



P U T U S A N

NOMOR : 151/G/2013/PTUN-JKT

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA

ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa telah memutuskan dengan pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara : -----

ADI SAPUTRA, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Hos Cokroaminoto, Nomor: 100, Jakarta Pusat, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada : -----

1. LEIDERMEN UJIAWAN, SH.MH ; -----
2. FAHMI SYAKIR, SH ; -----
3. NURHADI, SH ; -----

Semuanya Warga Negara Indonesia, Advokat dan Penasehat Hukum, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri bergabung di Kantor Law Firm LEIDERMEN FAHMI & PARTNERS, beralamat di Jalan Cilosari, Nomor: 19E, Cikini, Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Mei 2013, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

MELAWAN :

Halaman 1 dari 95 halaman, Putusan Nomor 151/G/2013/PTUN-JKT



**1. KEPALA DINAS PENGAWASAN DAN PENERTIBAN BANGUNAN
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,** berkedudukan

di Jalan Taman Jati Baru, Nomor: 1, Tanah Abang,
Jakarta Pusat, dalam perkara ini telah memberikan Kuasa
kepada : -----

1. AGUSDIN SUSANTO, SH ; -----
2. YAYAN YUHANAH, SH.MH ; -----
3. ENDANG SUMARDI, SH.MH ; -----
4. ALAMSYAH, SH.MH ; -----
5. FARUQ ANSORI, SH.MH ; -----
6. BAYU MAHENDRA, SH ; -----

Semuanya Warga Negara Indonesia, Pegawai Pemerintah
Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, memilih domisili
pada Biro Hukum, Gedung Balaikota, Blok G, Lantai IX,
jalan Medan Merdeka Selatan Nomor: 8-9, Kota
Administrasi Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
Nomor: 3480/-1.758.1, tertanggal 4 Oktober 2013,
selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT ;

**2. VIMAL KUMAR PREM BHARWANI DAN CHANDUR PARKASH
PREM**



BHARWANI, bertempat tinggal di Jalan Ki Mangunsarkono, Nomor: 36 B, C, D,
RT.001/RW.007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng,
Jakarta Pusat, dalam perkara ini telah memberikan kuasa
kepada : -----

1. JOHANES RAHARDJO, SH.MH ; -----
2. R. MURTONO SOEMARDJO, SH.MH ; -----
3. BOBBY WOROTITJAN, SH.MH ; -----
4. M. INTAN IZAAK LATUPUTTY, SH.MH ; -----

Kesemuanya Para Advokat pada Kantor Hukum “JOHANES
RAHARDJO, SH.MH & PARTNERS” beralamat di Jalan
Cikini IV, Nomor: 20, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus Nomor : 019/JRP/X/2013, tertanggal 01 Oktober 2013,
selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**

INTERVENSI ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut : -----

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor :
151/PEN-DIS/2013/PTUN-JKT tertanggal 4 September 2013 tentang Pemeriksaan
dengan Acara Biasa ; -----
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor :
151/PEN/2013/PTUN-JKT tertanggal 4 September 2013, tentang Penunjukan
Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus sengketa yang
bersangkutan ; -----



- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 151/PEN-HS/2013/PTUN-JKT tertanggal 5 September 2013 tentang hari Pemeriksaan Persiapan yang pertama pada tanggal 11 September 2013 ; --
- Telah membaca Putusan Sela Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 151/G/2013/PTUN-JKT, tanggal 12 Oktober 2013, tentang diterimanya permohonan intervensi dari Vilman Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani, dan didudukan sebagai TERGUGAT II INTERVENSI ;

- Telah membaca berkas perkara dalam sengketa yang bersangkutan ; -----
- Telah memeriksa surat-surat bukti dan mendengarkan keterangan para pihak dipersidangan ; -----
- Telah membaca Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam sengketa yang bersangkutan ; -----

TENTANG DUDUKNYA SENKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan surat gugatannya tertanggal 3 September 2013 yang diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 3 September 2013, dengan Register Perkara Nomor : 151/G/2013/PTUN-JKT, dan sebagaimana telah diperbaiki dengan surat gugatan perbaikannya tertanggal 02 Oktober 2013, sebagai berikut : -----

I. OBYEK SENKETA



Bahwa adapun yang menjadi objek Gugatan dalam perkara a quo adalah Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta tentang : -----

1. Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2011 atas nama Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani dengan alamat Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 36 B,C,D RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;

2. Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 3070/IMB/2009 tanggal 20 April 2009 atas nama Ir. Roosmania Kusmulyono dengan alamat Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 36 E-F RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ; -----

II. TENGGANG WAKTU

II.1. Bahwa Tergugat telah mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Dinas

Pengawasan dan Penertiban Bangunan Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta tentang IMB No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2011 atas nama Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Frem Bharwani dengan alamat Jalan Ki Mangun Sarkoso No. 36 E,C,D RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dan IMB No. 3070/IMB/2009 tanggal 20 April 2009 atas nama Ir. Roosmania Kusmulyono dengan alamat Jalan Ki Mangun Sarkoso No. 36 E-F RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat (selanjutnya disebut SK No. 6449/IMB/2011 dan SK No. 3070/IMB/2009) ;



Bahwa atas fakta waktu diketahui obyek sengketa aquo, Penggugat mengetahui adanya kedua objek sengketa tersebut adalah pada tanggal 28 Juni 2013 yang diketahui dari surat jawaban Tergugat yang ditujukan Kepada Leidermen Ujiawan, SH & Fahmi Syakir SH, No. 2087/-7.758.51 tanggal 28 Juni 2013 maka masih terpenuhi tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU No. 9 Tahun 2004). Dengan demikian, gugatan aquo dapat diperiksa oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ;

III.KEPENTINGAN PENGGUGAT

III.1. Bahwa Penggugat adalah pihak yang berkepentingan dalam perkara aquo sebab tanah dan bangunan yang telah diberikan ijin IMB atau telah dikeluarkan objek gugatan aquo (SK No. 6449/IMB/2011 dan SK No. 3070/IMB/2009) masih dalam status sengketa antara Penggugat dengan Ny. AJ Mantik Mingkid Cs dalam perkara Perdata No. 321/Pdt.G/PN.JKT.PST Jo Perkara No. 510/Pdt/2003/PT.DKI Jo. Perkara No. 2019 K/PDT/2004 dan sengketa antara Penggugat dengan Ny. Maria Josepiline Kumaat Mantik, Cs, dalam perkara Perdata No. 26/PDT.G/2012/PN.JKT.PST ;

III.2. Bahwa telah adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan dengan dikeluarkannya obyek gugatan aquo dengan alasan sebagai berikut :



1. Bahwa Ny. AJ Mantik Mingkid merupakan pemilik atas tanah dan bangunan (tanah sengketa) yang terletak di Jalan Mangunsarkoro No. 36 RT.001 Rw.07, Menteng, Jakarta Pusat, dengan luas bangunan 4196 m² yang berada di atas tanah seluas 881 m², dengan didasarkan pada hak surat izin penunjukan, yang tercatat atas Bapak G.H Mantik (alm) ;

2. Bahwa pada 23 Maret 2001 telah terjadi kesepakatan antara Penggugat selaku Pembeli dengan Ibu A.J. Mantik Mingkid selaku penjual dengan ditanda tangani Surat Pengikatan Jual Beli berikut turutannya (SPJB) atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mangunsarkoro luas tanah 881 M² dan luas bangunan 4196 M², yang tercatat atas nama Bapak G.H. Mantik dengan harga jual sebesar Rp 18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah) ;

3. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 5 SPJB dinyatakan hal-hal sebagai berikut : -----

Pihak Pertama (Penjual) menjamin pihak kedua (Pembeli) bahwa tanah/ bangunan yang diperjualbelikan adalah benar milik pihak pertama sehingga dengan demikian membebaskan pihak kedua dari tuntutan pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atau turut mempunyai hak atas tanah tersebut ; -----

4. Bahwa didasarkan pada SPJB tersebut, Penggugat tersebut telah menyerahkan uang tanda jadi atas pembelian tanah dan bangunan dimaksud sebesar 10 % (sepuluh persen) dari harga yaitu Rp



1.800.000.000,- (satu miliar delapan ratus juta rupiah) kepada Ny. AJ Mantik Mingkid selaku Penjual pada tanggal 23 Maret 2001 ;

5. Bahwa tanah dan bangunan tersebut telah dijual lagi oleh anaknya Ny.

AJ Mantik Mingkid yang bernama Ny. Maria Jasepihine Kumaat Mantik kepada Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani serta Ir. Roosmania Kusmulyono ;

6. Bahwa atas dijualnya tanah sengketa tersebut diatas, Penggugat telah mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap Ny.

AJ Mantik Mingkid Cs dalam perkara Perdata No. 321/Pdt.G/2002/PN.JKT.PST dan sengketa antara Penggugat dengan Ny. Maria Josepihine Kumaat Mantik Cs dalam perkara Perdata No. 26/PDT.G/2012/PN.JKT.PST. yang hingga saat ini belum ada penyelesaiannya ;

7. Bahwa oleh karena tanah dan bangunan tersebut masih dalam keadaan sengketa maka sudah sepatutnya Tergugat tidak memberikan IMB (Objek sengketa) pada tanah dan bangunan tersebut, perbuatan Tergugat tersebut telah melanggar hukum ; --

III.3. Bahwa rasa aman Penggugat terganggu dengan adanya pembangunan diatas tanah sengketa tersebut ;

IV. ALASAN-ALASAN DIAJUKANNYA GUGATAN

IV.1. Bahwa Tergugat telah mengeluarkan obyek gugatan berupa Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Propinsi Daerah



Khusus Ibu Kota Jakarta tentang IMB No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2011 atas nama Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani dengan alamat Jalan Ki Mangun Sarkoso No. 36 B,C,D RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dan IMB No. 3070/IMB/2009 tanggal 20 April 2009 atas nama Ir. Roosmania Kusmulyono dengan alamat Jalan Ki Mangun Sarkoso No. 36 E-F RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;

IV.2. Bahwa Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka (8) dan angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara, yaitu dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Surat Keputusan a quo merupakan suatu penetapan tertulis tentang IMB No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2011 atas nama Vimal Kumar Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani dengan alamat Jalan Mangun Sarkoso No. 36 B,C,D RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dan IMB No. 3070/IMB/2009 tanggal 20 April 2009 atas nama Ir. Roosmania Kusmulyono dengan alamat Jalan Ki Mangun Sarkoso No. 36 E-F RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;



2. Surat Keputusan a quo dikeluarkan oleh Tergugat dalam kapasitasnya sebagai Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan di Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ; -----
3. Surat Keputusan a quo bersifat : -----
 - a. Konkrit, karena tidak abstrak yang secara khusus menetapkan suatu hal kepada seorang subyek hukum, berwujud karena penetapan ini berbentuk surat dengan maksud dan tujuan tertentu, dan jelas isi pokok penetapan dimaksud ; -----
 - b. Individual, tidak ditujukan kepada umum melainkan kepada Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani serta Ir. Roosmania Kusmulyono ; -----
 - c. Final, karena sudah definitive dan menimbulkan akibat hukum serta tidak memerlukan persetujuan dari instansi atasan ; -----

IV.3. Bahwa Surat Keputusan a quo telah menimbulkan akibat hukum, karena telah melahirkan hubungan hukum atau setidaknya menetapkan suatu status baru dalam bentuk keluarnya Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta tentang IMB No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2011 atas nama Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Frem Bharwani dengan alamat Jalan Ki Mangun Sarkoso No. 36 B,C,D RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dan IMB No. 3070/IMB/2009 tanggal 20 April 2009 atas nana Ir. Roosmania Kusmulyono dengan alamat Jalan Ki



Mangun Sarkoso No. 36 E-F RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, tanpa adanya persetujuan masyarakat yang berdampak secara Sosial, perekonomian dan lingkungan masyarakat sekitar ; ----

IV.4. Bahwa gugatan a quo diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta karena Penggugat selaku subyek hukum yang kepentingan telah dirugikan akibat dikeluarkannya surat keputusan a quo oleh Tergugat, sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dua kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

IV.5. Bahwa Penggugat mempunyai hak menggugat dan kedudukan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) dan (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dimana dalam ketentuan tersebut menjelaskan bahwa yang dapat menjadi Penggugat adalah “Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi” ; -----



Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi. Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah : -----

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ; -----
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik ; -----

Bahwa oleh karena kepentingan Penggugat sangat dirugikan dengan terbitnya obyek perkara maka berdasarkan ketentuan tersebut kedudukan para Penggugat adalah telah benar untuk mengajukan gugatan ini ; -----

IV.6. Bahwa Penggugat hingga saat ini paling tidak sampai di ajukan gugatan ini, tidak pernah memberikan persetujuan untuk melakukan pembangunan bangunan tersebut. Hal mana merupakan salah satu syarat penerbitan suatu keputusan obyek gugatan a quo, yaitu tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa dan harus atas persetujuan masyarakat setempat ;

IV.7. Bahwa pada saat keputusan a quo diterbitkan sampai saat ini pihak Penggugat dan masyarakat disekitar masih tetap keberatan atau menolak atas rencana pembangunan tersebut. karena dengan dilakukannya pembangunan rumah tersebut menimbulkan suara bising yang sangat mengganggu ;

IV.8. Bahwa Tergugat tidak mengindahkan asas kepastian hukum dalam menerbitkan obyek gugatan. Tergugat tidak melakukan pemeriksaan dan



penilaian teknis berkaitan dengan analisa obyektif terhadap ada atau tidaknya gangguan terhadap lingkungan, social kemasyarakatan dan ekonomi terhadap rencana pembangunan tersebut. Tergugat seharusnya melandaskan semua kebijakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kepatutan dan keadilan ; -----

IV.9. Bahwa Tergugat tidak mengindahkan asas tertib penyelenggaraan Negara dalam menerbitkan obyek gugatan. Tergugat secara tidak tertib dan cermat menerbitkan obyek gugatan. Tergugat secara langsung mengabulkan permohonan dan memberikan obyek gugatan tanpa terlebih dahulu memeriksa dan menilai secara teknis tentang adanya kemungkinan gangguan terhadap lingkungan, social kemasyarakatan dan ekonomi terhadap rencana pembangunan tersebut. Tergugat tidak melakukan penilaian secara mendalam berkaitan dengan keberatan Penggugat ;

IV.10. Bahwa lahirnya obyek gugatan a quo bertentangan dengan : -----

A. Peraturan-peraturan :

A.1. Permendagri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Memberikan Bangunan, Pada Pasal 9 ayat 2 huruf (d) menyatakan “Persyaratan dokumen kepemilikan dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi : -----

- a. dst ; -----
- b. dst ; -----
- c. dst ; -----



d. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa ;

