



**P U T U S A N**

**Nomor : 57/G/2022/PTUN.SMG**

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada peradilan tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan melalui persidangan secara elektronik (e-court) telah menjatuhkan putusan dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut dalam sengketa antara;

Nama : **BENNY GUNAWAN ONGKOWIDJOJO**;  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Tempat Tinggal : Jalan A. Yani No. 100, Kelurahan Panjunan RT. 007  
RW. 003 Kecamatan Kota Kudus, Kabupaten Kudus,  
Jawa Tengah;  
Pekerjaan : Wiraswasta;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 25 Juli 2022, dengan ini memberikan kuasa kepada :

1. Dr. BUDI SUPRIYATNO, S.H. M.H. C.L.A.;
2. Dr. SOESANTO GUNAWAN, S.H., M.H., M.M.;
3. H. AGUS SUPRIYANTO, S.H.;
4. ELFAN MRIS YUNIARTO, S.H.;
5. ABDUL MAJID, S.H., M.H.;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan : Advokat pada “ *BEJ & ASSOCIATES* ” beralamat, di Jl. Sosrokartono, Kaliputu Gang : 3 No. 138A, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Propinsi Jawa Tengah dan domisili elektronik di *e-mail: budilawyer@gmail.com*,

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

M e l a w a n :

1. Nama Jabatan : **KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KABUPATEN KUDUS**;

Tempat Kedudukan : Jalan Simpang Tujuh Nomor 1. Kecamatan Kota,

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 1



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Kudus, Propinsi Jawa Tengah;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 800/789/15.00/2022 tertanggal 4 Agustus 2022, memberi kuasa kepada:

- 1 Nama : SAIFUL HUDA, SH., MH.;  
Jabatan : Kepala Bagian Hukum Setda Kabupaten Kudus;  
NIP : 19670307 199203 1 012;
- 2 Nama : ADI SUSATYO, SH., MH.;  
Jabatan : Sub Koordinator Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Setda Kabupaten Kudus;  
NIP : 19720628 199703 1 0003;
- 3 Nama : YOSI SAPUTRA, SH.;  
Jabatan : Pelaksana pada Bagian Hukum Setda Kabupaten Kudus;  
NIP : 19850821 201101 1 007;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Aparatur Sipil Negara memilih Domisili Hukum di Jalan Simpang Tujuh No. 1 Kudus dengan domisili elektronik (*email*): hukum\_setdakudus@yahoo.com;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

2. Nama : **SRI ENDANG SUSILOWATI**;  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga;  
Tempat tinggal : Jalan Sunter Hijau VI Blok H4 Nomor 14, RT/RW 012/010, Kel. Sunter Jaya, Kec.Tanjung Priuk, Jakarta Utara;

Dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya Dr. AGUS SUSANTO, S.H., M.H., Mbiomed, Pekerjaan Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Hukum AGUS SUSANTO & ASSOCIATES yang beralamat di Jalan Wahid Hasyim no 49, Kudus, Jawa Tengah, dengan domisili elektronik : [agussusantoadvokat2022@gmail.com](mailto:agussusantoadvokat2022@gmail.com). Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Agustus 2022;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 2

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut telah membaca :

1. Penetapan Plh Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 57/PEN-DIS/2022/PTUN. SMG tertanggal 1 Agustus 2022 Tentang Lolos Dismissal ;
2. Penetapan Plh Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 57/PEN-MH/2022/PTUN.SMG tertanggal 1 Agustus 2022 Tentang Penunjukan Majelis Hakim ;
3. Penetapan Plh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 57/PEN-PPJS/2022/PTUN. SMG tertanggal 1 Agustus 2022 Tentang Penetapan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti ;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 57/PEN-PP/2022/PTUN. SMG tertanggal 1 Agustus 2022 Tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan ;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 57/PEN-HS/2022/PTUN. SMG tertanggal 16 Agustus 2022 Tentang Hari dan Tanggal Persidangan Yang Terbuka Untuk Umum;
6. Putusan Sela Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG, tanggal 30 Agustus 2022;
7. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 57/PEN-PPJS/2022/PTUN. SMG tertanggal 10 Oktober 2022 Tentang Penunjukkan Kembali Panitera Pengganti ;
8. Mendengar keterangan saksi dan Ahli yang diajukan oleh para pihak;
9. Berkas sengketa tersebut, maupun pengakuan dan pernyataan para pihak selama pemeriksaan sengketa ini berlangsung;

## TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 30 Juli 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 1 Agustus 2022 dengan Register Nomor 57/G/2022/PTUN.SMG, dan telah diperbaiki pada tanggal 16 Agustus 2022, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut;

### OBJEK SENGKETA :

- KEPUTUSAN KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KABUPATEN KUDUS

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 3



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NOMOR: 644/106/15.04/2022 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG tanggal 29 – 03 – 2022.

## II. DASAR HUKUM :

### a. Kewenangan mengadili :

Bahwa Obyek Sengketa berupa KEPUTUSAN KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KABUPATEN KUDUS Nomor : 644/106/15.04/2022 Tentang IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG tanggal 29 - 03 - 2022. yang diterbitkan oleh Tergugat adalah Pejabat Tata Usaha Negara;

Bahwa Obyek Sengketa adalah berupa Keputusan Tata Usaha Negara berupa penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara/Tergugat yang bersifat konkret, individual, dan final berupa Ijin Mendirikan Bangunan Gedung Hotel yang dilaksanakan pembangunannya dan mengakibatkan sengketa dengan Penggugat karena dampak dari pembangunan Gedung Hotel menjadikan bangunan rumah Penggugat rusak parah maka Gugatan ini telah sesuai sebagaimana ketentuan UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 51 TAHUN 2009 TENTANG PERUBAHAN KEDUA ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1986 TENTANG PERADILAN TATA USAHA NEGARA Pasal 1 ayat (9) berbunyi : “ *Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata* ”;

Bahwa Obyek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat dibuat mengesampingkan ketentuan UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2002 tentang BANGUNAN GEDUNG dan juga pemilik Gedung Hotel dalam melakukan pembangunan Gedung Hotel melanggar ketentuan UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2002

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 4

#### Disclaimer

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



tentang BANGUNAN GEDUNG dan Peraturan Pelaksanaannya sedangkan Tergugat membiarkan yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat maka Gugatan ini telah sesuai dengan UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 51 TAHUN 2009 TENTANG PERUBAHAN KEDUA ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1986 TENTANG PERADILAN TATA USAHA NEGARA Pasal 1 ayat (10) berbunyi : *“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”*;

Bahwa dengan demikian perkara ini kewenangan mengadilinya adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pasal 47 berbunyi : *“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”*;

**b. Kepentingan :**

Bahwa atas pelanggaran dalam pembangunan Gedung Hotel yang dilakukan dengan sengaja oleh pemilik Gedung Hotel yang melanggar ketentuan IMB yang pertama dan juga melanggar Peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang Bangunan Gedung dan peraturan pelaksanaannya, adapun Tergugat membiarkan dan justru

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 5



mendukungnya dengan menerbitkan Keputusan berupa IMB sampai 2 (dua) kali yaitu:

1. KEPUTUSAN NOMOR: 644/293/25.03/2017 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG tanggal 07 – 06 – 2017;
2. KEPUTUSAN KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KABUPATEN KUDUS NOMOR: 644/106/15.04/2022 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG tanggal 29 – 03 – 2022. **sebagai OBYEK SENGKETA.**

yang mengakibatkan dampak kerugian bagi Penggugat yang menjadikan Bangunan rumah Penggugat dan tetangga lainnya rusak strukturnya maka Penggugat mempunyai legal standing mengajukan gugatan ini di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang terhadap Tergugat;

Bahwa kepentingan Penggugat karena terdapat kerusakan Bangunan rumah milik Penggugat dan juga sampai rumah tetangga lainnya dikarenakan dampak amblesnya pembangunan Gedung Hotel yang didirikan di atas tanah yang tidak kuat menahan beban berat bangunan Gedung Hotel tersebut, begitu juga pelanggaran dilakukan pemilik Gedung Hotel dalam membangun Gedung tidak menggunakan garis sempadan jarak antara bangunan Gedung Hotel dengan rumah milik Penggugat dan tetangga lainnya, selanjutnya oleh karena Bangunan Gedung Hotel tanahnya tidak kuat menahan Bangunan Gedung Hotel menjadikan bangunan Gedung Ambles dan tanahnya ketarik ke bawah sehingga berdampak menarik tanah milik Penggugat dan tetangga lainnya ikut ketarik ambles ke bawah sehingga menjadikan bangunan rumah milik Penggugat dan tetangga lainnya ikut ketarik dan rusak strukturnya;

Bahwa pembangunan Gedung Hotel tersebut yang melanggar IMB yang pertama dan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang Bangunan Gedung dan Peraturan

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 6





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaannya sedangkan Tergugat tidak pernah menindaknya dan justru malahan mengeluarkan Obyek Sengketa maka secara legal standing karena Penggugat dirugian atas perbuatan Tergugat berdasar ketentuan undang-undang dapat mengajukan Gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara Semarang menggugat Tergugat sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 53:

Ayat (1) berbunyi : “ Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang 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.