Demikian sangatlah jelas bahwa Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa telah melanggar aturan tersebut diatas ; -----

A.2. Pasal 8 huruf (d) Permendagri Nomor 27 Tahun 2009 tentang Pedoman Penetapan Izin Gangguan Daerah yang mensyaratkan bagi Tergugat untuk melakukan pemeriksaan dan penilaian tehnis berkaitan dengan analisa obyektif terhadap dan atau tidaknya gangguan terhadap lingkungan, social kemasyarakatan dan ekonomi terhadap rencana pembangunan tersebut ;

A.3. Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta yaitu : -----

A.2.a. Pasal 2 huruf b, yang menyatakan bahwa : -----

“Gubernur Kepala Daerah berwenang : -----

Memberikan izin atau menentukan lain dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini, dengan mempertimbangkan ketertiban umum, keserasian lingkungan, keamanan jiwa manusia serta mempertimbangkan pendapat para ahli ;



A.2.b. Pasal 9 huruf a dan b, yang menyatakan bahwa : ----

“Gubernur Kepala Daerah dapat menolak permohonan izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan

bangunan, apabila : -----

a Berdasarkan ketentuan yang berlaku kegiatan menggunakan dan atau berdirinya bangunan akan melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum ; -----

b. Kepentingan pemukiman masyarakat setempat akan dirugikan atau penggunaannya dapat membahayakan umum, kesehatan dan keserasian lingkungan ; -----

A.2.c. Pasal 42, yang menyatakan bahwa : -----

“Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan suatu lokasi khusus untuk bangunan Fasilitas Umum, dengan tetap memperhatikan keamanan, kesehatan, keselamatan serta keserasian lingkungan ; -----

IV.11. Bahwa Penggugat juga telah melanggar hukum dengan cara : -----

1. Tidak ada ijin dari Penggugat dan warga sekitarnya ; -----
2. Tidak ada ijin Prinsip dari Pemda Setempat ; -----



3. Tidak mendapat ijin dari Lurah dan Camat serta Pengadilan setempat khususnya keterangan tidak dalam keadaan sengketa;

B. Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB)

Bahwa keputusan Tergugat diterbitkan secara sewenang-wenang sehingga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik yang dimaksud dalam pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Kolusi dan Nepotisme, terutama asas kepastian hukum dan tertib penyelenggaraan Negara ; -----

B.1. Bahwa Tergugat telah mengesampingkan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yang seharusnya menjadi pedoman bagi Tergugat dalam menjalankan jabatannya sebagai **Kepala Dinas dan Penertiban Bangunan Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta ; --**

B.2. Bahwa Tergugat tidak pula melaksanakan asas kepatutan dan keadilan yang terkandung dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), karena mengeluarkan Keputusan a quo tanpa melihat fakta bahwa tanah tersebut masih dalam status sengketa ; -----

B.3. Bahwa Tergugat juga melanggar asas kecermatan dan kepastian hukum yang terkandung dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), karena tidak memperhatikan kelengkapan



syarat administrasi pembangunan bangunan tersebut ;

Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, maka Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa a quo telah memenuhi Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diperbarui dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Oleh sebab itu, sangat beralasan apabila Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta atau Majelis Hakim yang memeriksa serta memutus perkara a quo berkenan untuk mengeluarkan penetapan penangguhan pelaksanaan atas Keputusan Tergugat, yakni Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta tentang IMB No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2011 atas nama Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani dengan alamat Jalan Ki Mangun Sarkoso No. 36 B,C,D RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dan IMB No. 3070/IMB/2009 tanggal 20 April 2009 atas nama Ir. Roosmania Kusmulyono dengan alamat Jalan Ki Mangun Sarkoso No. 36 E-F RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;

PENUNDAAN/PENANGGUHAN

1. Bahwa Penggugat khawatir dengan adanya pembangunan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar dikemudian hari kepada Penggugat akibat terbitnya



Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Propinsi Daerah khusus Ibu Kota Jakarta tersebut. Oleh karenanya berdasarkan Pasal 67 ayat 2 Penggugat mengajukan permohonan penundaan. Dan berdasarkan Pasal 67 ayat 4 penundaan penangguhan tersebut harus dikabulkan karena dalam keadaan mendesak yang berdampak timbulnya kerugian yang lebih besar;

2. Bahwa kekhawatiran tersebut patut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim untuk menunda pelaksanaan Putusan Tergugat yaitu penundaan pembangunan bangunan di Jalan sampai ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum pasti yaitu Menunda Pelaksanaan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tentang IMB No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2011 atas nama Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani dengan alamat Jalan Ki Mangun Sarkoso No. 36 B,C,D RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dan IMB No. 3070/IMB/2009 tanggal 20 April 2009 atas nama Ir. Roosmania Kusmulyono dengan alamat Jalan Ki Mangun Sarkoso No. 36 E-F, RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ; -----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara melalui Majelis Hakim perkara a quo untuk memberikan putusan sebagai berikut : -----

DALAM PENUNDAAN/PENANGGUHAN

1. Mengabulkan permohonan Penundaan/Penangguhan Penggugat ; -----
2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Propinsi Daerah Khusus IbuKota Jakarta tentang IMB No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2011 atas nama



Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani dengan
alamat Jalan Ki Mangun Sarkoso No. 36 B,C,D RT/RW 001/007, Kelurahan
Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;

3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menuda pelaksanaan Surat Keputusan
Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Propinsi Daerah Khusus Ibu
Kota Jakarta tentang IMB No. 3070/IMB/2009 tanggal 20 April 2009 atas nama
Ir. Roosmania Kusmulyono dengan alamat Jalan Ki Mangun Sarkoso No. 36 E-F
RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, sampai
adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan
Penertiban Bangunan Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta tentang Surat Ijin
Mendirikan Bangunan (IMB) No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2011 atas nama
Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani dengan
alamat Jalan Ki Mangun Sarkoso No. 36 B,C,D RT/RW 001/007, Kelurahan
Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;
3. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan
Penertiban Bangunan Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta tentang Surat Ijin
Mendirikan Bangunan (IMB) No. 3070/IMB/2011 tanggal 20 April 2009 atas
nama Ir. Roosmania Kusmulyono dengan alamat Jalan Ki Mangun Sarkoso No. 36



E-F RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;

4. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta tentang Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2011 atas nama Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani dengan alamat Jalan Ki Mangun Sarkosa No. 36 B,C,D RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;

5. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta tentang Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 3070/IMB/2009 tanggal 20 April 2009 atas nama Ir. Roosmania Kusmulyono dengan alamat Jalan Ki Mangun Sarkoso No. 36 E-F RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

dan/atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini telah masuk permohonan intervensi dari VIMAL KUMAR PREM BHARWANI dan CHANDUR PARKASH PREM BARWANI, dengan surat permohonannya tertanggal 01 Oktober 2013, yang diajukan oleh Kuasa Hukumnya JOHANES RAHARJO, SH.MH., Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum "JOHANES RAHARJO, SH.MH & PARTNERS" berdasarkan Surat

20



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

Kuasa Khusus Nomor: 019/JRP/X/2013, tertanggal 01 Oktober 2013, yang telah diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 02 Oktober 2013, dengan Register Nomor: 151/G/2013/PTUN-JKT, sebagai berikut : -----

Menunjuk Surat Panggilan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. W2.TUN1010/HK.06/IX/2013 tanggal 19 September 2013, bersama ini Pemohon menyampaikan hal-hal sebagai berikut : -----

- Bahwa, obyek yang menjadi sengketa dalam perkara a-quo adalah Pembatalan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta tentang IMB No. 6449/IMB/2001 tanggal 20 Juni 2011 atas nama Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bhawani ;

- Bahwa, Penertiban IMB No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2011 a-quo telah sesuai dengan mekanisme dan prosedur yang berlaku ; -----

- Bahwa, apabila IMB No. 6449/IMB/2001 tanggal 20 Juni 2011 a-quo dibatalkan maka Pemohon sangat dirugikan, oleh karena itu PEMOHON sangat berkepentingan untuk mempertahankan hak-hak PEMOHON selaku Pemegang IMB No. 6449/IMB/2001 tanggal 20 Juni 2011 ; -----

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka PEMOHON memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara a-quo untuk : -----

- Menetapkan Pemohon sebagai Pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara a-quo ;



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan para pihak telah datang menghadap, untuk pihak Penggugat datang menghadap kuasanya bernama LEIDERMEN UJIWAN, SH.MH., Dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Mei 2013, dan untuk pihak Tergugat telah datang menghadap kuasanya bernama BAYU MAHENDRA, SH., Dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 3840/-1.758.1, tertanggal 4 Oktper 2013 ; -----

Menimbang, bahwa atas permohonan intervensi tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengeluarkan Putusan Sela Nomor : 151/G/2013/PTUN-JKT, tertanggal 16 Oktober 2013, dengan amar sebagai berikut : -----

MENGADILI

1. Mengabulkan Permohonan Intervensi tersebut ; -----
2. Menyatakan Pemohon Intervensi tersebut diikutsertakan sebagai pihak dalam Perkara Nomor 151/G/2013/PTUN-JKT dan ditetapkan sebagai Tergugat II Intervensi ; -----
3. Menangguhkan biaya perkara yang timbul sehubungan dengan Permohonan Intervensi dalam perkara ini sampai dengan Putusan Akhir ; -

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban dengan suratnya tertanggal 23 Oktober 2013 sebagai berikut

: -----

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan permohonan pembatalan atas penerbitam :



1. Keputusan Izin Mendirikan Bangunan (selanjutnya disebut IMB) Nomor 6449/IMB/2011, tanggal 20 Juni 2011 atas nama Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani dengan alamat Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 36 B, C, D RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dan ; -----

2. Keputusan IMB Nomor 3070/IMB/2009 tanggal 20 April 2009 atas nama Ir. Roosmania Kusmulyono dengan alamat Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 36 E-F RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ; -----

Yang selanjutnya disebut sebagai obyek gugatan ; -----

Bahwa Penggugat menyatakan permohonan pembatalan keputusan a quo didasarkan pada alasan kedua keputusan obyek gugatan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) terutama asas kepastian dan keadilan serta asas kecermatan dan kepastian hukum ; -----

Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo mengesampingkan dalil-dalil gugatan karena tidak berdasarkan hukum ; -----

I. DALAM EKSEPSI

Penggugat keliru dalam menetapkan Tergugat (Error in Subyekto) ; -----

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menggugat Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta in casu Tergugat karena



dianggap sebagai pihak yang mengeluarkan keputusan obyek gugatan ;

2. Bahwa tindakan Penggugat yang menjadikan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta sebagai Tergugat adalah tindakan keliru dan salah ; -----

3. Bahwa sesuai Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan : -----

“Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata” ;

4. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas yang harus menjadi Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan :

a. berdasarkan wewenang yang ada padanya; atau ; -----

b. yang dilimpahkan kepadanya ; -----

5. Bahwa kedua keputusan obyek gugatan yang merupakan IMB tidak ditandatangani oleh Tergugat melainkan oleh Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Pusat karena kewenangan untuk mengeluarkan keputusan IMB bukanlah kewenangan Tergugat melainkan kewenangan Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan pada Kota Administrasi ;



6. Bahwa sesuai Peraturan Gubernur Nomor 123 Tahun 2009 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan dinyatakan :

Pasal 1 angka 14

“Suku Dinas Perizinan Bangunan yang selanjutnya disebut Suku Dinas PBK adalah Suku Dinas Perizinan Bangunan pada Kota Administrasi” ;

Pasal 39 ayat (1)

“Suku Dinas PBK mempunyai tugas pelayanan perizinan bangunan, kelaikan bangunan serta pengelolaan data dan sistem informasi pada lingkup Kota Administrasi” ; -----

Pasal 39 ayat (2) huruf d

“Untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Suku Dinas PBK mempunyai fungsi : -----

- a.; dst ; -----
d. **penerbitan IMB**, SLF termasuk balik nama, pemecahan, salinan pencabutan dan pembatasan IMB dan SLF serta persetujuan bongkar (demosili) yang menjadi lingkup tugas Suku Dinas PBK” ; --

7. Bahwa dari ketentuan tersebut di atas jelaslah bahwa kewenangan untuk menerbitkan IMB secara atribusi berada pada Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi ; -----

8. Bahwa dengan demikian, dalam hal kedua keputusan obyek gugatan,



yang seharusnya digugat dan dijadikan Tergugat oleh Penggugat adalah Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Pusat selaku pejabat tata usaha negara yang diberikan kewenangan mengeluarkan IMB bangunan reklame ; -----

9. Bahwa oleh karena itu, gugatan Penggugat keliru dan salah subyek Tergugatnya (*error in subyekto*) sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Neit Onvankelijk Verklaard*) ;

Penggugat tidak punya kepentingan atas terbitnya obyek gugatan

10. Bahwa Penggugat yang mendalilkan memiliki kepentingan atas kedua keputusan obyek gugatan adalah tidak berdasar dan mengada-ada ; ---

11. Bahwa sesuai Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan : -----

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi” ;

Penjelasan Pasal 53 ayat (1)

“.....Selanjutnya hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara



yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan
dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara” ;-----

12. Bahwa menurut S.F. Marbun dalam bukunya “Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia” terbitan Liberty, Yogyakarta, Edisi Pertama, cetakan I, 1997, hlm. 226”, menyatakan kepentingan Penggugat yang dirugikan harus bersifat langsung terkena, artinya kepentingan tersebut tidak boleh terselubung dibalik kepentingan orang lain (*rechtstreeks belang*) sesuai adagium yang menyatakan *point d'interest*, *point d'action* ;

13. Bahwa berdasarkan pendapat S.F. Marbun tersebut pihak yang dapat menggugat adalah pihak yang kepentingannya langsung terkena atas keluarnya suatu keputusan tata usaha Negara ;-----

14. Bahwa menurut Indroharto dalam bukunya *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, cetakan IV, 1993, hal. 38-40, menyebutkan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam kaitannya yang berhak menggugat adalah :-----

- a. ada hubungannya dengan Penggugat sendiri, artinya untuk dianggap sebagai orang yang berkepentingan, Penggugat itu harus mempunyai kepentingan sendiri untuk mengajukan gugatan tersebut ;



b. kepentingan itu harus bersifat pribadi, artinya Penggugat itu memiliki suatu kepentingan untuk menggugat, yang jelas dapat dibedakan dengan kepentingan orang lain ; -----

c. kepentingan itu harus bersifat langsung, artinya yang terkena secara langsung itu adalah kepentingan Penggugat sendiri dan kepentingan tersebut bukan diperoleh dari orang lain ; -----

d. kepentingan itu secara objektif dapat ditentukan, baik mengenai luas maupun intensitasnya ; -----

Penggugat bukan pemilik tanah yang di atasnya terbit IMB obyek gugatan dan bidang tanah dalam perkara a quo tidak dalam keadaan sengketa ;

15. Bahwa Penggugat bukanlah pihak yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum keputusan obyek gugatan karena Penggugat bukan sebagai pemilik tanah sehingga tidak ada kaitannya atas berdirinya bangunan di atas tanah tersebut ; -----

16. Bahwa tanah yang di atasnya telah diterbitkan IMB oleh Tergugat adalah benar milik para pemegang IMB yaitu : -----

a. Tanah di Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 36 B, C, D RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat yang diterbitkan IMB Nomor 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2011 atas nama Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani adalah milik Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1500/Menteng, SHM No.