Ayat (2) berbunyi : “Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut;
- c. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 7

#### Disclaimer

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



*pengambilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut.*

**d. Tenggang Waktu :**

Bahwa Penggugat sebagai pihak ketiga yang dirugikan atas dikeluarkannya Obyek Sengketa maka berhak mengajukan gugatan dalam perkara ini sebagaimana ketentuan PERATURAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 6 TAHUN 2018 TENTANG PEDOMAN PENYELESAIAN SENGKETA ADMINISTRASI PEMERINTAHAN SETELAH MENEMPUH UPAYA ADMINISTRATIF Pasal 4 ayat (1) berbunyi : *"Pihak ketiga yang berkepentingan yang dirugikan oleh keputusan upaya administratif dapat mengajukan gugatan terhadap keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tersebut"* –*juncto-* Pasal 5 ayat (1) berbunyi : *"Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif"*;

Bahwa akibat perbuatan Tergugat tidak melakukan tindakan Administrasi terhadap pelanggaran yang dilakukan pemilik Gedung Hotel yang membangun Gedung melanggar IMB yang pertama dan juga melanggar Ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Bangunan Gedung dan peraturan pelaksanaannya tetapi justru Tergugat malahan mengeluarkan Obyek Sengketa yang berdampak kerugian bagi Penggugat selanjutnya Penggugat mengajukan Permohonan Keberatan Administrasi tertanggal 30 Juni 2022 kepada Tergugat, namun oleh Tergugat tidak memberi balasan apapun dan juga tidak melakukan atau tidak ada tindakan administrasi mencabut Obyek Sengketa, maka Surat tersebut sebagai bukti Administrasi Penggugat.

Bahwa terhitung 10 hari sejak Surat Keberatan Administrasi Penggugat yang Penggugat berikan kepada Tergugat tertanggal 30 Juni 2022 sampai dengan sepuluh hari kedepan tidak ada jawaban

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 8





selanjutnya Penggugat daftarkan perkara ini maka berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan gugatan yang Penggugat ajukan telah memenuhi tenggang waktu Sebagaimana Ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 62 ayat (3) berbunyi : *"Keputusan yang ditujukan bagi orang banyak atau bersifat massal disampaikan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak ditetapkan –juncto- ayat (4) berbunyi : "Keputusan yang diumumkan melalui media cetak, media elektronik, dan/atau media lainnya mulai berlaku paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak ditetapkan";*

Bahwa terhadap syarat Administrasi dan tenggang waktu Penggugat mengajukan Gugatan dalam perkara ini tertanggal 30 Juli 2022 sehingga terhitung sejak dari Permohonan Keberatan Administrasi tanggal 30 Juni 2022 yang diajukan Penggugat dan karena tidak ada jawaban maka Gugatan ini didaftarkan tanggal 30 Juli 2022 maka berdasarkan tenggang waktu Gugatan Penggugat tidak terlambat dan telah memenuhi sebagaimana Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 55 yang berbunyi : *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";*

### III. DASAR GUGATAN :

1. Bahwa perkara ini berawal saat **Tergugat mengeluarkan Ijin Mendirikan Bangunan yang pertama kali** berupa KEPUTUSAN NOMOR: 644/293/25.03/2017 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG tanggal 07 – 06 – 2017,

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 9



adapun Keputusan tersebut diperuntukkan untuk mendirikan Bangunan Gedung Hotel yang letaknya berada di Jl. Pemuda Nomor : 77 Kudus setempat dikenal di Desa Kramat, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Propinsi Jawa Tengah, dengan ijin lantai bangunan yang diberikan adalah 5 (lima) lantai dengan luas masing-masing lantai 1 s/d 5 yaitu sebagai berikut:

- Luas lantai 1 : 266,86 M2;
- Luas lantai 2 : 266,86 M2;
- Luas lantai 3 : 266,86 M2;
- Luas lantai 4 : 266,86 M2;
- Luas Lantai 5 : 266,86 M2.

2. Bahwa Bangunan Gedung Hotel BEAUTY yang akan dibangun berdiri di atas tanah bersertifikat SHM No.994 seluas + 390 M2 atas nama ABED NEGO SUBAGYO, yang terletak di Jl. Pemuda Nomor : 77 Kudus setempat dikenal di Desa Kramat, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, dengan batas – batas sebagai berikut:

- Utara : BENY DJUNAEDI;
- Timur : BENNY GUNAWAN  
ONGKOWIDJOJO/Penggugat;
- Selatan : Jalan Pemuda Kudus;
- Barat : Jalan Desa.

3. Bahwa mencermati IMB yang pertama kali dibuat oleh Tergugat adalah ijin luas bangunan yang diberikan setiap lantai baik lantai 1 s/d 5 masing-masing lantai adalah seluas  $\pm 266,86$ , adapun luas tanah dalam sertifikat seluruhnya seluas  $\pm 390$  m2, sehingga antara luas tanah dikurangi luas bangunan yang diijinkan dalam IMB yang pertama kali terdapat selisih luas tanah  $\pm 123,14$  m2, selisih tersebut dipergunakan sebagai Garis Sempadan sebagaimana Ketentuan Peraturan



Perundang-Undangan Tentang Bangunan Gedung beserta Peraturan Pelaksanaannya, peraturan ini menetapkan setiap Bangunan Gedung harus ada garis sempadannya, adapun Garis Sempadan adalah jarak antara Bangunan dinding Gedung Hotel sebelah kanan, kiri, belakang dan depan harus terdapat jarak dengan tanah atau persil milik masyarakat dan juga jalan raya serta jalan desa harus dipehuhi, Bangunan Gedung dilarang dipepetkan dengan persil/tanah milik orang lain, jalan, sungai;

4. Bahwa ternyata IMB yang pertama kali diterbitkan oleh Terugat diajukan oleh pemilik Hotel dengan cara melakukan kecurangan, hal ini dilakukan agar saat melakukan pembangunannya tidak diprotes oleh tetangganya yang mana bangunan gedung Hotel dibangun mepet dengan bangunan rumah milik Penggugat dan tetangga lainnya, pemilik Gedung Hotel dalam syarat permohonannya dalam hal SURAT PERSETUJUAN TETANGGA yang sebelah utara dibuat keterangan palsu yaitu tetangga yang sebelah utara ditandatangani bukan pemiliknya yang berhak, adapun pemilik yang benar dan berhak bernama BENY DJUNAEDI sehingga penerbitan IMB yang pertama kali adalah cacat administrasi karena PERMOHONAN PERSETUJUAN TETANGGA terdapat keterangan palsu;
5. Bahwa Tergugat tidak melakukan sebagaimana tugas dan kewenangannya dengan melakukan pemeriksaan, pengkajian dan penilaian terhadap persyaratan dan dokumen rencana teknis bangunan serta berdasarkan berita acara pemeriksaan lokasi bangunan oleh Tim Teknis Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Kudus, maka Tergugat dalam menerbitkan IMB yang pertama kali adalah cacat Administrasi dan tidak sah;
6. Bahwa masih juga terdapat pelanggaran yang dilakukan oleh Pemilik Hotel yaitu setelah menerima IMB yang pertama pemilik



Hotel membangun Bangunan Hotel melanggar garis sempadan sebagaimana Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Palaksanaannya;

7. Bahwa dengan demikian IMB yang pertama kali diterbitkan oleh Tergugat tidak hanya cacat administrasi namun juga bangunan fisik Hotel melebihi IMB luas dan lantai yang diberikan dalam IMB yang pertama kali, adapun pelanggarannya adalah seharusnya ijin IMB nya dibangun seluas  $\pm 266,86$  m<sup>2</sup> tetapi dibangun seluruhnya sesuai luas tanah yang ada yaitu  $\pm 390$  m<sup>2</sup> dan lantainya harusnya 5 (lima) lantai dibangun menjadi 7 (tujuh) lantai;
8. Bahwa terhadap fakta tersebut pemilik Hotel dalam membangun bangunan fisik Hotel telah melakukan perubahan Bentuk, Struktur yaitu antara lain:
  - a. Merubah luas bangunan dari luas  $\pm 266,86$  m<sup>2</sup>, sedangkan pembangunan fisiknya dirubah bentuk bangunannya menjadi seluas  $\pm 390$  m<sup>2</sup> tanpa ada garis sempadan sedikitpun dengan persil/Tanah milik Penggugat;
  - b. Merubah ketinggian lantainya dari 5 (lima) tetapi ditinggikan menjadi 7 (tujuh) lantai;
  - c. Merubah struktur bangunan;
  - d. Bangunan Balkon Hotel sebelah timur dibangun masuk halaman tanah milik Penggugat yang jumlahnya sebanyak 23 (dua puluh tiga) buah terdiri dari Balkon Besar sejumlah 4 (empat) buah dan yang kecil sejumlah 19 (sembilan belas) buah;
9. Bahwa kronologis pembangunan Gedung Hotel dilakukan sejak  $\pm$  tahun 2017 sampai dengan  $\pm$  2021 dilakukan pemilik Hotel dengan sengaja melakukan melanggar ketentuan perundang-undangan tentang Bangunan Gedung dan Peraturan

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 12



Pelaksanaannya namun Tergugat tidak ada tindakan secara nyata dan nampak membiarkannya dan tidak seperti biasanya, yang mana biasanya dalam penegakkan perda dalam koordinasinya antara Tergugat dengan SATPOL PP setiap ada pelanggaran perda kompak dan nampak garang menertibkan masyarakat yang melanggarnya, namun dalam perkara ini nampak nyata-nyata tidak nampak sama sekali, padahal Bangunan fisik Gedung yang melanggar peraturan perundang-undangan tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pelaksanaannya Menjadi sorotan masyarakat karena letaknya berdiri di pinggir jalan raya sebagai tontonan masyarakat yang melihat keanehan tersebut, ini jelas memprihatinkan pembangunan gedung nampak secara kasat mata berdiri didepan jalan raya kok dibiarkan dan lebih-lebih saat ini Tergugat membiarkan operasional Hotelnya dengan menerima tamu menginap hotel baru yang masih bersengketa dengan promo besar-besaran terpampang jelas;

10. Bahwa terhadap fakta tersebut Penggugat dengan tetangga lainnya yang merasakan dirugikan telah berulang kali kepada Tergugat dan Satpol PP agar ditindak namun selalu diabaikan, sepertinya Hukum sudah tidak berlaku lagi di Negara Indonesia ini padahal Negara Indonesia adalah Negara Hukum, kekesalan Penggugat dan Tetangga lainnya yang terdampak bangunan Gedung Hotel bertambah karena permohonan agar dilakukan tindakan administrasi tetapi Tergugat menanggapi hanya kamufase dengan memfasilitasi mediasinya tetapi selanjutnya dibiarkan dengan alasan tidak selesai, seharusnya dalam kepastian hukum Tergugat dalam tugas kewenangannya apabila mediasi tidak tercapai antara Para Pihak berdasarkan ketentuan Undang-Undang sebagai tugas dan kewenangannya Tergugat harus melakukan Tindakan Perda dengan mencabut IMB nya yang pertama kali;

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 13



11. Bahwa terhadap mediasi yang tidak tercapai bukannya mencabut IMB yang pertama kali dan melakukan Pembongkaran Bangunan Gedung, namun ternyata malah sebaliknya saat ini Tergugat membantu pemilik Hotel dengan cara menerbitkan IMB baru (Obyek Sengketa) dibuat untuk mengelabui publik seolah-olah sudah mempunyai IMB yang sah dengan cara agar nampak Obyek Sengketa sah dan benar isinya klausulnya dibuat dan disesuaikan sesuai luas bangunan dan lantai bangunan Hotelnya, Tergugat lupa setiap pembuatan IMB harus berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pelaksanaannya sehingga penerbitan Obyek Sengketa yang dibuat oleh Tergugat tidak sah karena lahan tanahnya tidak ada sisa sehingga sudah tidak ada celah untuk diterbitkan IMB/Obyek Sengketa baru karena tidak bisa dibuat garis sempadannya;
12. Bahwa Bangunan Gedung Hotel juga miring karena ambles sehingga dapat mengancam keselamatan jiwa pengguna dan masyarakat lainnya apabila Bangunan Gedung Hotelnya roboh karena posisinya Bangunannya miring ke barat tidak simetris yang dimungkinkan cepat atau lambat akan bertambah miring karena kedudukannya tidak seimbang dan apabila roboh mengancam keselamatan jiwa Pengguna atau masyarakat lainnya, dalam pertimbangan keselamatan penggugat dan masyarakat lainnya harusnya Tergugat tidak menerbitkan Obyek Sengketa;
13. Bahwa dengan demikian IMB yang kedua (Obyek Sengketa) dibuat tanggal 29 – 03 - 2022 oleh Tergugat merupakan perbuatan melanggar hukum, sehingga nyata-nyata Obyek Sengketa diterbitkan dengan cara dipaksakan karena IMB yang pertama kali sudah terdapat cacat administrasi mengenai SURAT PERSETUJUAN TETANGGA dibuat dengan





keterangan palsu, dan bangunan fisik Gedung Hotelnya melanggar luas bangunan melebihi IMB yang lama, lebih lanjut lagi pembangunan fisiknya menghabiskan lahan tanah yang ada sehingga Bangunan Gedung Hotel sudah tidak ada lagi lahan kosong sebagai syarat garis sempadan sebagaimana ketentuan Undang-Undang tentang Bangunan beserta Peraturan Pelaksanaannya, yang mana pembangunan Gedung Hotel dalam ketentuan Undang-Undang nya wajib ada garis sempadan kanan, kiri, belakang dan depan, dengan demikian fakta membuktikan tanahnya tidak ada lahan kosong dipergunakan syarat garis sempadannya maka berdasarkan hukum Tergugat tidak ada jalan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku menerbitkan Obyek Sengketa;

14. **Bahwa disisi lain penerbitan OBYEK SENGKETA tanggal 29 – 03 - 2022 dibuat oleh Tergugat sebagai pemohonnya adalah SRI ENDANG SUSILOWATI, Obyek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat masih dalam keadaan sengketa dan belum ada tanda tangan tetangga dalam SURAT PERMOHONAN PERSETUJUAN TETANGGA, fakta tersebut penerbitan Obyek Sengketa oleh Tergugat merupakan perbuatan Melanggar Hukum dan melampaui kewenangan, sedangkan yang memohon bukan pemiliknya yang bernama ABED NEGRO SUBAGYO;**
15. Bahwa Tergugat tidak hanya melakukan perbuatan melanggar hukum sebagaimana tersebut di atas tetapi masih membiarkan berarti setuju dibukanya Hotel tersebut menerima tamu dengan harga promo menjelang hari raya 1443 H atau dibulan Mei 2022 sampai dengan sekarang, ini adalah perbuatan nyata Tergugat yang dilakukan melebihi kewenangannya dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
16. Bahwa Obyek Sengketa yang diterbitkan Tergugat dalam

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 15



klausul dan isi Obyek Sengketa pada konsiderannya menyatakan :