1515/Menteng, dan SHM No. 1516/Menteng ;

b. Tanah di Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 36 E-F RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat yang diterbitkan IMB Nomor 3070/IMB/2009 tanggal 20 April 2009 atas nama Ir. Roosmania Kusmulyono adalah milik Roosmania Kusmulyono berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1520/Menteng, dan SHM No. 1521/Menteng ; -----

17. Bahwa kedua bidang tanah yang di atasnya telah terbit IMB a quo tidak dalam status sengketa karena tidak ada pihak yang mempermasalahkan tanah tersebut ; -----

18. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan tanah dalam keadaan sengketa adalah keliru dan mengada-ada karena Penggugat saat ini bersengketa dengan pihak pemilik tanah sebelumnya yaitu Ny. AJ Mantik Mingkid cs dan Ny. Maria Josephine Kumaat Mantik tidak ada kaitannya dengan para pihak pemilik bidang tanah saat ini, dan itu pun bukan dalam perkara sengketa kepemilikan tanah melainkan dalam perkara Wanprestasi (ingkar janji) dimana Ny. AJ Mantik Mingkid cs dan Ny. Maria Josephine Kumaat Mantik dianggap oleh Penggugat telah ingkar janji dengan tidak menjual tanah dalam perkara a quo kepada Penggugat sekalipun sudah ada Surat Pengikatan Jual Beli (SPBJ) dan menyerahkan uang tanda jadi sebesar 10 % (sepuluh persen) dari harga jual ; -----



19. Bahwa dengan demikian secara hukum telah jelas dan terang atas tanah dalam perkara a quo tidaklah dalam status sengketa karena para pihak pemilik bidang tanah telah membeli bidang tanah dalam perkara a quo secara sah dan resmi dari pemilik tanah sebelumnya melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan telah tercatat dalam perubahan sertifikat hak miliknya ; -----

Penggugat bukan tetangga atas bidang tanah yang diterbitkan IMB obyek gugatan sehingga tidak punya dasar mewakili masyarakat sekitar ; -----

20. Bahwa Penggugat beralamat di Jl. HOS Cokroaminoto No. 100, Jakarta Pusat sedang bidang tanah yang di atasnya terbit IMB obyek gugatan beralamat di Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 36 B, C, D dan di Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 36 E-F RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ; -----

21. Bahwa Jalan HOS Cokroaminoto letaknya jauh dari Jalan Ki Mangun Sarkoro dimana Jalan HOS Cokroaminoto berdekatan dengan Jalan Imam Bonjol, Jalan Besuki, Jalan Panarukan, Jalan Dr. Kusuma Atmaja, Jalan Cianjur dan Jalan Latuharhari, sedangkan Jalan Ki Mangun Sarkoro berdekatan dengan Jalan Surabaya, Jalan Sukabumi, Jalan Garut, Jalan Teuku Cik Ditiro, dan Jalan Lembang ; --

22. Bahwa dengan letaknya yang berjauhan tersebut, Penggugat bukanlah tetangga dan masyarakat sekitar dari bidang tanah dalam perkara a quo sehingga Penggugat jelas mengada-ada dan ngawur dengan menyatakan kepentingannya dirugikan dengan terbitnya kedua obyek gugatan karena



pembangunan rumah di lokasi a quo menimbulkan suara bising yang sangat mengganggu sebagaimana disampaikan Penggugat dalam gugatannya halaman 7 angka IV.7 ; -----

23. Bahwa begitu juga pernyataan Penggugat dalam halaman 7 angka IV.7 yang seolah-olah mewakili masyarakat setempat dengan menyatakan masyarakat sekitar masih tetap keberatan atau menolak atas rencana pembangunan, adalah sebuah pernyataan yang tidak berdasar dan aneh karena bagaimana mungkin Penggugat mewakili masyarakat setempat padahal letak domisilinya saja berjauhan dari lokasi bidang tanah dalam perkara a quo dan dalam perkara a quo tidak ada masyarakat setempat yang ikut menggugat atas terbitnya kedua IMB obyek gugatan ;

24. Bahwa dengan demikian, jelaslah Penggugat tidak punya kepentingan untuk mengajukan gugatan pembatalan kedua IMB obyek gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

25. Bahwa oleh karena itu, gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Neit Onvankelijk Verklaard*) ; -----

II. DALAM POKOK PERKARA

Kedua keputusan obyek gugatan telah diterbitkan sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik ;



1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara, dan Tergugat tetap menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Bahwa keputusan obyek gugatan telah dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara yang berwenang atas terbitnya keputusan obyek gugatan yaitu Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Pusat berdasarkan Pasal 1, angka 14 jo. Pasal 39 ayat (1) jo. Pasal 39 ayat (2) huruf d Peraturan Gubernur Nomor 123 Tahun 2009 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan sebagaimana telah disebutkan di atas sehingga secara kewenangan keputusan obyek gugatan sah dan mengikat secara hukum ; -----
3. Bahwa keputusan obyek gugatan dikeluarkan setelah terpenuhinya semua dokumen yang dipersyaratkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan oleh pemohon yaitu Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani serta Ir. Roosmania Kusmulyono ;

4. Bahwa kedua keputusan obyek gugatan telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan dan Pasal 15 Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung dimana IMB diterbitkan atas setiap perencanaan teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ; -----



5. Bahwa pihak Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani serta Ir. Roosmania Kusmulyono adalah pemilik dari kedua bidang tanah yang telah terbit di atasnya IMB obyek gugatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1500/Menteng, SHM No. 1515/Menteng, dan SHM No. 1516/Menteng a.n. Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1520/Menteng dan SHM No. 1521/Menteng a.n. Roosmania Kusmulyono ;

6. Bahwa Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani memiliki bidang tanah di Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 36 B RT/RW 001/007, Jakarta Pusat didasarkan akta otentik berupa Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Budi Santoso Isbandi, SH tanggal 25 September 2007 Nomor 117/2007 untuk tanah seluas 849 m2, dan di Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 36 C RT/RW 001/007, Jakarta Pusat didasarkan akta otentik berupa Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Refrizal, SH tanggal 12 November 2004 Nomor 56/2004 untuk tanah seluas 851 m2, serta di Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 36 D RT/RW 001/007, Jakarta Pusat didasarkan akta otentik berupa Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Refrizal, SH, tanggal 12 November 2004 Nomor 57/2004 untuk tanah seluas 852 m2 ; -----
7. Bahwa sedangkan Ir. Roosmania Kusmulyono memiliki bidang tanah di Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 36 E RT/RW 001/007, Jakarta Pusat didasarkan akta otentik berupa Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Steven Irianto Sitorus, SH., tanggal 13 Juni 2006 Nomor 05/2006 untuk tanah seluas 671 m2 dan di Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 36 F, RT/RW 001/007,



Jakarta Pusat didasarkan akta otentik berupa Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Steven Irianto Sitorus, SH., tanggal 13 Juni 2006 Nomor 04/2006 untuk tanah seluas 1.056 m2 ; -----

8. Bahwa dengan demikian bidang tanah di Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 36 B, C, D dan di Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 36 E-F RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat adalah jelas kepemilikannya milik Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani serta Ir. Roosmania Kusmulyono sehingga kedua pihak pemilik tanah tersebut berhak untuk mengajukan izin mendirikan bangunan kepada Kepala Suku Dinas Perizinan

Bangunan Kota Administrasi Jakarta Pusat ; -----

9. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung dinyatakan, “Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki tanah yang status kepemilikannya jelas” ; -----

10. Bahwa dengan jelasnya status kepemilikan atas kedua bidang tanah di Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 36 B, C, D dan di Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 36 E-F RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat adalah milik Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani serta Ir. Roosmania Kusmulyono, maka permohonan izin kedua belah pihak untuk mendirikan bangunan di atas tanah mereka diizinkan oleh Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Pusat setelah terpenuhinya semua persyaratan administrasi dan teknis dengan



diterbitkannya kedua IMB obyek gugatan ;

11. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan halaman 6 angka IV.6. yang menyatakan Penggugat tidak pernah memberikan persetujuan untuk melakukan pembangunan bangunan karena harus ada persetujuan masyarakat setempat adalah tidak mendasar dan mengada-ada karena Penggugat tidaklah berdomisili di sekitar berdirinya bangunan yang terbit IMB obyek gugatan ;

12. Bahwa Penggugat beralamat di Jl. HOS Cokroaminoto No. 100, Jakarta Pusat sedang bidang tanah yang di atasnya terbit IMB obyek gugatan beralamat di Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 36 B, C, D dan di Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 36 E-F RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dimana letak Penggugat dengan bidang tanah dimaksud cukup jauh dan tidak berdekatan sehingga Penggugat jelas bukan tetangga dan tidak dapat mengklaim keberatan dengan adanya penerbitan kedua obyek gugatan dalam perkara a quo ;

13. Bahwa dalil Penggugat yang didasarkan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 27 Tahun 2009 tentang Pedoman Penetapan Izin Gangguan Daerah adalah keliru dan mengada-ada karena ketentuan tersebut mengatur mengenai prosedur izin gangguan sedangkan obyek gugatan dalam perkara a quo adalah mengenai izin mendirikan bangunan sehingga tidak ada hubungannya sama sekali ;

14. Bahwa begitu juga mengenai dasar hukum yang diajukan Penggugat berupa Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 tentang



Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagaimana tercantum dalam gugatan halaman 8 angka A.3 adalah keliru dan tidak berdasar karena Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1991 telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan diundangkannya Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung ;

15. Bahwa dalam Pasal 286 Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung disebutkan : -----

“Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1991 tentang Bangunan dalam wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dicabut dan dinyatakan tidak berlaku” ; -----

16. Bahwa dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan kedua obyek gugatan dalam perkara a quo bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah tidak berdasar dan mengada-ada karena Penggugat tidak mampu menunjukkan peraturan mana yang telah dilanggar oleh Tergugat ; -----

17. Bahwa sedangkan dalil Penggugat yang menyatakan kedua IMB obyek gugatan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) terutama asas kepatutan dan keadilan serta asas kecermatan dan kepastian hukum adalah tidak berdasar dan mengada-ada ;

18. Bahwa asas kepatutan atau kewajaran menekankan agar setiap aktivitas pemerintah atau administrasi negara memperhatikan nilai-nilai yang berlaku di tengah masyarakat, baik itu berkaitan dengan Agama moral, adat istiadat,



maupun nilai-nilai lainnya sedangkan asas keadilan menuntut tindakan secara proporsional, sesuai, seimbang, dan selaras dengan hak setiap orang ;

19. Bahwa sedangkan asas kecermatan menghendaki agar setiap tindakan dari Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara harus dilakukan dengan cermat, sementara asas kepastian hukum mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepututan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara Negara ; -----

20. Bahwa kedua IMB obyek gugatan diterbitkan telah memenuhi asas kepututan dan keadilan dimana Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Pusat telah memperhatikan nilai-nilai yang berlaku di tengah masyarakat dan dilakukan secara proporsional, sesuai, seimbang dan selaras dengan hak setiap orang ;

21. Bahwa bidang tanah di Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 36 B, C, D dan di Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 36 E-F RT/RW 001/007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat peruntukan tanahnya adalah wisma dan pihak yang memohon IMB adalah pihak pemilik tanah sehingga sudah sewajarnya dan sepatutnya serta menjadi hak pemilik tanah untuk dapat diizinkan mendirikan bangunan di atas tanah miliknya sepanjang memenuhi semua persyaratan administrasi dan teknis yang telah ditentukan ;

22. Bahwa begitu juga kedua IMB obyek gugatan diterbitkan telah memenuhi asas kecermatan dan kepastian hukum karena Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Pusat dalam menerbitkan kedua IMB



obyek gugatan telah secara cermat mempertimbangkan segala akibat dan kepentingan para pihak termasuk kepentingan dari masyarakat sekitar yang terbukti tidak ada keberatan dari masyarakat sekitar atas terbitnya kedua IMB ;

23. Bahwa kedua IMB obyek gugatan juga telah memenuhi asas kepastian hukum dimana Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Pusat dalam menerbitkan kedua IMB objek gugatan didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan baik secara kewenangan, prosedural dan materi keputusan yang dibuktikan dengan telah dipenuhinya semua persyaratan administrasi dan teknis oleh kedua pihak pemohon IMB ;

24. Bahwa oleh karena itu, terbitnya kedua keputusan IMB obyek gugatan sudah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik ; -----

25. Bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat yang memohon penundaan/ penangguhan atas kedua IMB obyek gugatan tidak berdasar dan mengada-ada karena Penggugat sama sekali tidak dirugikan kepentingannya dengan adanya kedua IMB obyek gugatan dan tidak ada keadaan yang mendesak maka permohonan penundaan/ penangguhan dari Penggugat harus dikesampingkan dan ditolak ; -----

Berdasarkan hal-hal tersebut beralasan kiranya dalil Penggugat ditolak dikesampingkan dan kami mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara, berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut : -----

DALAM PENUNDAAN/PENANGGUHAN



- Menolak permohonan penundaan/penangguhan dari Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Neit Onvankelijk Verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan intervensi oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, maka atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban dengan suratnya tertanggal 23 Oktober 2013, sebagai berikut : -----

Sebelum Tergugat II Intervensi menguraikan Jawaban, perkenankan Tergugat II Intervensi menyampaikan inti pokok permasalahan yang sesungguhnya agar Majelis Hakim dapat memberi pertimbangan hukum sesuai kebenaran dan keadilan, karena ada beberapa fakta peristiwa hukum yang sengaja disembunyikan oleh Penggugat, sebagai berikut : -----

1. Bahwa, Tergugat II Intervensi adalah pemegang / pemilik IMB No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2011 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta, yang terletak di Jalan Ki Mangunsarkoro No. 36 B, C, D, RT.001/RW.007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ; -----



2. Bahwa, Tergugat II Intervensi sebagai pemilik yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah yang terdiri dari :-----

a. 1 (satu) bidang tanah luas 849 m² berdasarkan SHM No. 1500/ Kelurahan Menteng atas nama Chandur Parkash Prem Bharwani dan Vimal Kumar Prem Bharwani ; -----

Diperoleh berdasarkan : -----

Akta Jual Beli No. 117/2007 tanggal 25 September 2007 oleh dan dihadapan Franciscus Xaverius Budi Santoso Isbandi, SH., PPAT di Jakarta Pusat. Antara Teng Fee Ngo (Penjual) dengan Chandur Prem Bharwani (Pembeli) ;

b. 1 (satu) bidang tanah luas 851 m² berdasarkan SHM No. 1516/ Kelurahan Menteng atas nama Vimal Kumar Prem Bharwani ; -----

Diperoleh berdasarkan : -----

- Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 9 tanggal 3 April 2003 oleh dan dihadapan Arikanti Natakusumah, SH., Notaris di Jakarta ; -----

- Akta Jual Beli No. 56/2004 tanggal 12 Nopember 2004 oleh dan dihadapan Refizal, SH., PPAT di Jakarta Pusat ; -----

Antara Maria Josephine Kumaat Mantik (Penjual) dengan Vimal Kumar Bharwani (Pembeli) ; -----

c. 1 (satu) bidang tanah luas 852 m² berdasarkan SHM No. 1515/ Kelurahan Menteng atas nama Chandur Parkash Prem Bharwani ; -----



Diperoleh berdasarkan : -----

- Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 11 tanggal 3 April 2003 oleh dan dihadapan Arikanti Natakusumah, SH., Notaris di Jakarta ; -----

- Akta Jual Beli No. 57/2004 tanggal 12 Nopember 2004 oleh dan dihadapan Refizal, SH., PPAT di Jakarta Pusat ; -----

Antara Maria Josephine Kumaat Mantik (Penjual) dengan Chandur Parkash Prem Bharwani (Pembeli) ; -----

Ketiganya terletak dalam 1 (satu) hamparan di DKI Jakarta, Kodya Jakarta Pusat, Kecamatan Menteng, Kelurahan Menteng setempat dikenal sebagai Jl. Ki Mangunsarkoro No. 36 B, C, D, RT.001 / RW.007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ; -----

(selanjutnya cukup disebut Tanah SHM No. 1500, SHM No. 1516, SHM No. 1515) ; -----

3. Bahwa, sebelum tanah-tanah SHM No. 1500, SHM No. 1516, SHM No. 1515 a-quo dibeli oleh Tergugat II Intervensi, tanah a-quo dahulu adalah sebagian dari tanah milik Maria Josephine Kumaat Mantik berdasarkan Surat Hibah tanggal 23 Mei 1997 dari orang tuanya yaitu Gustaaf Hendrik Mantik dan Annete Juliene Mantik Mingkid (AJ Mantik Mingkid) ; -----

(Fakta ini disembunyikan oleh Penggugat) ; -----

4. Bahwa, memang benar pernah terjadi penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB) tanggal 23 Maret 2001 antara Annete Juliene Mantik Mingkid (AJ Mantik Mingkid) selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli ; -----



4.1. Bahwa, Penggugat selaku Pembeli baru membayar uang Down Payment (DP) sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) yang diserahkan kepada Samuel Warouw Direktur Agen Properti PT. Era Dharma Mahkota, Bukan diserahkan kepada Annete Juliene Mantik Mingkid (AJ Mantik Mingkid) selaku Penjual ; -

Pasal 2 huruf 2.3 SPJB tanggal 23 Maret 2001 : -----

“Tanda jadi 10 % dibayar pada tanggal 23 Maret 2001 sebesar Rp. 1.800.000.000 (satu milyar delapan ratus juta rupiah) diserahkan kepada Sdr. Samuel Warouw Direktur Eksekutif Era Dharma Mahkota” ;

4.2. SPJB kemudian Dibatalkan oleh kedua belah pihak, karena tanah tanah a-quo Bukan Lagi Milik Annete Juliene Mantik Mingkid (AJ Mantik Mingkid), melainkan Milik Maria Josephine Kumaat Mantik berdasarkan Surat Hibah tanggal 23 Mei 1997 dari orang tuanya yaitu Gustaaf Hendrik Mantik dan Annete Juliene Mantik Mingkid (AJ Mantik Mingkid) ;

Lagi pula Annete Juliene Mantik Mingkid (AJ Mantik Mingkid) dalam melakukan tindakan hukum menandatangani SPJB tanggal 23 Maret 2001 bertindak sendiri tanpa persetujuan suami ; -----

4.3. Setelah SPJB tanggal 23 Maret 2001 dibatalkan, maka Samuel Warouw telah mengembalikan uang tanda jadi beserta bunganya kepada Penggugat berupa Bilyet Giro (diakui dalam dalil Penggugat dalam perkara No. 321/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst halaman 4) ; -----



5. Bahwa, setelah SPJB dibatalkan dan setelah Samuel Warouw telah mengembalikan uang tanda jadi beserta bunganya kepada Penggugat berupa Bilyet Giro, Penggugat mengajukan gugatan ganti kerugian sebesar Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) atas Pembatalan SPJB terhadap Annete Juliene Mantik Mingkid (AJ Mantik Mingkid) di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana dalam putusan perkara yang telah berkekuatan hukum tetap No. 321/Pdt.G/2002/PN.JKt.Pst Jo No. 510/PDT/2003/ PT.DK1 jo No. 2019 K/Pdt/2004 ;

6. Bahwa Penggugat selain mengajukan gugatan ganti kerugian sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) atas Pembatalan SPJB terhadap Annete Juliene Mantik Mingkid (AJ Mantik Mingkid) di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana dalam putusan perkara yang telah berkekuatan hukum tetap No. 321/Pdt.G/2002/PN.JKt.Pst Jo No. 510/PDT/2003/PT.DK1 jo No. 2019 K/Pdt/2004 ;

Penggugat juga mengajukan gugatan terhadap Tergugat II Intervensi di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana dalam putusan perkara No. 26/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst dengan substansi gugatan yang sama dengan perkara yang telah berkekuatan hukum tetap No. 321/Pdt.G/2002/PN.JKt.Pst Jo No. 510/PDT/2003/PT.DK1 jo No. 2019 K/Pdt/2004 yaitu gugatan ganti kerugian sebesar Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) atas Pembatalan SPJB ;



Putusan perkara No. 26/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst tanggal 29 Agustus 2012 mengabulkan Eksepsi dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima karena Ne Bis in Idem dengan perkara yang telah berkekuatan hukum tetap No. 321/Pdt.G/2002/PN.JKt.Pst Jo No. 510/PDT/2003/PT.DKI jo No. 2019 K/Pdt/2004 ; -----

7. Bahwa substansi gugatan dalam perkara yang telah berkekuatan hukum tetap No. 321/Pdt.G/2002/PN.JKt.Pst Jo No. 510/PDT/2003/PT.DKI jo No. 2019 K/Pdt/2004 sama dengan substansi gugatan dalam perkara No. 26/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst yaitu tuntutan ganti kerugian sebesar sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) atas Pembatalan SPJB tanggal 23 Maret 2001 ;

Jadi : -----

Perkara No. 321/Pdt.G/2002/PN.JKt.Pst Jo No. 510/PDT/2003/PT.DKI jo No. 2019 K/Pdt/2004 maupun perkara No. 26/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst adalah perkara tuntutan ganti kerugian sebesar sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) atas Pembatalan SPJB tanggal 23 Maret 2001 bukan sengketa kepemilikan tanah SHM No.1500, SHM No. 1516, SHM No. 1515, karena Penggugat bukan sebagai pemilik dan tidak memiliki alas hak apapun atas tanah SHM No. 1500, SHM No. 1516, SHM No. 1515 ;

Dengan demikian sehingga : -----

Penggugat juga tidak memiliki kapasitas hukum sebagai pihak yang kepentingannya dirugikan atas diterbitkannya IMB No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2011 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban



Bangunan Provinsi DKI Jakarta, yang terletak di Jalan Ki Mangunsarkoro No. 36 B, C, D, RT.001 / RW.007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ; -----

8. Bahwa, sampai dengan tanggal GUGATAN a-quo didaftarkan di PTUN di bawah register perkara No. 151/G/2013/PTUN.JKT tanggal 2 Oktober 2013 tanah tanah milik Iergugat II Intervensi sesuai SHM No. 1500, SHM No. 1516, SHM No. 1515 yang terletak dalam 1 (satu) hamparan di DKI Jakarta, Kodya Jakarta Pusat, Kecamatan Menteng, Kelurahan Menteng setempat dikenal sebagai Jl. Ki Mangunsarkoro No. 36 B, C, D, RT.001/RW.007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tidak dalam status diletakkan Sita Jaminan oleh Lembaga Peradilan yang berwenang ;
-

URAIAN JAWABAN :

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak tegas seluruh dalil gugatan a-quo, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui dan diterima oleh Tergugat II Intervensi yang didukung berdasarkan bukti yang sah dan kuat ; -----

1. Eksepsi Diskualifikasi In Person

Bahwa Penggugat tidak memiliki Persona Standi in Judicio dalam perkara a-quo sehingga Ppenggugat tidak memiliki hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan pembatalan IMB sebagaimana dalam gugatan a-quo ;

- 1.1. Penggugat bukan sebagai pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha



Negara telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 2009 dan dengan perubahan terakhir dengan UU No. 51 Tahun 2009, bukan sebagai pihak yang memiliki hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan pembatalan IMB dalam perkara a-quo ; -----

1.2. Penggugat bukan sebagai pihak yang memiliki alas hak atas tanah yang terletak di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 36 B, C, D sebagaimana

dimaksud dalam SHM No. 1500, SHM No. 1516, SHM No. 1515 ; -----

1.3. Penggugat bukan sebagai masyarakat yang bertempat tinggal

bersebelahan, berdampingan dengan lokasi obyek IMB No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2011 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta, yang terletak di Jalan Ki Mangunsarkoro No. 36 B, C, D, RT.001 / RW.007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, sehingga Penggugat kepentingannya tidak dirugikan atas diterbitkannya IMB No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2011. Oleh karena itu Tergugat II Intervensi mensomir agar Penggugat membuktikan dalil gugatan yang menyatakan bahwa Penggugat telah dirugikan dengan adanya terbitnya IMB No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2011 ; -----

1.4. Bahwa, penerbitan IMB No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2011 oleh Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta yang terletak di Jalan Ki Mangunsarkoro No. 36 B, C, D, RT.001 / RW.007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat yang pelaksanaan aktivitas pembangunan pemancangan tidak menimbulkan kerugian masyarakat setempat yang bersebelahan atau berdampingan langsung



dengan lokasi obyek IMB, hal ini terbukti karena sampai dengan tanggal gugatan a-quo didaftarkan ternyata tidak ada satu pun masyarakat yang bertempat tinggal di sebelah atau berdampingan langsung dengan lokasi obyek IMB mengajukan keberatan dan merasa dirugikan ;

1.5. Aktivitas pembangunan telah dilengkapi dengan adanya dokumen upaya pengelolaan lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL dan UPL) ; -----

2. Eksepsi Obscur Libel

Bahwa dalil gugatan kabur (tidak jelas) mengenai luas tanah yang dimaksud dalam obyek IMB No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2011 oleh Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta yang terletak di Jalan Ki Mangunsarkoro No. 36 B, C, D, RT.001 / RW.007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta pusat ; -----

2.1. Bahwa, dalil gugatan a-quo halaman 3 butir angka 1 dan 2 menyatakan, dikutip : -----

“1. Bahwa, Ny. AJ Mantik Mingkid merupakan pemilik atas tanah dan bangunan (tanah sengketa) yang terletak di Jalan Mangunsarkoro No. 36 RT.001 RW. 07, Menteng, Jakarta Pusat, dengan luas bangunan 4196 m², yang berada di atas tanah seluas 881 m², dengan didasarkan pada hak surat izin penunjukan, yang tercatat atas Bapak G.H. Mantik (alm) ; -----



2. Bahwa pada 23 Maret 2001 telah terjadi kesepakatan antara Penggugat selaku Pembeli dengan Ibu AJ. Mantik Mingkid selaku penjual dengan ditanda tangani Surat Pengikatan Jual beli berikut turutannya (SPJB) atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mangunsarkoro No. 36 RT.001 RW.007, Menteng, Jakarta Pusat, dengan luas tanah 881 m² dan luas bangunan 4196 m², yang tercatat atas nama Bapak G.H. Mantik dengan harga jual sebesar Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah) ;

2.2. Bahwa, dalil gugatan a-quo halaman 3 butir angka 1 dan 2 yang menyebutkan bahwa luas tanah 881 m² luas bangunan 4196 m² adalah dalil yang keliru dan tidak berdasar hukum ; -----

Karena : -----

2.2.1. Berdasarkan SPJB tanggal 23 Maret 2001 (yang sudah batal dan dipertegas dalam Putusan Yang telah berkekuatan hukum tetap dalam Putusan No. 321/Pdt.G/2002/PN.JKt.Pst Jo No. 510/PDT/2003/PT.DKI jo No. 2019 K/Pdt/2004) luas tanah yang benar adalah 4196 m² (bukan 881 m²) sedangkan luas bangunan yang benar adalah 881 m² (bukan 4196 m²) ; -

Untuk lebih jelasnya dikutip Pasal 2 SPJB tanggal 23 Maret 2001 yang menyatakan : -----

“.....Luas tanah : 4196 m² ; -----

.....Luas bangunan : 881 m²” ; -----



2.2.2. Berdasarkan IMB No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2011 oleh Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta yang terletak di Jalan Ki Mangunsarkoro No. 36 B, C, D, RT.001 / RW.007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, yang menjadi pertimbangan adalah SHM No. 1500/Menteng, SHM No. 1516/Menteng, SHM No. 1515/Menteng milik Tergugat II Intervensi ;

Sedangkan luas tanah menurut ketiga SHM tersebut adalah :

SHM No. 1500/Menteng luas tanah 849 m², SHM No. 1516/Menteng luas 851 m², SHM No. 1515/Menteng luas 852 m² ; -

2.3. Jadi dalil gugatan gugatan a-quo halaman 3 butir angka 1 dan 2 yang menyebutkan bahwa luas tanah 881 m² luas bangunan 4196 m² adalah dalil yang tidak jelas dan dikategorikan sebagai dalil yang Obscur Libel ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, dalil dalil jawaban dalam Eksepsi menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Jawaban Dalam Pokok Perkara ; -----

Sengketa antara Penggugat dengan AJ. Mantik Mingkid dalam Perkara Perdata No. 321/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst jo No. 510/Pdt/2003/ PT.DKI jo No. 2019 K/Pdt/2004 dan Perkara Perdata No. 26/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst antara Penggugat melawan Maria Josephine Kumaat Mantik adalah bukan sengketa mengenai kepemilikan hak atas tanah yang menjadi obyek IMB a-



quo, melainkan sengketa mengenai gugatan ganti rugi atas pembatalan SPJB
tanggal 21 Maret 2001 antara Penggugat dengan AJ Mantik Mingkid ;