Menimbang,

- a. bahwa setelah dilakukan pemeriksaan, pengkajian dan penilaian terhadap persyaratan dan dokumen rencana teknis bangunan serta berdasarkan berita acara pemeriksaan lokasi bangunan oleh Tim Teknis Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Kudus tanggal 25 – 03 – 2022 Nomor : 106.03/IMB.SIPTO/15.04/2022 terhadap permohonan sdr. SRI ENDANG SUSILOWATI dinyatakan telah memenuhi syarat sehingga perlu menerbitkan Ijin mendirikan bangunan;
  - b. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a perlu menetapkan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu Pintu Kabupaten Kudus;
17. Bahwa Pernyataan Tergugat yang tertuang di Obyek Sengketa jelas bertentangan dengan Fakta yang benar karena faktanya yaitu:
- a. Masih dalam keadaan sengketa;
  - b. Persetujuan Tetangga belum ada yang tanda tangan;
  - c. Bangunan fisik Gedung Hotel tidak mempunyai Garis Sempadan sebagaimana Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku tentang Bangunan Gedung serta Peraturan Pelaksanaannya;
18. Bahwa terhadap fakta tersebut dipastikan apa yang dilakukan Tergugat menerbitkan Obyek Sengketa bertentangan dengan klausul dalam Obyek Sengketa (Vide : posita angka 16) dan dipastikan tidak melakukan pemeriksaan, pengkajian dan penilaian terhadap persyaratan dan dokumen rencana teknis bangunan serta berdasarkan berita acara pemeriksaan lokasi bangunan oleh Tim Teknis Pelayanan Perijinan Terpadu



Kabupaten Kudus tetapi terdapat kepentingan tersendiri diluar ketentuan undang-undang yang berlaku;

19. Bahwa pelanggaran-pelanggaran tersebut yang dilakukan Tergugat dengan pemilik Gedung Hotel berjalannya waktu Bangunan Hotelnya Ambles dan miring ke Barat, hal ini diketahui Penggugat dan masyarakat lainnya dari kerusakan bangunan rumah milik Penggugat dan tetangga lainnya secara pelan-pelan mengalami penurunan dan dinding pecah menganga secara pelan-pelan dan sekarang nampak jelas karena bangunan rumah milik Penggugat akan roboh diketahui dari pondasi patah, beton patah, kolom patah, dinding pecah menganga, berdasarkan fakta tersebut pastinya Tergugat mengetahuinya namun membiarkannya malah justru memberikan ijin memperbolehkan Hotel Operasi menerima tamu-tamu yang menginapnya, ini menunjukkan Tergugat melakukan pelanggaran yang berulang-ulang dengan tidak memikirkan rasa keadilan dan kemanusiaan dan jelas melanggar ketentuan undang-undang dan juga tidak memikirkan bahaya dikemudian hari karena bangunan fisik Hotel tersebut mengalami penurunan secara terus menerus (progresif) karena tanahnya tidak kuat menopang bangunan Gedung Hotel yang berat dan menjulang tinggi ke atas dalam keadaan posisi miring dan tidak simetris dengan tingginya gedung hotel menjulang tinggi dengan berdiri tidak simetris maka dimungkinkan akan roboh dan membahayakan pengguna Gedung dan masyarakat lainnya;
20. Bahwa tidak hanya itu saja Tergugat berani menerbitkan Obyek Sengketa yang memohon ijin bukan pemilik Hotel tetapi orang lain lagi bernama SRI ENDANG SUSILOWATI, permohonan Obyek Sengketa ditulis dalam Obyek Sengketa **untuk Mendirikan Bangunan Gedung baru**, padahal yang benar Bangunan fisik Gedung Hotel telah dibangun sejak tahun

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 17



2017, ini juga kategori keterangan palsu karena Bangunan Gedung Hotel dibangun tahun 2017, dengan demikian Tergugat menerbitkan Obyek Sengketa melebihi kewenangannya dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

21. Bahwa Tergugat tidak hanya melakukan penyalahgunaan kewenangan dengan menerbitkan Obyek Sengketa tanggal 19 – 03 – 2022 namun juga menabrak hukum karena penerbitan Obyek Sengketa masih ada sengketa Hukum di Lembaga Peradilan Umum yang mana terbukti Penggugat dan Tetangga lainnya telah melakukan Gugatan di lembaga Peradilan Umum, untuk Penggugatnya adalah BENNY GUNAWAN ONGKOWIDJOJO tercatat di Pengadilan Negeri Kudus Nomor:62/Pdt.G/2021/PN. Kds. putus tanggal 24 Pebruari 2022 sebagai Penggugat adalah tetangga yang ikut rusak bernama BENNY GUNAWAN ONGKOWIDJOJO –jo- Upaya Banding di Pengadilan Tinggi Semarang Nomor :143/Pdt./2022/PN. SMG. diputus tanggal 12 Mei 2022;
22. Bahwa fakta tersebut Putusan Banding Pengadilan Tinggi Semarang baru diputus tanggal 12 Mei 2022, Obyek Sengketa dibuat Tergugat tanggal 22 – 03 – 2022, terhadap hal tersebut Obyek sengketa diterbitkan masih dalam keadaan adanya sengketa hukum, maka berdasarkan hukum Obyek Sengketa tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibatnya;
23. Bahwa terhadap peristiwa tersebut Penggugat dan tetangga sudah tidak hanya dengan cara meminta tetapi sampai dengan cara memohon kepada Tergugat dan pemilik Hotel adapun permohonan Penggugat dan tetangga lainnya dengan dasar yang dirugikan tetapi selalu diabaikan oleh Tergugat dan juga oleh Pemilik Hotel sampai sekarang, yang menjadi penyesalan lagi Penggugat sudah diperlakukan sewenang-wenang oleh Tergugat, masih juga diperlakukan yang tidak manusiawi bahwasannya tamu hotel yang menginapnya membuang

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 18



sampah-sampah di Halaman rumah Penggugat yang **bentuknya macam-macam sampai ada kondom juga dibuang di halaman rumah Penggugat**, pembuangan sampah dilakukan oleh tamu Hotel yang menginapnya karena balkon Hotel dibangun di atas halaman tanah milik Penggugat, itupun tidak ada tindakan dari Tergugat;

24. Bahwa inilah perbuatan Tergugat bukannya melakukan Tindakan Administrasi mencabut IMB yang pertama kali yang tidak sah dan bermuatan hukum namun justru Tergugat malah mengeluarkan IMB baru (Obyek Sengketa) tanggal 29 – 03 – 2022, serta membiarkan Hotel membuka operasionalnya menerima tamu yang menginap dengan terang-terangan;
25. Bahwa berdasarkan fakta yang Penggugat uraikan tersebut di atas berdasarkan undang-undang Obyek Sengketa tidak dapat diterbitkan IMB baru (Obyek Sengketa) karena sudah tidak ada lahan kosong sebagai syarat mutlak Bangunan Gedung Hotel wajib ada garis sempadannya kanan. Kiri, belakang dan depan dengan persil atau tanah milik orang lain, aturan garis sempadan ditegaskan di dalam ketentuan Undang-Undang tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pelaksanaannya, sehingga Obyek Sengketa adalah tidak sah dan tidak bermuatan hukum karena tidak ada garis sempadannya, dan dilain sisi Bangunan Gedung Hotel membahayakan keselamatan pengguna dan juga masyarakat lainnya, maka secara hukum haruslah dilakukan tindakan administrasi dicabut dan Bangunan Gedung dilanjutkan untuk dibongkar;
26. Bahwa oleh karena Penggugat sebagai pihak yang dirugikan atas pembangunan fisik Gedung Hotel dengan meminta pertanggung jawaban kepada pemilik Hotel, namun bukannya dijawab dengan baik tetapi yang keluar ucapan pemilik Hotel mengatakan “ ***kalau tidak terima lapor Polisi dan ketemu saja di Pengadilan*** “, atas sikap pemilik Gedung Hotel tersebut

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 19



maka satu-satunya jalan Penggugat menempuh penyelesaiannya melalui hukum Penggugat daftarkan perkaranya di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dalam perkara ini;

27. Bahwa untuk keperluan pembuktian di Pengadilan Penggugat dan masyarakat lainnya yang terdampak bangunan fisik Hotel menunjuk Tim Ahli untuk menganalisa kerusakan Bangunan rumah milik Penggugat dengan rumah Tetangga lainnya secara pasti diakibatkan dari apa, setelah memang terdapat kesimpulan dari Tim Ahli yang dilakukan pada LABORATORIUM STRUKTUR PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA Jl. Bendan Duwur IV/1 Semarang, dari hasil penelitiannya terdapat kerusakan Struktur yang diakibatkan dari dampak Bangunan Gedung HOTEL BEAUTY Jl. Pemuda Nomor 77 Kudus sehingga Penggugat mempunyai legal standing dalam perkara ini karena Pengugat dirugikan atas Perbuatan Tergugat dan Pemilik Gedung Hotel tersebut;

28. Bahwa berdasarkan uraian tersebut Penggugat akan membuktikan bahwa pemilik Hotel telah melakukan pembangunan Gedung Hotel melanggar terhadap ketentuan undang-undang sebagai berikut:

**1. UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2002 tentang BANGUNAN GEDUNG.**

**Pasal 13**

- **Ayat (1) berbunyi :** *"Persyaratan jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) meliputi:*

- a. *garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi;*





b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan.