Jadi

Obyek IMB vide Surat Keputusan No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2010
demi hukum bukan status tanah sengketa ; -----

2. Bahwa, Penggugat beranggapan sebagai pihak yang kepentingannya dirugikan
atas diterbitkannya IMB vide Surat Keputusan No. 6449/IMB/2011 Tanggal 20
Juni 2010 dengan alasan sebagaimana didalilkan dalam gugatan a-quo halaman 3
butir angka III.1 dan III.2 yang menyatakan :

“III.1. Bahwa Penggugat adalah pihak yang berkepentingan dalam perkara a-
quo sebab tanah dan bangunan yang telah diberikan ijin IMB atau telah
dikeluarkan objek gugatan a-quo (SK No. 6449/IMB/2011 dan SK No.
3070/IMB/2009) masih dalam status sengketa antara Penggugat dengan
Ny. AJ Mantik Mingkid Cs dalam perkara Perdata No. 321/Pdt.G/2002/
PN.JKT.PST Jo. Perkara No. 510/Pdt/2003/PT.DKI. Jo Perkara No. 2019
K/PDT/2004 dan sengketa antara Penggugat dengan Ny. Maria Josephine
Kumaat Mantik cs dalam perkara perdata No. 26/PDT.G/2012/
PN.JKT.PST ;

III.2. Bahwa telah adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan dengan
dikeluarkan obyek gugatan a-quo dengan alasan sebagai berikut : ---

1. Bahwa, Ny. AJ Mantik Mingkid merupakan pemilik atas tanah dan
bangunan (tanah sengketa) yang terletak di Jalan Mangunsarkoro



No.36 RT.001 RW. 07, Menteng, Jakarta Pusat, dengan luas bangunan 4196 m², yang berada di atas tanah seluas 881 m², dengan didasarkan pada hak surat izin penunjukan, yang tercatat atas Bapak G.H. Mantik (alm) ; -----

2. Bahwa pada 23 Maret 2001 telah terjadi kesepakatan antara Penggugat selaku Pembeli dengan Ibu AJ. Mantik Mingkid selaku penjual dengan ditanda tangani Surat Pengikatan Jual Beli berikut turutannya (SPJB) atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mangunsarkoro No. 36 RT.001 RW.007, Menteng, Jakarta Pusat, dengan luas tanah 881 m² dan luas bangunan 4196 m², yang tercatat atas nama Bapak G.H. Mantik dengan harga jual sebesar Rp.18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah) ;

3. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 5 SPJB dinyatakan hal-hal sebagai berikut : -----

Pihak Pertama (Penjual) menjamin pihak kedua (pembeli) bahwa tanah/bangunan yang diperjualbelikan adalah benar milik pihak pertama sehingga dengan demikian membebaskan pihak kedua dari tuntutan pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atau turut mempunyai hak atas tanah tersebut ; -----

4. Bahwa didasarkan pada SPJB tersebut, Penggugat telah menyerahkan uang tanda jadi atas pembelian tanah dan bangunan dimaksud sebesar 10% (sepuluh persen) dari harga jual, yaitu Rp.1.800.000.000.- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) kepada Ny. AJ Mantik Mingkid



selaku Penjual pada tanggal 23 Maret 2001 ;

5. *Bahwa tanah dan bangunan tersebut telah dijual lagi oleh anaknya Ny.*

AJ Mantik Mingkid yang bernama Ny. Maria Josephine Kumaat Mantik kepada Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani serta Ir. Roosmania Kusmulyono ;

6. *Bahwa atas dijualnya tanah sengketa tersebut diatas, Penggugat telah mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap Ny. AJ Mantik Mingkid cs dalam perkara perdata No. 321/Pdt.G/2002/PN.JKT.PST dan sengketa antara Penggugat dengan Ny. Maria Josephine Kumaat Mantik Cs dalam perkara Perdata No. 26/PDT.G/2012/PN.JKT/PST. Yang hingga saat ini belum ada penyelesaiannya ;*

7. *Bahwa oleh karena tanah dan bangunan tersebut masih dalam keadaan sengketa maka sudah sepatutnya Tergugat tidak memberikan IMB (Objek sengketa) pada tanah dan bangunan tersebut, perbuatan Tergugat telah melanggar hukum” ;*

Bahwa, Tergugat II Intervensi menolak tegas terhadap dalil gugatan a-quo halaman 3 butir angka III.1 dan III.2 dengan alasan Karena :

2.1. Perkara Perdata No. 321/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst Jo No. 510/PDT/2003/PT.DKI jo No. 2019 K/Pdt/2004 yang telah berkekuatan hukum tetap adalah bukan perkara mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah yang menjadi obyek IMB a-quo ;



Melainkan : -----

Adalah sengketa perdata antara Penggugat dengan Annete Juliene Mantik Mingkid (AJ Mantik Mingkid) mengenai tuntutan ganti kerugian sebesar 1.800.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) atas pembatalan SPJB tanggal 23 Maret 2001, bukan sengketa kepemilikan tanah SHM No. 1500/Menteng, SHM 1516/Menteng, SHM 1515/Menteng yang menjadi Obyek IMB a-quo ; -----

2.2. Perkara Perdata No. 26/PDT.G/2012/PN.JKT.PST ; -----

antara : -----

Adi Saputra : Penggugat (in casu Penggugat);

Melawan :

Maria Josephin Kumat Mantik : Tergugat I ; -----

Teng Fee Ngo : Tergugat II ; -----

Chandur Parkash Prem Bharwani : Tergugat III ; -----

Vimal Kumar Prem Bharwani : Tergugat IV ; -----

(Tergugat III dan Tergugat IV in casu Tergugat II Intervensi) ; -----

Adalah sengketa perdata mengenai tuntutan ganti kerugian sebesar sebesar Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) secara tanggung renteng terhadap atas Pembatalan SPJB tanggal 23 Maret 2001, bukan sengketa kepemilikan tanah SHM No. 1500/ Menteng SHM No. 1516/ Menteng, SHM No. 1515/Menteng yang menjadi Obyek IMB a-quo ;



2.3. Bahwa dalam Perkara Perdata No. No. 321/Pdt.G/ 2002/PN.Jkt.Pst Jo No. 510/PDT/2003/PT.DKI jo No. 2019 K/Pdt/2004 yang telah berkekuatan hukum tetap maupun Perkara Perdata No. 26/PDT.G/2012/PN.JKT.PST tidak ada satu dalil pun dari Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat (Adi Saputra) sebagai pemilik atas tanah yang terletak di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 36 B,C,D vide SHM No.1500/Menteng, SHM No. 1516/Menteng, SHM No. 1515/Menteng. Karena memang bukan sengketa kepemilikan hak atas tanah yang terletak di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 36 B,C,D vide SHM No. 1500/Menteng, SHM No. 1516/Menteng, SHM No. 1515/Menteng yang menjadi obyek IMB a-quo. melainkan hanyalah sengketa mengenai tuntutan ganti kerugian sebesar sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) secara tanggung renteng terhadap atas Pembatalan SPJB tanggal 23 Maret 2001 ;

3. Bahwa, Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB) tanggal 23 Maret 2001 antara Annete Juliene Mantik Mingkid (AJ Mantik Mingkid) selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli ; -----

3.1. Bahwa, Penggugat selaku Pembeli baru membayar uang Down Payment (DP) sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) yang diserahkan kepada Samuel Warouw Direktur Agen Properti PT. Era Dharma Mahkota, bukan diserahkan kepada Annete Juliene Mantik Mingkid (AJ Mantik Mingkid) selaku Penjual ;

Pasal 2 huruf 2.3 SPJB tanggal 23 Maret 2001 : -----



“Tanda jadi 10 % dibayar pada tanggal 23 Maret 2001 sebesar Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) diserahkan kepada Sdr. Samuel Warouw Direktur Eksekutif Era Dharma Mahkota” ;

3.2. SPJB kemudian dibatalkan oleh kedua belah pihak, karena tanah-tanah a-quo bukan lagi Milik Annete Juliene Mantik Mingkid (AJ Mantik Mingkid), Melainkan milik Maria Josephine Kumaat Mantik berdasarkan Surat Hibah tanggal 23 Mei 1997 dari orang tuanya yaitu Gustaaf Hendrik Mantik dan Annete Juliene Mantik Mingkid (AJ Mantik Mingkid) ;

Lagi pula Annete Juliene Mantik Mingkid (AJ Mantik Mingkid) dalam melakukan tindakan hukum menandatangani SPJB tanggal 23 Maret 2001 bertindak sendiri tanpa persetujuan suami ; -----

3.3. Setelah SPJB tanggal 23 Maret 2001 dibatalkan, maka Samuel Warouw (Agen Perantara) telah mengembalikan uang tanda jadi beserta bunga nya kepada Penggugat berupa Bilyet Giro (diakui dalam dalil Penggugat dalam perkara No. 321/Pdt.G/2002 PN Jkt Pst halaman 4) ;

4. Bahwa, setelah SPJB dibatalkan dan setelah Samuel Warouw telah mengembalikan uang tanda jadi beserta bunganya kepada Penggugat berupa Bilyet Giro, Penggugat mengajukan gugatan ganti kerugian sebesar Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) atas Pembatalan SPJB terhadap Annete Juliene Mantik Mingkid (AJ Mantik Mingkid) di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana dalam putusan perkara yang telah berkekuatan



hukum tetap No. 321/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst Jo No. 510/PDT/2003/ PT.DKI jo
No. 2019 K/Pdt/2004 ;

5. Bahwa Penggugat selain mengajukan gugatan ganti kerugian sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) atas Pembatalan SPJB terhadap Annete Juliene Mantik Mingkid (AJ Mantik Mingkid) di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana dalam putusan perkara yang telah berkekuatan hukum tetap No. 321/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst Jo No. 510/PDT/2003/PT.DKI jo No. 2019 K/Pdt/2004 ;

Penggugat juga mengajukan gugatan terhadap Tergugat Intervensi di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana dalam putusan perkara No. 26/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst ;

6. Bahwa, Penggugat mengakui dalam dalil gugatan Penggugat (Adi Saputra) dalam perkara No. 321/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst ;
- 6.1. Halaman 3 huruf A angka 5 menyatakan :

“Bahwa, didasarkan pada SPJB tersebut, Penggugat (Adi Saputra in casu Penggugat) telah menyerahkan uang tanda jadi atas pembelian Tanah dan Bangunan dimaksud sebesar 10 % (sepuluh persen) dari harga jual, yaitu Rp. 1.800.000.000,- (satu miliar delapan ratus juta rupiah) kepada Turut Tergugat selaku Perantara jual beli tersebut (Bukti P-2)” ;

Turut Tergugat bernama Samuel Warouw Direktur Eksekutif PT. Era Dharma Mahkota (perantara jual beli) ;



Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 huruf 2.3 SPJB tanggal 23 Maret 2001 yang menyatakan : -----

“Tanda jadi 10 % dibayar pada tanggal 23 Maret 2001 sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) diserahkan kepada sdr. Samuel Warouw Direktur Eksekutif Era Dharma Mahkota” ;

6.2. Halaman 4 dalil gugatan huruf B angka 7 menyatakan : -----

“Bahwa, sehubungan dengan telah adanya kesepakatan untuk melakukan pembatalan atas SPJB tersebut, maka Turut Tergugat (Samuel Warouw) pada tanggal 9 Juli 2001 telah mengeluarkan Bilyet Giro guna mengembalikan uang tanda jadi beserta bunganya kepada Penggugat (bukti P-6)” ; -----

7. Bahwa Amar Putusan No. 321/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst tanggal 16 Juni 2003 sbb :

“Mengadili:

Dalam Perkara Pokok

Dalam Kompensi

Dalam Eksepsi

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat ; -----

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ; -----

2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi ; -----



3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dibayar lunas ;

4. Menyatakan Sita Jaminan yang telah dilaksanakan terhadap sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ki S. Mangunsarkoro No. 36 Rt. 001 Rw.07, Menteng Jakarta Pusat adalah sah dan berharga ; ----

5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

6. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya ; -----

Dalam Rekonpensi

- Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi ; -----

Dalam Perkara Insidentil

Dalam Eksepsi

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat I Intervensi ; -----

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Intervensi ; -----

Dalam Kompensi dan Rekonpensi Dalam Perkara Pokok dan Dalam Perkara Insidentil ; -----

- Menghukum Tergugat Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekonvensi pada perkara pokok dan Penggugat Intervensi Dalam Perkara Insidentil untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini baik secara ;



- *Menghukum Tergugat Dalam Kompensi / Penggugat Dalam Rekonvensi pada perkara pokok dan Penggugat Intervensi Dalam perkara Insidentil untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini baik secara bersama-sama maupun secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.059.000,- (satu juta lima puluh sembilan ribu rupiah)” ; -*

8. Bahwa Putusan No. 321/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst tanggal 16 Juni 2003 dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi berdasarkan Putusan No. 510/Pdt/2003/PT.DKI tanggal 21 Januari 2004 dengan Amar putusan sbb :

“ *M e n g a d i l i :*

- *Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat Perkara Pokok/Tergugat II Perkara Insidentil dan Pembanding II semula Penggugat Intervensi Perkara Insidentil tersebut ; -----*
- *Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 321/Pdt.G/2002/PN.JKT.PST tanggal 16 Juni 2003 yang dimohonkan banding tersebut, kecuali Dalam Eksepsi Dalam Perkara Pokok Dan Perkara Insidentil dikuatkan ; -----*

Mengadili Sendiri :

Dalam Perkara Pokok :

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

- *Menolak seluruh eksepsi Pembanding/ semula Tergugat perkara Pokok/Tergugat II Perkara Insidentil ; -----*



Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat Perkara Pokok/
Tergugat I Perkara Insidentil untuk sebagian ; -----
- Menyatakan Terbanding semula Penggugat Perkara Pokok/Tergugat I
perkara Insidentil adalah pembeli yang beritikad baik ; -----
- Menghukum Pembanding I semula Tergugat Perkara Pokok/Tergugat
II Perkara Insidentil untuk membayar kerugian materiil kepada Terbanding
semula Penggugat Perkara Pokok / Tergugat I perkara Insidentil sejumlah
Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) terhitung sejak
perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dibayar lunas ;

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat Perkara Pokok/Tergugat I
Perkara Insidentil untuk selain dan selebihnya ; -----

Dalam Rekonpensi :

- Mengabulkan gugatan rekonpensi dari Pembanding / semula Tergugat
Perkara Pokok / Tergugat II perkara Insidentil untuk sebagian ; -----
- Menyatakan Surat Pengikatan Jual Beli beserta turutan-turutannya
(SPJB) tanggal 23 Maret 2001 antara Pembanding / semula Tergugat
Perkara Pokok / Tergugat II Perkara Insidentil pihak penjual dengan
Terbanding semula Penggugat perkara Pokok/Tergugat I Perkara
Insidentil - pihak pembeli, batal demi hukum ;

- Menolak gugatan rekonpensi untuk selain dan selebihnya ; -----



Dalam Perkara Insidentil :

Dalam Eksepsi :

- *Menolak seluruh eksepsi Terbanding semula Penggugat perkara Pokok/ Tergugat I Perkara Insidentil ; -----*

Dalam Pokok Perkara :

- *Mengabulkan gugatan Pembanding II semula Penggugat Intervensi untuk seluruhnya ; -----*
- *Menyatakan, Surat Pengikatan Jual Beli (SPJB) tanggal 23 Maret 2001 yang ditanda tangani oleh Pembanding I semula Tergugat Perkara Pokok/ Tergugat II Perkara Insidentil atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Ki S. Mangunsarkoro No. 36 Menteng Jakarta Pusat adalah perbuatan tanpa hak ; -----*
- *Menyatakan Surat Pengikatan Jual Beli (SPJB) tertanggal 23 Maret 2001 antara Pembanding / semula Tergugat Perkara Pokok/Tergugat II Perkara Insidentil dengan Terbanding semula Penggugat Perkara Pokok/Tergugat I Perkara Insidentil batal demi hukum ; -----*
- *Menyatakan Sita Jaminan yang telah dilakukan oleh Muskal Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 06 Juni 2003 sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan No. 321/PDT.G/2002/PN.JKT.PST. jo Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 22 Mei 2003 No. 321/Pdt.G/2002/PN.JKT.PST. tidak sah dan tidak berharga ; -----*



- Menetapkan dan memerintahkan mengangkat sita jaminan yang telah dilakukan oleh Muskal - Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 06 Juni 2003 sesuai dengan Berita Acara sita Jaminan No. 321/PDT.G/2002/PN.JKT.PST. jo Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 22 Mei 2003 No. 321/Pdt.G/2002/PN.JKT.PST terhadap :

“sebidang tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Ki S, Mangunsarkoro No. 36 Rt.001 Rw.07 Menteng Jakarta Pusat dengan luas bangunan 881 m² yang dibangun diatas tanah seluas 4196 m² atas nama Bp. G.H. Mantik, bangunan mana terbuat dari dinding tembok, atap genteng, ubin teraso, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Kanan / Timur : Rumah No. 38 ; -----
- Sebelah Kiri / Barat : Jalan Cik Ditiro ; -----
- Sebelah Depan / Utara : Jalan Ki S. Mangunsarkoro ; -----
- Sebelah Belakang / Selatan : Rumah Penduduk ; -----

Setempat dikenal umum Jalan Ki S. Mangunsarkoro No. 36 Jakarta Pusat ;

Dalam Perkara Pokok dan Perkara Insidentil :

- Menghukum Pembanding I semula Tergugat Perkara Pokok/Tergugat II Perkara Insidentil sebagai penjual yang tidak beritikad baik dan sebagai pihak yang dikalahkan untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, dalam tingkat pertama sejumlah Rp. 1.059.000,- (satu juta lima puluh sembilan ribu rupiah), dan dalam tingkat banding sejumlah



Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

- Menghukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat Perkara Pokok/
Perkara Insidentil untuk tunduk dan mematuhi putusan ini” ;----

9. Bahwa Adi Saputra (Penggugat) mengajukan kasasi atas putusan No. 510/
Pdt/2003/PT.DKI tanggal 21 Januari 2004 namun permohonan kasasi ditolak
berdasarkan Putusan MA No. 2019 K/PDT/2004 tanggal 14 September 2005,
dengan Amar Putusan sbb : -----

Mengadili:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon kasasi : Adi Saputra tersebut ;

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

10. Bahwa dalam Perkara No. 26/Pdt.G/2012/PN.Jkt Pst tanggal 29 Agustus 2012
Penggugat mengakui dalam dalilnya ; -----

Dalil gugatan a-quo dalam angka 4 halaman 3 s/d 4 menyatakan, dikutip :

“Bahwa Tergugat I menjelaskan alasan pembatalan SPJB tersebut dikarenakan
tanah dan bangunan yang dijadikan obyek jual beli yang terletak di Jalan
Mangunsarkoro No. 36 bukan milik Ibu A.J. Mantik Mingkid lagi karena telah
dihibahkan kepada Tergugat I berdasarkan Surat Hibah tertanggal 23 Mei 1997
(Bukti P-2)” ; -----

Dalil gugatan a-quo datam butir angka 5 halaman 4 berbunyi : -----



“Bahwa, Tergugat I dan suaminya telah menyatakan kesediaannya untuk membayar ganti rugi atas pembatalan SPJB tersebut. Dengan demikian hal ini membuktikan secara yuridis bahwa Tergugat I juga terikat dalam pemenuhan kewajiban kepada Penggugat sesuai dengan ketentuan pasal 1354 KUH Perdata. Dalam hal ini, Ibu A.J Mantik Mingkid dalam perkara No. 321/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst di Pengadilan Tingkat Pertama maupun Memori Bandingnya tidak pernah menyangkal fakta yuridis bahwa Tergugat I dan almarhum suaminya pernah menyatakan kesediaan mereka untuk membayar ganti rugi sesuai dengan yang diatur dalam SPJB apabila Penggugat bersedia membatalkan SPJB“ ;

11. Bahwa putusan Perkara No. 26/Pdt.G/2012/PN.Jkt Pst tanggal 29 Agustus 2012 amarnya berbunyi sbb : -----

M e n g a d i l i :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

1. *Menerima Eksepsi dari Tergugat III dan Tergugat IV ;* -----
2. *Menyatakan Gugatan Penggugat Ne Bis In Idem ;* -----

Dalam Pokok Perkara :

- *Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima ;* -----

Dalam Rekonvensi :

- *Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima ;* ---



Dalam Konvensi / Rekonvensi :

- *Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 791.000,- (Tujuh ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ; -----*

12. *Bahwa Putusan Perkara Perlawanan No.139/Pdt.PLW/2004/PN.JKT.PST tanggal 22 September 2004 amarnya berbunyi : -----*

“M e n g a d i l i :

Dalam Eksepsi :

- *Menolak eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya ; -----*

Dalam Provisi :

- *Menyatakan tuntutan provisi Para Pelawan tidak dapat diterima ; -----*

Dalam Pokok perkara :

1. *Mengabulkan perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya ; -----*
2. *Menyatakan bahwa Para Pelawan adalah Pelawan yang benar ; -----*
3. *Menyatakan sebagai hukum bahwa Pelawan I adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 36 B dan oleh karenanya sebagai pemegang hak milik yang sah atas Sertifikat Hak Milik No. 1500, Kelurahan Menteng yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tanggal 17 Januari 2003 ;
-----*
4. *Menyatakan sebagai hukum bahwa Pelawan II adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 36 B dan oleh karenanya sebagai pemegang hak milik yang sah atas*



Sertifikat Hak Milik No. 1515, Kelurahan Menteng yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tanggal 28 Maret 2003 ;

5. *Menyatakan sebagai hukum bahwa Pelawan III adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 36 B dan oleh karenanya sebagai pemegang hak milik yang sah atas Sertifikat Hak Milik No. 1516, Kelurahan Menteng yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tanggal 28 Maret 2003 ;*

6. *Menyatakan sah segala perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 36 B, 36 C dan 35 D antara Para Pelawan dan Terlawan IV adalah sah menurut hukum ;*

7. *Membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 321/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst tertanggal 22 Mei 2003 jo Berita Acara Sita No. 321/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst tertanggal 6 Juni 2003 dan segala akibat hukumnya ;*

8. *Menyatakan sita jaminan yang dilakukan berdasarkan Penetapan Pengadilan Jakarta Pusat No. 321/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst tertanggal 22 Mei 2003 jo Berita Acara Sita No. 321/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst tertanggal 6 Juni 2003 tidak sah dan berharga ;*

9. *Menetapkan dan memerintahkan Panitera atau Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atau jika berhalangan dapat menunjuk wakilnya yang dianggap cakap dan mampu bertindak sebagai Juru Sita dengan disertai*



dua orang saksi untuk mengangkat sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah dilakukan oleh MUSKAL - Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 6 Juni 2003 sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan No. 321/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst jo Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 321/Pdt. G/2002/PN.Jkt.Pst tertanggal 22 Mei 2003 terhadap :

Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ki Mangunsarkoro No. 36 Rt. 001 Rw. 07, Menteng Jakarta Pusat dengan luas bangunan di atas tanah seluas 4196 m² yang tercatat atas nama Bp. G.H. Mantik, bangunan mana terbuat dari dinding tembok, atap genteng, ubin teraso, dengan batas-batas sebagai berikut : -----

- Sebelah Kanan/Timur : Rumah No. 38 ; -----*
- Sebelah Kiri/Barat : Jalan Tjik Ditiro ; -----*
- Sebelah Depan/Utara : Jalan Ki Mangunsarkoro (di putusan PT tertulis Ki. S. Mangunsarkoro) ; ---*
- Sebelah Belakang/Selatan : Rumah penduduk setempat dikenal umum dengan Jalan Ki Mangun-Sarkoro No. 36 Jakarta Pusat ; -----*

10. Memerintahkan Terlawan V untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini dengan menghapus catatan sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 36 tersebut pada Register Tanah pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat ; -

11. Memerintahkan Terlawan V untuk melakukan pencatatan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 1515 Kelurahan Menteng yang diterbitkan oleh



*Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tanggal 28 Maret 2003
tersebut menjadi atas nama Pelawan II ; -----*

12. *Memerintahkan Terlawan V untuk melakukan pencatatan balik nama atas
Sertifikat Hak Milik No. 1516 Kelurahan Menteng yang diterbitkan oleh
Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tanggal 28 Maret 2003
tersebut menjadi atas nama Pelawan II ; -----*

13. *Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu,
meskipun ada bantahan, banding, maupun kasasi ; -----*

14. *Menghukum Para Terlawan untuk membayar ongkos atau biaya perkara
sebesar Rp. 449.000,- (Empat ratus empat puluh sembilan ribu rupiah)” ;
-----*

13. Bahwa Putusan Perkara Perlawanan No.139/Pdt.PLW/2004/PN.JKT.PST tanggal
22 September 2004 DIKUATKAN oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta
No. 96/PDT/2005/PT.DKI tanggal 29 April 2005 yang amarnya berbunyi :

M e n g a d i l i :

- *Menerima permohonan banding dari pembanding semula Terlawan I ; -*
- *Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 22 September
2004 Nomor : 139/PDT.PLW/2004/PN.JKT.PST yang dimohonkan banding
tersebut dengan perbaikan pada amar putusan butir ke-4 dan butir ke-5
sehingga amar putusan pada butir ke-4 dan ke-5 tersebut menjadi sebagai
berikut : -----*



- Menyatakan sebagai hukum bahwa pelawan II adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 36 D dan oleh karenanya sebagai pemegang hak milik yang sah atas sertifikat Hak Milik No. 1515, Kelurahan Menteng yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tanggal 28 Maret 2003 ; -----
- Menyatakan sebagai hukum bahwa pelawan III adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ki Mangunsarkoro Nomor 36 C dan oleh karenanya sebagai pemegang hak milik yang sah atas Sertifikat Hak Milik No. 1516, Kelurahan Menteng yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tanggal 28 Maret 2003 ; -----
- Menghukum Pembanding semula Terlawan I untuk membayar biaya perkara ini, dalam dua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sejumlah Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ; -----

14. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 96/PDT/2005/PT.DKI tanggal 29 April 2005 telah dikuatkan oleh MA RI dalam putusan No. 278 K/Pdt/2006 tanggal 19 Februari 2008 yang amarnya berbunyi : ---

“M e n g a d i l i :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Adi Saputra tersebut ;

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



15. Jadi sangat jelas secara Yuridis : -----
- 15.1. Perkara Perdata No. 321/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst Jo No. 510/PDT/ 2003/ PT.DKI jo No. 2019 K/Pdt/2004 yang telah berkekuatan hukum tetap maupun perkara perdata No. 26/PDT.G/2012/ PN.JKT.PST bukan perkara sengketa kepemilikan hak atas tanah yang terletak di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 36 B,C,D vide SHM No. 1500/Menteng, SHM No. 1516/Menteng, SHM No. 1515/ Menteng yang menjadi obyek IMB Vide Surat Keputusan No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2010 ; -----
- 15.2. Bahwa Penggugat bukan sebagai pihak yang memiliki alas hak apapun atas tanah yang terletak di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 36 B,C,D vide SHM No.1500/Menteng, SHM No. 1516/Menteng, SHM No. 1515/Menteng yang menjadi obyek IMB Vide Surat Keputusan No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2010 ; -----
- Bahwa obyek IMB Vide Surat Keputusan No. 6449/IMB/2011 Tanggal 20 Juni 2010 bukan dalam status tanah sengketa ; -----
- 15.3. Bahwa Penggugat bukan sebagai pihak yang kepentingannya dirugikan atas terbitnya IMB vide Surat Keputusan No. 6449/ IMB/2011 tanggal 20 Juni 2010 ; -----
- 15.4. Bahwa dalil gugatan halaman 3 dan 4 butir angka III.1, III.2, angka 1 s.d. 7 adalah dalil yang tidak berdasar hukum, karena ada fakta hukum yang sengaja disembunyikan ; -----
- 15.5. Tanah yang terletak di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 36 B,C,D vide SHM No.1500/Menteng, SHM No. 1516/Menteng , SHM No. 1515/ Menteng yang menjadi obyek IMB Vide Surat Keputusan No.