- **Ayat (2) berbunyi** “Persyaratan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan batas-batas lokasi, keamanan, dan tidak mengganggu fungsi utilitas kota, serta pelaksanaan pembangunannya”;

**Pasal 17**

- **Ayat (2) berbunyi** : “Persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan kemampuan struktur bangunan gedung yang stabil dan kukuh dalam mendukung beban muatan”;

**Pasal 18**

- **Ayat (1) berbunyi** : “Persyaratan kemampuan struktur bangunan gedung yang stabil dan kukuh dalam mendukung beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) merupakan kemampuan struktur bangunan gedung yang stabil dan kukuh sampai dengan kondisi pembebanan maksimum dalam mendukung beban muatan hidup dan beban muatan mati, serta untuk daerah/zona tertentu kemampuan untuk mendukung beban muatan yang timbul akibat perilaku alam”;

**2. PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 36 TAHUN 2005 tentang PERATURAN PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2002 TENTANG BANGUNAN GEDUNG.**

**Pasal 1 berbunyi** : “Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan”:

- **Ayat (22) berbunyi** : “Tim ahli bangunan gedung adalah

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 21



*tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut”;*

- **Ayat (23) berbunyi :** *“Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan”;*

**Pasal 21**

- **Ayat (1) berbunyi :** *“Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW kabupaten/kota, RDTRKP, dan/atau RTBL”;*
- **Ayat (2) berbunyi :** *“Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:*
  - **Huruf a berbunyi :** *“garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan;*
  - **Huruf b berbunyi :** *“jarak antara bangunan gedung dengan batasbatas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kaveling, per persil, dan/atau per kawasan”;*

**Pasal 33**

- **Ayat (1) berbunyi :** *“Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat/kokoh, dan stabil dalam memikul*



beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayanan (serviceability) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya”;

**3. PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 16 TAHUN 2021 TENTANG PERATURAN PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2002 TENTANG BANGUNAN GEDUNG:**

- **Pasal 1 ayat 9 berbunyi :** “Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya *clisingkat* GSB adalah garis yang mengatur batasan lahan yang tidak boleh dilewati dengan bangunan yang membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang, maupun samping.”;
- **Pasal 23 ayat (1) berbunyi :** “Ketentuan jarak bebas Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf b meliputi :
  - a. GSB;
  - b. jarak Bangunan Gedung dengan batas persil; dan c. jarak antar-Bangunan Gedung.
- **Pasal 28 ayat (1) berbunyi :** “Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, harus memenuhi ketentuan aspek keselamatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27
- **Ayat (2) berbunyi :** “Ketentuan aspek keselamatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan;

**4. PERATURAN DAERAH KABUPATEN KUDUS NOMOR 4 TAHUN 2014 TENTANG BANGUNAN GEDUNG:**

**Pasal 1 berbunyi :** “Dalam Peraturan Daerah ini yang

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 23



dimaksud dengan”;

- **Ayat (13) berbunyi :** “Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/ tanah yang dikuasai”;
- **Ayat (14) berbunyi :** “Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara jumlah seluruh luas lantai seluruh bangunan yang dapat dibangun dan luas lahan/ tanah yang dikuasai”;
- **Ayat (15) berbunyi :** “Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah dikuasai”;
- **Ayat (17) berbunyi :** “Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang berkompeten dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per-kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut”;
- **Ayat (18) berbunyi :** “Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah Sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan fungsi khusus oleh pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 24



teknis, sebelum pemanfaatannya”;

- **Ayat (19) berbunyi :** “Garis sempadan bangunan gedung adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenalkannya didirikan bangunan gedung, dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai atau tepi pantai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak”;

**Pasal 18**

- **Ayat (1) berbunyi :** “Koefisien dasar hijau ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan”;

**Pasal 20**

- **Ayat (5) berbunyi :** “Dalam hal garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Bupati dapat menetapkan garis sempadan bangunan sementara dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi setelah mendapat rekomendasi TABG”;

**Pasal 21**

- **Ayat (3) berbunyi :** “Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
  - **Huruf a berbunyi :** “garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, rel kereta api dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi, dengan mempertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan”;
  - **Huruf b berbunyi :** “jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diberlakukan per kapling/per persil dan/atau per



kawasan pada lokasi bersangkutan dengan mempertimbangkan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan”;

**Pasal 30**

- **Ayat (1) berbunyi** : “Daerah hijau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) huruf e berbunyi : “dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan”;
- **Ayat (2) berbunyi** : “Daerah hijau bangunan merupakan bagian dari kewajiban pemohonan IMB untuk menyediakan RTHP dengan luas maksimum 25% (dua puluh lima persen) RTHP”;
- **Pasal 31 berbunyi** : “Tata Tanaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) huruf f meliputi aspek pemilihan karakter tanaman dan penempatan tanaman dengan memperhitungkan tingkat kestabilan tanah/wadah tempat tanaman tumbuh dan tingkat bahaya yang ditimbulkannya”;

**Pasal 32**

- **Ayat (2) berbunyi** : “Fasilitas parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) huruf g tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas dan tidak mengganggu oleh sirkulasi kendaraan”;

**Pasal 35**

- **Ayat (1) berbunyi** : “Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting harus dilengkapi dengan AMDAL”;

**Pasal 39**

- **Ayat (1) berbunyi** : “Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud





dalam Pasal 38 meliputi persyaratan struktur bangunan gedung, pembebanan pada bangunan gedung, struktur atas bangunan gedung, struktur bawah bangunan gedung, pondasi langsung, pondasi dalam, keselamatan struktur, keruntuhan struktur dan persyaratan bahan”;

- **Ayat (2) berbunyi** : “Struktur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus kokoh, stabil dalam memikul beban dan memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan pelayanan selama umur yang direncanakan dengan mempertimbangkan:
  - **Huruf a berbunyi** : “fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung”;
- **Ayat (6) berbunyi** : “Pondasi langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus direncanakan sehingga dasarnya terletak di atas lapisan tanah yang mantap dengan daya dukung tanah yang cukup kuat dan selama berfungsinya bangunan gedung tidak mengalami penurunan yang melampaui batas”;
- **Ayat (7) berbunyi** : “Pondasi dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang terletak cukup jauh di bawah permukaan tanah sehingga pengguna pondasi langsung dapat menyebabkan penurunan yang berlebihan atau ketidakstabilan konstruksi”;
- **Ayat (8) berbunyi** : “Keselamatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bangunan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

**Pasal 73**

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 27



- **Ayat (3) berbunyi** : *“Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:*
  - **Huruf a berbunyi** : *“Pertimbangan dari TABG untuk bangunan gedung yang digunakan bagi kepentingan umum”;*
  - **Huruf b berbunyi** : *“Pertimbangan dari TABG dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting”;*

29. Bahwa berdasarkan hukum oleh karena Tergugat telah menerbitkan IMB baru (Obyek Sengketa) tanggal 29 – 03 – 2022, maka IMB yang pertama kali yang diterbitkan oleh Tergugat berupa KEPUTUSAN NOMOR: 644/293/25.03/2017 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG tanggal 07 – 06 – 2017 dengan terbitnya Obyek Sengketa tanggal 29 Maret 2022 maka KEPUTUSAN NOMOR: 644/293/25.03/2017 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG tanggal 07 – 06 – 2017 tidak berlaku lagi;

30. Bahwa terhadap pelanggaran terkait Obyek Sengketa yang dilakukan Tergugat dan tidak melakukan tindakan Administrasi dan juga tidak membongkarnya jelas melanggar ketentuan peraturan Perundang-Undangan tentang Bangunan Gedung yaitu sebagai berikut:

**a. UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2002 tentang BANGUNAN GEDUNG**

- **Pasal 44 berbunyi** : *“ Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana”;*

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 28



- **Pasal 45 ayat (1) berbunyi :** “ Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 dapat berupa ”:
  - a. peringatan tertulis,
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan,
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan,
  - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
  - e. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
  - f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
  - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
  - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
  - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- b. PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PERATURAN PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2002 TENTANG BANGUNAN GEDUNG.**
- **Pasal 113 ayat (1) berbunyi :** “Pemilik dan/atau pengguna yang melanggar ketentuan Peraturan Pemerintah ini dikenakan sanksi administratif, berupa”:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
  - e. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
  - f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
  - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
  - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau



i. perintah pembongkaran bangunan gedung.