6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2010 bukan dalam status tanah sengketa ;

Dalil gugatan a-quo halaman 4 angka 7 adalah sangat tidak sesuai dengan fakta hukum, andaikata benar (quod non) perlu dipertanyakan sengketa antara siapa melawan siapa ???? Apakah ada pihak lain selain pihak Tergugat II Intervensi yang memiliki alas hak kepemilikan hak atas tanah SHM No. 1500/Menteng, SHM No. 1516/Menteng, SHM No. 1515/Menteng yang menjadi Obyek IMB aquo ??? ;

16. Bahwa, dalil gugatan a-quo halaman 4 butir angka 6 yang dikutip : -----

“Bahwa atas dijualnya tanah sengketa tersebut di atas, Penggugat telah melakukan gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap Ny. AJ Mantik Mingkid Cs dalam perkara perdata No. 321/Pdt.G/2002/PN.JKT.PST dan sengketa antara Penggugat dengan Ny. Maria Josephine Kumaat Mantik Cs dalam perkara perdata No. 26/PDT.G/2012/PN.JKT.PST yang hingga saat ini belum ada penyelesaian” ;

17. Bahwa, Tergugat II Intervensi secara tegas menolak dalil gugatan a-quo halaman 4 butir angka 6 karena tidak berdasar hukum dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang benar ; -----

Uraian : -----

17.1. Bahwa, alasan Penggugat mengajukan gugatan sebagaimana putusan Perkara No. 321/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst Jo No. 510/PDT/ 2003/PT.DKI jo No. 2019 K/Pdt/2004 yang telah berkekuatan hukum tetap adalah bukan



mengenai telah terjadinya peralihan hak kepemilikan hak atas tanah yang terletak di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 36 B, C, D vide SHM No.1500/Menteng, SHM No. 1516/Menteng, SHM No. 1515/ Menteng yang menjadi obyek IMB vide Surat Keputusan No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2010 ; ---

Melainkan : -----

Sengketa perdata antara Penggugat dengan Annete Juliene Mantik Mingkid (AJ Mantik Mingkid) selaku Tergugat mengenai tuntutan ganti kerugian oleh Penggugat sebesar sebesar Rp 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) atas pembatalan SPJB tanggal 23 Maret 2001 ;

Dalam Perkara No. 321/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst Jo No. 510/PDT/ 2003/ PT.DKI jo No. 2019 K/Pdt/2004 dalil-dalil dalam posita maupun dalam petitum gugatan yang menyatakan bahwa Penggugat hanya menuntut ganti kerugian sebesar sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) atas pembatalan SPJB tanggal 23 Maret 2001 ;

17.2. Perkara Perdata No. 26/PDT.G/2012/PN.JKT.PST ; -----

antara : -----

Adi Saputra : Penggugat (Incasu
 Penggugat) ; -----

Melawan :

Maria Josephin Kumat Mantik : Tergugat I ; -----



Teng Fee Ngo : Tergugat II ; -----

Chandur Parkash Prem Bharwani : Tergugat III ; -----

Vimal Kumar Prem Bharwani : Tergugat IV ; -----

(Tergugat III dan Tergugat IV in casu Tergugat II Intervensi) ; -----

Adalah mengenai tuntutan ganti kerugian sebesar Rp.1.800.000.000.- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) secara tanggung renteng terhadap atas Pembatalan SPJB tanggal 2 Maret 2001, bukan sengketa kepemilikan Tanah SHM No. 1500/Menteng, SHM 1516/Menteng, SHM 1515/Menteng yang menjadi Obyek IMB a-quo ;

Penggugat bukan selaku pihak yang memiliki kapasitas sebagai pihak yang kepentingannya dirugikan atas penerbitan IMB vide Surat Keputusan No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2010 ; -----

18. Bahwa, Penggugat tidak memiliki kepentingan atas penerbitan IMB Vide Surat Keputusan No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2010 karena Penggugat bukan selaku pihak yang memiliki alas hak atas tanah yang menjadi obyek IMB a-quo ;

19. Bahwa, Penggugat dalam gugatan a-quo menerangkan bertempat tinggal di Jl. Hos Cokroaminoto No. 100 Jakarta Pusat, sedangkan lokasi tanah yang menjadi obyek IMB vide Surat Keputusan No. 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2010 adalah terletak di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 36 B, C, D, Jakarta Pusat. Sehingga jarak antara lokasi domisili Penggugat dengan lokasi



tanah yang menjadi obyek IMB a-quo adalah berjauhan tidak berdekatan ;

Seandainya benar (quod non) adanya gangguan kebisingan suara dalam pelaksanaan pembangunan tentunya yang merasa keberatan dan terganggu kepentingannya adalah pihak-pihak masyarakat yang berdomisili berdekatan atau bersebelahan dengan lokasi tanah yang menjadi obyek IMB a-quo ;

Justru masyarakat setempat yang berdomisili berdekatan atau berdampingan dengan lokasi tanah yang menjadi obyek IMB sampai dengan tanggal gugatan a-quo didaftarkan ternyata tidak pernah mengajukan keberatan, tidak pernah mempermasalahkannya adanya gangguan kepentingan maupun gangguan kebisingan ;

20. Bahwa, penerbitan IMB tidak ada keharusan adanya persetujuan dari masyarakat setempat, namun demikian Tergugat II Intervensi telah memberitahukan kepada Ketua RT setempat mengenai kegiatan pembangunan ;

21. Bahwa, aktifitas saat ini sudah selesai pemancangan dimana pekerjaan pemancangan dilakukan selama 3 (tiga) bulan dengan menggunakan sistem Bor pile, sehingga tidak menimbulkan kebisingan / getaran ;

22. Bahwa, selama pekerjaan pemancangan tidak ada masyarakat / warga setempat yang menyatakan keberatan ;

23. Bahwa, permohonan dan penerbitan IMB sudah sesuai dengan mekanisme, prosedur dan tidak menimbulkan gangguan dan kerugian, hal ini dibuktikan dengan dikeluarkannya surat perpanjangan IMB yang dikeluarkan oleh Suku



Dinas Perizinan Bangunan - Kota Administrasi Jakarta Pusat sesuai surat No. :

- 881/1.785 tanggal 21 Desember 2011 ; -----

- 656/1.785 tanggal 25 Juni 2012 ; -----

- 18/1.785 tanggal 11 Januari 2013 ; -----

24. Bahwa, bangunan yang akan dibangun oleh Tergugat II Intervensi sesuai

IMB a-quo diperuntukkan untuk hunian bukan untuk tempat usaha, sehingga tidak ada keharusan untuk dilengkapi Izin Undang-Undang Gangguan, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 27 Tahun 2009 tentang Pedoman Penetapan Izin Gangguan di Daerah dan Peraturan Gubernur DKI Jakarta, No. 129 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pemberian Pelayanan Di Bidang Perizinan Bangunan ;

25. Bahwa, Penerbitan IMB a-quo didukung dengan adanya Ijin Prinsip No.

12/-1.796.5 tanggal 7 Januari 2011 yang dikeluarkan oleh Gubernur DKI Jakarta.

Berarti bahwa permohonan IMB telah sesuai dengan prosedur yang berlaku ;

26. Bahwa, Tergugat II Intervensi juga telah memperoleh Surat Rekomendasi dari

Kantor Lingkungan Hidup Kota Administrasi Jakarta Pusat No.

173/1.774.171 tanggal 20 Februari 2012 ; -----

Bahwa dengan adanya Surat Rekomendasi dari Kantor Lingkungan Hidup Kota Administrasi Jakarta Pusat No. 173/1.774.171 tanggal 20 Februari 2012 membuktikan bahwa pelaksanaan atas IMB tidak menimbulkan gangguan yang berdampak membahayakan atau merugikan masyarakat setempat ;



27. Bahwa, dalil gugatan a-quo halaman 8 butir angka IV.11 yang dikutip : -----

“Bahwa Penggugat juga telah melanggar hukum dengan cara : -----

..... Dan seterusnya ; -----

Adalah dalil yang tidak perlu ditanggapi, karena yang melanggar hukum adalah
 Penggugat ; -----

Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB) tanggal 23 Maret 2001 antara Annete

Julienne Mantik Mingkid (AJ Mantik Mingkid) selaku Penjual dengan Penggugat

selaku Pembeli telah dibatalkan oleh kedua belah pihak karena tanah obyek SPJB

adalah bukan lagi milik Annete Julienne Mantik Mingkid (AJ Mantik Mingkid),

melainkan milik Maria Josephine Kumaat Mantik berdasarkan Surat Hibah

tanggal 23 Mei 1997 dipertegas dalam Putusan 510/Pdt/2003/PT.DKI tanggal

21 Januari 2004 jo Putusan MA No. 2019 K/Pdt/2004 tanggal 14 September 2005

jo Putusan No. 139/Pdt.Plw/204/PN.Jkt.Pst tanggal 22 September 2004 jo

No. 96/Pdt/2005/PT.DKI tanggal 29 April 2005 jo No. 278 K/Pdt/2006 tanggal 19

Februari 2008 ; -----

28. Bahwa, SPJB tanggal 23 Maret 2001 telah dibatalkan oleh kedua belah pihak,

sebagaimana telah diakui dan dinyatakan oleh Penggugat dalam perkara No. 321/

Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst Jo No. 510/PDT/2003/ PT.DKI jo No. 2019 K/Pdt/2004 ;

Halaman 4 dalil gugatan huruf B angka 7 menyatakan : -----

“Bahwa, sehubungan dengan telah adanya kesepakatan untuk melakukan pembatalan atas SPJB tersebut, maka Turut Tergugat (Samuel Warouw) pada tanggal 9 Juli 2001 telah mengeluarkan Bilyet Giro guna mengembalikan uang



tanda jadi beserta bunganya kepada Penggugat (bukti P-6)” ;

29. Dipertegas dalam Putusan No. 321/Pdt.G /2002/PN.Jkt.Pst Jo No. 510/ PDT/2003/
PT.DKI jo No. 2019 K/Pdt/2004 ; -----

Amarnya berbunyi antara lain : -----

“- Menyatakan, Surat Pengikatan Jual Beli (SPJB) tanggal 23 Maret 2001 yang
ditanda tangani oleh Pembanding I semula Tergugat Perkara Pokok/Tergugat
II Perkara Insidentil atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ki S.
Mangunsarkoro No. 36 Menteng Jakarta Pusat adalah perbuatan tanpa hak ;

- Menyatakan Surat Pengikatan Jual Beli (SPJB) tertanggal 23 Maret 2001
antara Pembanding I semula Tergugat Perkara Pokok/Tergugat II Perkara
Insidentil dengan Terbanding semula Penggugat Perkara Pokok/Tergugat I
Perkara Insidentil batal demi hukum” ; -----

30. Jadi : -----

Penggugat bukan sebagai yang memiliki alas hak atas tanah tanah di Jl. Ki
Mangunsarkoro No. 36 b, c, d Jakarta Pusat vide SHM No. 1500/
Menteng, SHM 1516/Menteng, SHM 1515/ Menteng yang menjadi Obyek IMB
a-quo ; -----

Penggugat bukan sebagai pihak yang berkepentingan atas diterbitkannya IMB a-
quo ; -----



Berdasarkan uraian tersebut diatas Tergugat II Intervensi mohon agar yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, memutus perkara a-quo memberi putusan sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi ; -----
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya ; -----
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ; -----

Atau : -----

- Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex A-quo et Bono*) ; -

Menimbang, bahwa Penggugat atas Jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut diatas, telah mengajukan Replik dengan suratnya tertanggal 6 Nopember 2013 dan atas Replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat dan pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik dengan suratnya masing-masing tertanggal 20 Nopember 2013 ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 3, dan telah dimeteraikan dengan cukup, dan telah dicocokkan dengan bukti asli/fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah sebagai berikut : -----



1. Bukti P – 1 : Surat Kepala Dinas Pengawasan Dan Penertiban Bangunan No. 2087/-1.785.52, tertanggal 28 Juni 2013, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
2. Bukti P – 2 : Surat dari Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. W10.U/ 5975/ HK-02/X/2013, tertanggal 31 Oktober 2013, Tentang Pengiriman Kembali Berkas Perkara Perdata Banding Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 9 Oktober 2013 Nomor 395/Pdt/2013/PT.DKI Jo. 26/Pdt.G/2012/ PN.JKT.PST, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
3. Bukti P – 3 : Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia No. 32 Tahun 2010, Tentang Pedoman Pemberian izin Mendirikan Bangunan, (fotokopi dari fotokopi) ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 15, dan telah dimeteraikan dengan cukup, serta telah dicocokkan dengan bukti asli/fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah sebagai berikut : -----

1. Bukti T – 1 : Surat Permohonan Izin Bangunan (IMB) atas nama Vimal Kumar Prem Bharwani, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -
2. Bukti T – 2 : Surat Persetujuan Izin Prinsip Nomor 12/-1.796.5 tanggal 7 Januari 2011 dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta kepada Vimal Kumar dan Chandur Parkash, (fotokopi dari fotokopi) ;



3. Bukti T – 3 : Sertifikat Hak Milik Nomor 1500/HM/Menteng Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 36 B, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat atas nama Chandur Parkash Prem Bharwani dan Vimal Kumar Prem Bharwani, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

4. Bukti T – 4 : Sertifikat Hak Milik Nomor 1515/HM/Menteng Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 36 D, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat atas nama Chandur Parkash Prem Bharwani, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
5. Bukti T – 5 : Sertifikat Hak Milik Nomor 1516/HM/Menteng Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 36 C, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat atas nama Vimal Kumar Prem Bharwani, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
6. Bukti T – 6 : Ketetapan Rencana Kota (KRK) / Rencana Tata Letak Bangunan (RTLb) tanggal 20 Januari 2011 atas tanah di Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 36 B,C,D, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat berdasarkan permohonan Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
7. Bukti T – 7 : Rekomendasi Tim Penasehat Arsitektur Kota (TPAK) untuk permohonan IMB Hotel dan Fasilitas di Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 36 B,C,D, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat atas nama Vimal Kumar, (fotokopi dari fotokopi) ;



8. Bukti T – 8 : Surat Pernyataan tidak dalam sengketa dan penguasaan tanah atas nama Vimal Kumar Prem Bharwani, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
9. Bukti T – 9 : Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2011 berikut bukti pembayarannya atas nama Chandur Parkash Prem Bharwani dan Vimal Kumar Prem Bharwani, (fotokopi dari fotokopi) ; -----
10. Bukti T – 10 : Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 6449/IMB/2011 tanggal 20 Juni 2011 atas nama Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
11. Bukti T – 11 : Sertifikat hak Milik Nomor 1520/HM/Menteng Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 36 F, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat atas nama Ir. Roosmania Kusmulyono, (fotokopi dari fotokopi) ; -----
12. Bukti T – 12 : Sertifikat hak Milik Nomor 1521/HM/Menteng Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 36 E, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat atas nama Ir. Roosmania Kusmulyono, (fotokopi dari fotokopi) ; -----
13. Bukti T – 13 : Ketetapan Rencana Kota (KRK)/Rencana Tata Letak Bangunan (RTL) atas tanah di Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 36 E,F, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat berdasarkan permohonan Ir. Roosmania Kusmulyono, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----



14. Bukti T – 14 : Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 3070/IMB/2009 tanggal 20 April 2009 atas nama Ir. Roosmania Kusmulyono, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

15. Bukti T – 15 : Gambar Peta letak Jl. Ki Mangun Sarkoro, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, (fotokopi dari fotokopi) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat II Intervensi dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda TII I – 1 sampai dengan TII I – 20, dan telah dimeteraikan dengan cukup, serta telah dicocokkan dengan bukti asli/fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah sebagai berikut :