**c. PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 16 TAHUN 2021 TENTANG PERATURAN  
PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NOMOR 28  
TAHUN 2002 TENTANG BANGUNAN GEDUNG:**

- **Pasal 314**
- **Ayat (1) berbunyi :** *“Pembongkaran Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan Masyarakat, dan lingkungannya”;*
- **Ayat (2) berbunyi :** *“Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui penetapan perintah Pembongkaran atau persetujuan Pembongkaran oleh Dinas Teknis.*
- **Ayat (3) berbunyi :** *“Penetapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan apabila:*
  - a. *Bangunan Gedung tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;*
  - b. *Pemanfaatan Bangunan Gedung menimbulkan bahaya bagi Pengguna, Masyarakat, dan lingkungannya; dan/ atau*
  - c. *Pemilik tidak menindaklanjuti hasil inspeksi dengan melakukan penyesuaian dan/atau memberikan justifikasi teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 268 ayat (3) pada masa pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung.*
- **Ayat (4) berbunyi :** *“Persetujuan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan apabila pembongkaran merupakan inisiatif Pemilik”;*
- **Ayat (5) berbunyi :** *“ Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung dilakukan mengikuti standar Pembongkaran”;*

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 30



**d. PERATURAN DAERAH KABUPATEN KUDUS NOMOR  
4 TAHUN 2014 TENTANG BANGUNAN GEDUNG:**

- **Pasal 96**
- **ayat (1) berbunyi :** *"Pemerintah dan/atau Bupati mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.*
- **Ayat (2) berbunyi :** *"Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:*
  - a. *bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;*
  - b. *bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;*
  - c. *bangunan gedung yang tidak memiliki IMB;*
  - d. *bangunan gedung yang pemiliknya menginginkan tampilan baru.*

31. Bahwa karena Bangunan fisik Gedung dibangun melanggar ketentuan undang-undang tentang Bangunan Gedung dan peraturan pelaksanaannya tidak ada Garis sempadan, Obyek Sengketa terbit masih dalam keadaan sengketa dan juga terdapat keterangan palsu, masih ada lagi bahwa Bangunan fisik gedung membahayakan bagi pengguna dan masyarakat maka berdasarkan hukum Tergugat haruslah menindak administrasinya dengan mencabut IMB nya (Obyek Sengketa) yang dibuat tanggal 29 Maret 2022 dan selanjutnya untuk dilakukan pembongkaran;

32. Bahwa perbuatan Tergugat tidak melakukan tindakan Administrasi dan tidak membongkarnya sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Tergugat nyata-nyata telah melanggar sebagaimana ketentuan UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NOMOR 30 TAHUN 2014 TENTANG ADMINISTRASI  
PEMERINTAHAN :

**Pasal 5 berbunyi :** *"Penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan berdasarkan ":*

- a. asas legalitas;
- b. asas perlindungan terhadap hak asasi manusia; dan
- c. AUPB.

## **Pasal 6**

**Ayat (1) berbunyi :** *"Pejabat Pemerintahan memiliki hak untuk menggunakan Kewenangan dalam mengambil Keputusan dan/atau Tindakan. (2) Hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:*

- a. melaksanakan Kewenangan yang dimiliki berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB;
- b. menyelenggarakan aktivitas pemerintahan berdasarkan Kewenangan yang dimiliki;
- c. menetapkan Keputusan berbentuk tertulis atau elektronik dan/atau menetapkan Tindakan;
- d. menerbitkan atau tidak menerbitkan, mengubah, mengganti, mencabut, menunda, dan/atau membatalkan Keputusan dan/atau Tindakan;
- e. e. menggunakan Diskresi sesuai dengan tujuannya;
- f. mendelegasikan dan memberikan Mandat kepada Pejabat Pemerintahan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan;
- g. menunjuk pelaksana harian atau pelaksana tugas untuk melaksanakan tugas apabila pejabat definitif berhalangan;
- h. menerbitkan Izin, Dispensasi, dan/atau Konsesi sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan;
- i. memperoleh perlindungan hukum dan jaminan

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 32

#### Disclaimer

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





- keamanan dalam menjalankan tugasnya;
- j. memperoleh bantuan hukum dalam pelaksanaan tugasnya;
- k. menyelesaikan Sengketa Kewenangan di lingkungan atau wilayah kewenangannya;
- l. menyelesaikan Upaya Administratif yang diajukan masyarakat atas Keputusan dan/atau Tindakan yang dibuatnya; dan
- m. menjatuhkan sanksi administratif kepada bawahan yang melakukan pelanggaran sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.

**Pasal 7**

**Ayat (1) berbunyi :** “Pejabat Pemerintahan berkewajiban untuk menyelenggarakan Administrasi Pemerintahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kebijakan pemerintahan, dan AUPB. (2) Pejabat Pemerintahan memiliki kewajiban “:

- a. membuat Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan kewenangannya;
- b. mematuhi AUPB dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. mematuhi persyaratan dan prosedur pembuatan Keputusan dan/atau Tindakan;
- d. mematuhi Undang-Undang ini dalam menggunakan Diskresi;
- e. memberikan Bantuan Kedinasan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang meminta bantuan untuk melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan tertentu;
- f. memberikan kesempatan kepada Warga Masyarakat untuk didengar pendapatnya sebelum membuat Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



- g. memberitahukan kepada Warga Masyarakat yang berkaitan dengan Keputusan dan/atau Tindakan yang menimbulkan kerugian paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak Keputusan dan/atau Tindakan ditetapkan dan/atau dilakukan;*
- h. menyusun standar operasional prosedur pembuatan Keputusan dan/atau Tindakan;*
- i. memeriksa dan meneliti dokumen Administrasi Pemerintahan, serta membuka akses dokumen Administrasi Pemerintahan kepada Warga Masyarakat, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang;*
- j. menerbitkan Keputusan terhadap permohonan Warga Masyarakat, sesuai dengan hal-hal yang diputuskan dalam keberatan/banding;*
- k. melaksanakan Keputusan dan/atau Tindakan yang sah dan Keputusan yang telah dinyatakan tidak sah atau dibatalkan oleh Pengadilan, pejabat yang bersangkutan, atau Atasan Pejabat; dan*
- l. mematuhi putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.*

#### **Pasal 17**

**Ayat (1) berbunyi :** “Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dilarang menyalahgunakan Wewenang.

**Ayat (2) berbunyi :** “Larangan penyalahgunaan Wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. larangan melampaui Wewenang;*
- b. larangan mencampuradukkan Wewenang; dan/atau*
- c. larangan bertindak sewenang-wenang.*

#### **Pasal 70**



**Ayat (1) berbunyi :** *“Keputusan dan/atau Tindakan tidak sah apabila”:*

- a. *dibuat oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang tidak berwenang;*
- b. *dibuat oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang melampaui kewenangannya: dan/atau;*
- c. *dibuat oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang bertindak sewenang-wenang*

**Ayat (2) berbunyi :** *“Akibat Hukum Keputusan dan/atau Tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi “:*

- a. *tidak mengikat sejak Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan; dan:*
- b. *sebagai akibat hukum yang ditimbulkan dianggap tidak pernah ada;*

33. Bahwa oleh karena Obyek Sengketa diterbitkan nyata-nyata melanggar hukum maka Obyek Sengketa tidak sah dan tidak bermuatan hukum ;

34. Bahwa terhadap permasalahan tersebut sampai sekarang Tergugat tidak melakukan tindakan administrasi mencabut Obyek Sengketa sehingga Tergugat telah nyata-nyata melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu sebagai berikut:

**a. Asas Kepastian Hukum**

*Tergugat tidak menjalankan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan melakukan tindakan Administrasi mencabut Obyek Sengketa yang mana Bangunan gedung hotel dibangun melanggar Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku tentang Bangunan Gedung dan Undang-Undang tentang Administrasi Pemerintahan beserta Peraturan Pelaksanaannya, terhadap hal ini Tergugat nyata-nyata*



*mengesampingkan tugas kewenangan dalam Asas Kepastian Hukumnya;*

**b. Asas Ketidak berpihakan**

*Tergugat dengan tidak melakukan tindakan Administrasi mencabut Obyek sengketa dan membiarkan Hotel dibuka operasionalnya padahal masih terdapat perselisihan dan masih dalam keadaan sengketa, ini merupakan dugaan kuat Tergugat melakukan keberpihakan karena pemilik Hotel adalah orang kaya dan kuat sedangkan Penggugat adalah masyarakat biasa dan lemah, padahal dalam asas yang mewajibkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif, fakta ini jelas Tergugat melanggar melanggar Asas keberpihakan;*

**c. Asas Kecermatan**

*Tergugat tidak melakukan tugas kewenangannya bahwa bangunan Gedung Hotel dibangun dengan melanggar ketentuan undang-undang tentang Bangunan Gedung serta Peraturan Pelaksanaannya, sedangkan Tergugat juga tidak melaksanakan Undang-Undang tentang Administrasi Pemerintahan serta Peraturan Pelaksanaannya dengan melihat bangunan hotel yang dibangun tidak melanggar legal formalnya, demikian juga Tergugat membiarkannya dan tidak melaksanakan kewenangannya tetapi justru malah menerbitkan Obyek Sengketa tanggal 22 Maret 2022 adalah melakukan pelanggaran yang fatal, apakah Tergugat tidak cermat memahami ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang gedung atau tidak tahu menerapkan Administrasi sehingga menerbitkan IMB baru berupa Obyek Sengketa, apakah juga benar-*



*benar disengaja sehingga apapun alasannya Tergugat dalam menerbitkan Obyek Sengketa melanggar Asas Kecermatan;*

d. **Asas Keterbukaan.**

*Tergugat tidak pernah memberi informasi kepada Penggugat dan setiap kali Penggugat menanyakan tentang Obyek Sengketa yang pertama selalu tidak pernah ditanggapi dengan baik, sehingga Tergugat menunjukkan sebagai Pejabat melakukan perbuatan yang tidak pantas karena mengesampingkan asas keterbukaan dengan cara layaknya seorang Pejabat dengan perbuatan Tergugat tidak memberi keterbukaan informasi kepada Penggugat yang mana Penggugat menanyakan karena terdapat kepentingan atas Obyek Sengketa yang diterbitkan Tergugat yang berakibat kerugian Penggugat, adapun jawaban yang disampaikan Tergugat tidak relevan karena informasi tentang Obyek Sengketa adalah rahasia Negara, Jawaban Tergugat adalah tidak relevan dan tidak berdasarkan tugasnya yang harusnya memberikan informasi yang benar dan valid, dengan tidak memberikan maka Tergugat telah mengesampingkan Asas Keterbukaan;*

35. Bahwa terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana yang telah Penggugat uraikan di atas Tergugat nyata-nyata telah menyalahgunakan kewenangan dengan menerbitkan Obyek Sengketa dan tidak menindak atas pelanggaran pembangunan fisik Gedung hotel sehingga Tergugat telah melakukan larangan melampaui Wewenang, larangan mencampuradukkan Wewenang; dan/atau larangan bertindak sewenang-wenang, asas legalitas, asas perlindungan terhadap hak asasi manusia, dan AUPB yang berakibat merugikan Penggugat dan masyarakat lainnya maka



berdasarkan hukum tidak dapat dielak lagi Tergugat wajib untuk melakukan tindakan administrasi mencabut Obyek Sengketa dengan segera dan melakukan pembongkaran bangunan fisik Gedung Hotel tersebut;

36. Bahwa oleh karena Obyek Sengketa dibuat dan diterbitkan Tergugat melanggar Hukum berakibat batal dan tidak sah;
37. Bahwa oleh karena Obyek Sengketa batal dan tidak sah berakibat tidak bermuatan hukum maka Tergugat wajib melakukan tindakan Administrasi mencabut Obyek Sengketa;
38. Bahwa berdasarkan alasan sebagaimana dalil-dalil tersebut di atas yang didasarkan pada fakta peristiwa yang sebenarnya dan berdasarkan hukum yang memenuhi legal formalnya (dogmatik), serta Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang membuktikan telah dilanggar oleh Tergugat, maka berdasarkan hukum selayaknya Gugatan dikabulkan;

#### **IV. PUTUSAN**

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan segala kerendahan hati Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa KEPUTUSAN KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KABUPATEN KUDUS NOMOR: 644/106/15.04/2022 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG tanggal 29 – 03 – 2022;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa KEPUTUSAN KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KABUPATEN KUDUS NOMOR: 644/106/15.04/2022 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG tanggal

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 38





29 – 03 – 2022;

4. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon berkenan memberikan putusan yang seadil – adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, pihak Tergugat telah menyampaikan Jawabannya tertanggal 20 September 2022 yang di upload di dalam persidangan elektronik (*e-court*) pada hari itu juga, yang mana dalam jawaban tersebut juga memuat adanya eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

#### DALAM EKSEPSI

##### 1. Gugatan **Error in Persona**

Bahwa Penggugat salah dalam menarik siapa yang dijadikan Tergugat. Dalam gugatan Penggugat yang dijadikan Tergugat adalah Kepala Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus.

Bahwa yang menandatangani Obyek Sengketa Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor : 644/106/15.04/2022 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 29-03-2022 adalah An. Bupati Kudus Kepala Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus. Penandatanganan Obyek Sengketa oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu adalah berdasarkan Mandat yang diberikan oleh Bupati Kudus. Sehingga yang seharusnya ditarik sebagai Pihak Tergugat adalah Bupati Kudus karena tanggung jawab dan tanggung gugat tetap berada pada Pemberi Mandat.

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 1 Angka 24 yang berbunyi “Mandat adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat tetap berada pada pemberi mandat.”

Kemudian diatur di Pasal 14 Ayat (8) yang menyebutkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memperoleh Wewenang melalui Mandat tanggung jawab Kewenangan tetap pada pemberi Mandat.

Berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 67 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2018 tentang Pemberian Mandat dan Pendelegasian Kewenangan Penandatanganan Perizinan dan NonPerizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Pasal 1 Angka 4 yang berbunyi Mandat adalah pelimpahan kewenangan dari Badan dan/atau dari Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat tetap berada pada pemberi mandat.

Kemudian diatur di Pasal 2 ayat (2) yang mengamanatkan Bupati memberikan mandat dan mendelegasikan kewenangan penandatanganan Perizinan dan Nonperizinan kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. Pemberian mandat penandatanganan di Sektor Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat antara lain meliputi Izin Mendirikan Bangunan.

Dengan demikian karena Penggugat salah dalam menjadikan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus sebagai Penggugat maka Gugatan Penggugat sudah selayaknya dinyatakan Gugatan **Error in Persona** sehingga gugatan penggugat beralasan hukum untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

Dengan demikian berdasarkan pertimbangan-pertimbangan Tergugat tersebut di atas, kami mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara Nomor 57/G/2022/PTUN.Smg ini agar menerima Eksepsi

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 40



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Tergugat memutuskan gugatan Penggugat dalam perkara ini untuk ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil/posita Penggugat kecuali yang diakui oleh Tergugat dalam Jawaban Tergugat ini.
2. Bahwa penerbitan Objek Sengketa Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor 644/106/15.04/2022 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu berdasarkan :
  - Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
  - Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan.
  - Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
  - Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 15 Tahun 2011 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 14 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 15 Tahun 2011 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
3. Bahwa penerbitan Objek Sengketa Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor 644/106/15.04/2022 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung telah dilakukan pemeriksaan, pengkajian, dan penilaian terhadap persyaratan dan dokumen rencana teknis bangunan serta berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Lokasi Bangunan oleh Tim Teknis Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Kudus tanggal 25-03-2022 Nomor : 106.03/IMB.SIPTO/15.04/2022 TERHADAP PERMOHONAN Sdr. SRI ENDANG SUSILOWATI.
4. Bahwa sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku pada tanggal 29 Maret 2022, Pemerintah Kabupaten Kudus melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu menetapkan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor 644/106/15.04/2022 tentang Izin Mendirikan Bangunan

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 41

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gedung kepada pemohon atas nama Sri Endang Susilowati dengan jenis bangunan gedung perhotelan.