1. Bukti TII I – 1 : Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1500/Menteng atas nama Chandur Parkash Prem Bharwani dan Vimal Kumar Prem Bharwani, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

2. Bukti TII I – 2 : Akta Jual Beli (AJB) No. 117/2007 tanggal 25 September 2007 dibuat oleh Franciscus Xaverius Budi Santoso, SH., PPAT di Jakarta, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

3. Bukti TII I – 3 : Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1516/Menteng atas nama Vimal Kumar Prem Bharwani, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

4. Bukti TII I – 4 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 9 tanggal 3 April 2003 dibuat oleh dan dihadapan Arikanti Natakusuma, SH.,



Notaris di Jakarta, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

5. Bukti TII I – 5 : Akta Jual Beli (AJB) No. 56/2004 tanggal 12 Nopember 2004
dibuat oleh dan dihadapan Refizal, SH., PPAT di Jakarta
Pusat, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
6. Bukti TII I – 6 : Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1515/Menteng atas nama
Chandur Parkash Prem Bharwani, (fotokopi sesuai dengan
aslinya) ; -----
7. Bukti TII I – 7 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 11 tanggal 3 April
2003 dibuat oleh dan dihadapan Arikanti Natakusuma, SH.,
Notaris di Jakarta, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

8. Bukti TII I – 8 : Akta Jual Beli (AJB) No. 57/2004 tanggal 12 Nopember 2004
dibuat oleh dan dihadapan Refizal, SH., PPAT di Jakarta
Pusat, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
9. Bukti TII I – 9 : Surat Pengikatan Jual Beli (SPJB) tanggal 23 Maret 2001
antara Annete Juliene Mantik Mingkid (AJ Mantik Mingkid)
dengan Penggugat, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

10. Bukti TII I – 10 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 321/
Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst tanggal 16 Juni 2003, (fotokopi dari
fotokopi) ; -----



11. Bukti TII I – 11 : Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 510/ Pdt/2003/
PT.DKI tanggal 21 Januari 2004, (fotokopi dari fotokopi) ;

12. Bukti TII I – 12 : Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.
2019 K/PDT/2004 tanggal 14 September 2005, (fotokopi dari
fotokopi) ; -----
13. Bukti TII I – 13 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 26/Pdt.G/ 2012/
PN.Jkt.Pst tanggal 29 Agustus 2012, (fotokopi dari
fotokopi) ; -----
14. Bukti TII I – 14 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 139/
Pdt.PLW/2004/PN.JKT.PST tanggal 22 September 2004,
(fotokopi dari fotokopi) ; -----
15. Bukti TII I – 15 : Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 96/PDT/ 2005/
PT.DKI tanggal 29 April 2005, (fotokopi dari fotokopi) ;

16. Bukti TII I – 16 : Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.
278 K/Pdt/2006 tanggal 19 Februari 2008, (fotokopi dari
fotokopi) ; -----
17. Bukti TII I – 17 : Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 6449/IMB/2011
tanggal 20 Juni 2010, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
18. Bukti TII I – 18 : Surat Perpanjangan IMB yang dikeluarkan oleh Suku
Dinas Perizinan Bangunan – Kota Administrasi Jakarta
Pusat antara lain No : -----



Bukti TIII I – 18 a : 881/1.785 tanggal 21 Desember 2011, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

Bukti TIII I – 18 b : 656/1.785 tanggal 25 Juni 2012, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

Bukti TIII I – 18 c : 18/1.785 tanggal 11 Januari 2013, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

19. Bukti TIII I – 19 : Izin Prinsip No. 12/-1.796.5 tanggal 7 Januari 2011 yang dikeluarkan oleh Gubernur DKI Jakarta, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

20. Bukti TIII I – 20 : Surat Rekomendasi dari Kantor Lingkungan Hidup Kota Administrasi Jakarta Pusat No. 173/1.774.171 tanggal 20 Februari 2012, berikut Dokumen-Dokumen penunjangnya (1 bendel), (fotokopi dari fotokopi) ; -----

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat serta Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulan dengan suratnya masing-masing tanggal 8 Januari 2014 ; -----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan menunjuk kepada Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam perkara yang bersangkutan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini, dan mohon putusan ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah terurai dalam duduknya sengketa tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa Surat Keputusan yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat serta mewajibkan Tergugat untuk mencabutnya yang dituangkan dalam surat gugatannya tertanggal 03 September 2013 adalah : ----

1. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 6449 / IMB / 6449, tanggal 20 Juni 2011 atas nama Vimal Kumar Prem Bharwani dan Chandur Parkash Prem Bharwani yang beralamat di Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor: 36 B, C dan D Rt / Rw 001 / 007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat (bukti T-10 = T.II.Int.-17) ; -----
2. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 3070 / IMB / 2009 tanggal 20 April 2009, atas nama Ir. Rosmania Kusmulyono, yang beralamat di Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor : 36 E - F Rt. 001 Rw.007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat (bukti T-14) ; -----

Selanjutnya kedua Surat Keputusan tersebut dalam sengketa ini akan disebut Obyek Sengketa 1 dan 2 ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menanggapiya melalui surat Jawabannya masing-masing tertanggal 23 Oktober 2013, yang pada intinya menyampaikan Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara ; -----

Menimbang, bahwa sebelum Pengadilan mempertimbangkan mengenai Pokok Perkara, Pengadilan akan terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai Eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;



DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam Surat Jawabannya tertanggal 23 Oktober 2013,
Pihak Tergugat telah menyampaikan eksepsi - eksepsi sebagai berikut : -

1. Penggugat Keliru dalam menetapkan Tergugat (Error in Subyekto) ; -----

Bahwa sesuai ketentuan pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, namun oleh karena dalam perkara aquo, kedua Obyek Sengketa tidak ditanda tangani oleh Tergugat tapi di tanda tangani oleh Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Pusat, karena kewenangan untuk menerbitkan Surat Keputusan Obyek Sengketa ada pada Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan pada Kota Administrasi dan bukan pada Tergugat, maka yang seharusnya jadi Tergugat dalam perkara aquo adalah Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Admbinistrasi Jakarta Pusat dan bukan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta ; -----

2. Penggugat bukan pemilik tanah yang di atasnya terbit IMB Obyek Gugatan dan Bidang Tanah dalam perkara a quo tidak dalam keadaan sengketa ; ----

Bahwa kedua bidang tanah yang di atasnya telah diterbitkan Obyek Sengketa oleh Tergugat tidak dalam status sengketa, dan yang sesungguhnya terjadi sengketa adalah bukan masalah kepemilikan tanah, melainkan perkara wan prestasi (ingkar janji) dimana Ny. AJ. Mantik Mingkid cs dan Ny. Maria Josephine Kumaat Mantik



dianggap oleh Penggugat telah ingkar janji dengan tidak menjual tanah dalam perkara aquo kepada Penggugat sekalipun sudah ada Surat Pengikatan Jual Beli (SPJB) menyerahkan uang tanda jadi sebesar 10 % dari harga jual, sehingga Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah yang di atasnya diterbitkan Obyek Sengketa, dan oleh karenanya maka Penggugat tidak punya kepentingan untuk mengajukan gugatan dalam perkara aquo ;

Menimbang, bahwa dalam surat Jawabannya tertanggal 23 Oktober 2013 Tergugat II Intervensi juga menyampaikan Eksepsinya antara lain : -----

1. Penggugat tidak memiliki Persona Standi in Judicio (tidak memiliki hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan) ; -----

Bahwa Penggugat bukan sebagai pihak yang memiliki alas hak atas tanah yang terletak di Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor : 36 B, C dan D Menteng Jakarta Pusat, dan Penggugat juga bukan masyarakat yang bertempat tinggal bersebelahan, berdampingan dengan lokasi tempat terbitnya kedua Obyek Sengketa, sehingga Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan ini ;

2. Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel) ; -----

Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa pada saat ditanda tangannya Surat Pengikatan Jual Beli pada tahun 2001, luas tanah adalah 881 M2, sedangkan luas bangunan adalah 4.196 M2, padahal yang benar sesuai dengan data di Obyek Sengketa adalah luas tanah 4.196 M2 dan luas bangunan adalah 881 M2, sehingga gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur ;



Menimbang, bahwa dari materi eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Pengadilan akan merangkumnya menjadi 3 (tiga) materi eksepsi yaitu : -----

1. Penggugat tidak memiliki Kualitas / kepentingan untuk mengajukan gugatan;
2. Gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas ; -----
3. Penggugat keliru dalam menetapkan Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Pihak Penggugat telah membantahnya melalui Repliknya tertanggal 06 Nopember 2013 yang pada intinya menolak eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi ; -----

Menimbang, bahwa materi Eksepsi-eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut dikategorikan sebagai Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa (vide pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) ; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pada angka 1 dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak memiliki Kualitas / kepentingan untuk mengajukan gugatan, Pengadilan akan mempertimbangkan sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata



Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi ; --

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor: 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mensyaratkan bahwa untuk bisa mengajukan gugatan ke Pengadilan harus ada kepentingan / kerugian, dan hal tersebut sejalan dengan adagium dalam ilmu hukum yaitu “ *Point d’ Interet - Point d’ Action* ” yang artinya bahwa bila ada kepentingan, maka disitu baru boleh berproses ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Buku II Indroharto, SH., tentang Usaha Memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, halaman 37-41 menyatakan, pengertian kepentingan adalah : -----

- a. Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum ; -----
- b. Kepentingan berproses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-3 dan tidak mengajukan saksi ataupun ahli walaupun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu, Pihak Tergugat juga telah mengajukan 15 buah bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-15, namun tidak mengajukan saksi ataupun ahli walaupun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu, sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan 20 buah bukti surat yang diberi tanda T.II.Int.-1 sampai dengan T.II.Int.-20, namun tidak



mengajukan saksi ataupun ahli walaupun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu ; -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta mencermati bukti-bukti surat yang disampaikan oleh para pihak dihubungkan dengan aturan-aturan yang ada, Pengadilan akan menilai, apakah Penggugat memiliki hubungan hukum dengan tanah yang di atasnya telah diterbitkan Obyek Sengketa 1 dan 2, sehingga Penggugat bisa dikategorikan memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan a quo ? ;

Menimbang, bahwa sesuai bukti T.II.Int.-9 berupa Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 23 Maret 2001 antara A.J. Mantik dengan Adi Saputra (Penggugat), atas tanah di Jalan Ki Mangun Sarkoro, seluas 4.196 M2, seharga 18.000.000.000, namun Surat Pengikatan Jual Beli tersebut telah dibatalkan oleh Peradilan perdata melalui Putusan PN Jakarta Pusat Nomor : 321 / Pdt.G / 2002 / PN.Jkt.Pst, tanggal 16 Juni 2003 jo Putusan PT. DKI Jakarta Nomor : 510 / Pdt / 2003 / PT.DKI, tanggal 21 Januari 2004 jo Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2019 K / Pdt / 2004, tanggal 14 September 2005 (bukti T.II.Int-10 sampai T.II.Int-12), sehingga Pengadilan berkesimpulan bahwa sejak Putusan tersebut berkekuatan hukum tetap, maka sejak saat itu pula Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum baik dengan Ny. A.J Mantik maupun dengan Tanah yang dijadikan Obyek Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Ny. A.J Mantik, walaupun Penggugat berusaha untuk mempermasalahkannya lagi melalui bukti P-2, T.II.Int-13 sampai dengan T.II.Int-16 namun tetap saja Penggugat dikalahkan oleh Pihak Pengadilan, dan oleh karenanya, maka Penggugat



tidak mempunyai legalitas / kepentingan untuk mengajukan gugatan a quo ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan, maka Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan beralasan hukum untuk diterima ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan aquo, maka terhadap eksepsi-eksepsi selebihnya yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan, maka Pokok Perkara tidak akan dipertimbangkan dan sudah seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap Pihak ketiga pemegang Obyek Sengketa 2, Pengadilan telah beberapa kali melakukan panggilan namun ada surat panggilan kembali dan juga ada yang tidak kembali, terhadap hal tersebut, Pengadilan juga sudah meminta keterangan dari Tergugat mengenai alamat dari pihak ketiga pemegang Obyek Sengketa 2, namun tidak ada data yang baru, yang ada hanya data yang tertera dalam Obyek Sengketa 2 sesuai surat panggilan yang sudah dilayangkan, sehingga berdasarkan fakta tersebut, maka Pengadilan menilai bahwa perkara aquo harus tetap dilanjutkan tanpa mendengarkan keterangan / keikutsertaan dari Pihak ketiga pemegang



Obyek Sengketa 2 (vide surat panggilan dan berita acara sidang) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap permohonan Penundaan yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya harus pula dinyatakan ditolak ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini yang besarnya akan dimuat dalam amar putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang disampaikan oleh Para Pihak, yang tidak ikut dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum putusan ini, karena hanya bukti yang relevan saja yang dipertimbangkan, dan hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 107 Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sedangkan bukti selebihnya tetap disimpan dan dilampirkan dalam berkas perkara ;

Mengingat ketentuan dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Peraturan hukum lain yang berkaitan ;

MENGADILI

DALAM PENUNDAAN

- Menolak Permohonan Penundaan Pelaksanaan Obyek Sengketa 1 dan 2 yang diajukan oleh Penggugat ; -----

DALAM EKSEPSI



1 Mengabulkan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang
Penggugat Tidak berkualitas / tidak mempunyai Kepentingan untuk mengajukan
Gugatan ; -----

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 542.000,- (lima ratus empat puluh dua ribu rupiah) ; -----

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, pada Hari Senin tanggal 20 Januari 2014, oleh Kami I NYOMAN HARNANTA, SH., sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan HUSBAN, SH. MH., dan ELIZABETH I.E.H.L TOBING, SH.,M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada Hari Kamis, tanggal 23 Januari 2014 oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu oleh PARDOMUAN SILALAHI, SH., sebagai Panitera Pengganti, dengan di hadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Tergugat II Intervensi ; -----

Hakim Ketua Majelis,

Hakim-Hakim Anggota :

T.t.d

T.t.d

HUSBAN, SH.MH.

INYOMAN HARNANTA, SH.

T.t.d

ELIZABETH I.E.H.L TOBING, SH.M.Hum.



Panitera Pengganti,

T.t.d

PARDOMUAN SILALAHI, SH.

Rincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp 30.000,-
2. Alat Tulis Kantor	Rp 50.000,-
3. Panggilan-Panggilan	Rp 440.000,-
4. Meterai Putusan Sela	Rp 6.000,-
5. Redaksi Putusan Sela	Rp 5.000,-
6. Meterai	Rp 6.000,-
7. Redaksi	<u>Rp 5.000,-</u> +
Jumlah	Rp 542.000,-

(lima ratus empat puluh dua ribu rupiah)