5. Bahwa Tergugat berkeyakinan bahwa secara wewenang, prosedur dan substansi, Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu Pintu Kabupaten Kudus tanggal 7 Juni 2017 Nomor 644/106/15.04/2022 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung kepada Sdr. Sri Endang Susilowati telah sah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan kami di atas serta fakta-fakta hukum yang ada, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor 57/G/2022/PTUN.Smg untuk memutuskan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

1. Menerima permohonan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat sebagai Gugatan **Error in Persona**.
3. Menyatakan menolak dan/atau gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini. atau
3. Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, pihak Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Jawabannya tertanggal 13 September 2022 yang di upload di dalam persidangan elektronik (*e-court*) pada hari itu juga, yang mana dalam jawaban tersebut juga memuat adanya eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

## I. DALAM EKSEPSI :

### A. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT MATERIIL DARI GUGATAN.

1. Bahwa gugatan Penggugat diajukan kepada Tergugat adalah tidak memenuhi syarat materiil suatu gugatan, karena antara Tergugat dengan Penggugat tidak ada perselisihan hukum, karena adalah

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 42



merupakan hak Tergugat dan kewajiban hukum Tergugat dalam mengeluarkan :

**Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dimaksud dengan**

**Surat Keputusan Nomor : 644/106/15.04/2022** tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yang dibuat dan ditandatangani oleh a.n. Bupati KUDUS, Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten KUDUS tertanda Revlisianto Subekti, tertanggal 29-03-2022;

karena semata-mata menjalankan kewajiban dan wewenangnya sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Perundangan yang berlaku;

2. Bahwa pada Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyatakan :

*"Dalam undang-undang ini yang dimaksud dengan :*

*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata".*

3. Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, *vide putusan MA RI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13-12-1958;*

**B. GUGATAN PENGUGAT HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA karena jika/lu dimaknai gugatan Penggugat menjadi wewenang PTUN –quod non- GUGATAN PENGUGAT DIAJUKAN TELAH DALUWARSA/LEWAT WAKTU.**

1. Bahwa objek sengketa Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor.



**644/106/15.04/2022 Tentang IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG (IMB)** tanggal **29-03-2022** telah dilakukan pemeriksaan, pengkajian, dan penilaian terhadap persyaratan dan dokumen rencana teknis bangunan serta berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Lokasi Bangunan Nomor : 106.03/IMB.SIPTO/15.04/2022 oleh Tim Teknis Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Kudus, tertanggal 25-03-2022 dari judul maupun diktumnya jelas *normadresatnya* (ditujukan);

2. Bahwa Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menentukan :

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

Selanjutnya sesuai Penjelasan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menjelaskan : Bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat. Dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu Keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari pengumuman tersebut, dengan demikian Pasal 55 dan Penjelasanannya menganut teori penerimaan (*ontvangstheori*) dan teori publikasi (*bekenmaking*);

Bahwa apa yang mejadi *ratio legis* dimulai menghitungnya tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;





3. Bahwa TERBUKTI gugatan Penggugat didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 1 Agustus 2022 dengan register perkara Nomor 57/G/2022/PTUN SMG Dan diperbaiki tanggal 16 Agustus 2022 adalah **TELAH LEWAT WAKTU/DALUWARSA**;
4. Bahwa **TERBUKTI obyek gugatan** yakni : “ IMB Nomor **644/106/15.04/2022** tanggal **29-03-2022** Atas pembangunan bangunan gedung baru untuk usaha perhotel diatas tanah Hak Milik (HM) No. 994, yang diterbitkan oleh TERGUGAT adalah telah sah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, Terbukti dengan Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor **644/106/15.04/2022** tanggal **29-03-2022** atas nama **SRI ENDANG SUSILOWATI**;
5. Bahwa suatu Keputusan mempunyai daya berlaku dan daya mengikat, khusus untuk daya mengikatnya Keputusan sesuai ketentuan Pasal 60 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan adalah : Keputusan memiliki daya mengikat sejak diumumkan atau diterimanya Keputusan oleh pihak yang tersebut dalam Keputusan, sedangkan daya berlakunya suatu Keputusan berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan adalah pada tanggal ditetapkan, kecuali ditentukan lain dalam Keputusan atau ketentuan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar keputusan;
6. Bahwa dalam surat gugatan halaman 2 s/d halaman 4 pada pokoknya Penggugat mendalilkan :
  - a) *“Penggugat telah mengetahui obyek sengketa diterbitkan Tergugat diperuntukkan untuk Bangunan Gedung Hotel.....”*
  - b) *“Penggugat telah mengetahui bahwa bangunan Gedung Hotel dibangun diatas tanah bersertipikat SHM No 994 atas nama ABEDNEGO SUBAGYO, yang terletak dijalan*

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 45



*Pemuda Nomor 77 Kudus, Desa Kramat, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus.....”.*

- c) Juga Penggugat mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT – PEMERINTAH KABUPATEN KUDUS Cq Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dalam perkara perdata sebagaimana gugatan Penggugat a quo dihadapan Pengadilan Negeri Kudus...”.

7. Bahwa oleh karena itu menurut hukum **Penggugat TERBUKTI** telah mengetahui, meyakini dan memastikan status objek sengketa *a quo* **sejak tanggal 07-06-2017** berdasarkan bukti adanya surat GUGATAN PENGGUGAT yang diajukan BERULANG KALI di Pengadilan Negeri KUDUS yaitu sbb. :

7.1). Gugatan tertanggal 25 Januari 2021 didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan Register No. 7/Pdt.G/2021/PN Kds dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kudus Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Kds tanggal 30 September 2021;

7.2) Gugatan tertanggal 25 Oktober 2021 didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan Register No. 60/Pdt.G/2021/PN Kds dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kudus Nomor 60/Pdt.G/2021/PN Kds tanggal 24 Februari 2022;

7.3) Gugatan tertanggal 26 Maret 2022 didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan Register No. 15/Pdt.G/2022/PN Kds dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kudus Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Kds tanggal 02 Juni 2022;

7.4) Kemudian Penggugat mengajukan banding, juga sudah diputus oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusannya Nomor.143/Pdt/2022/PT SMG pada tanggal 18 Mei 2022;

8. Bahwa berdasarkan argumentasi hukum sebagaimana tersebut diatas, **menurut hukum TERBUKTI gugatan Penggugat telah**

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 46



**daluwarsa karena telah melewati batas waktu yang ditentukan**

**Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986** sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 62 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Ketua Pengadilan berwenang memutuskan dengan suatu penetapan yang dilengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa gugatan yang diajukan dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar, dalam hal : gugatan diajukan telah lewat waktu;
10. Bahwa dengan demikian menurut hukum Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena telah daluwarsa/lewat waktu sebagaimana ditentukan Undang-Undang, maka **TERGUGAT II Intervensi** dengan hormat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi :

***“Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena telah daluwarsa atau melewati batas waktu yang ditentukan Undang-Undang;***

**I. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat Intervensi **menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan Penggugat** di dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terang tentang kebenarannya;
2. Bahwa **untuk melindungi kepentingan TERGUGAT II Intervensi sebagai orang yang beritikad baik**, maka dimohon hal-hal yang tersebut dalam Eksepsi dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dalam uraian JAWABAN POKOK PERKARA ini;
3. Bahwa objek sengketa berupa SK Nomor. **644/106/15.04/2022 Tentang IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG (IMB) tanggal 29-03-2022** yang diterbitkan oleh Tergugat **TIDAK** bertentangan dengan Peraturan

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 47



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perundang-undangan yang berlaku, dan proses maupun tata cara yang ditempuh dalam menerbitkan objek sengketa yang nyata-nyata telah benar dan sesuai dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik (AAUPB) serta Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

4. Bahwa oleh karena menurut hukum TERBUKTI benar dan SAH penerbitan **Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor: 644/106/15.04/2022** pada tanggal **29-03-2022**, atas Pembangunan Bangunan Gedung Baru untuk usaha perhotel diatas bidang tanah dengan Luas  $\pm$  390 M<sup>2</sup>, atas nama ABEDNEGO SUBAGYO, Surat Ukur Nomor: 76/KRAMAT/2000, tanggal 24-01-2000, berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertahanan Kota Administrasi Kabupaten KUDUS Nomor: 520.1/418/1/28/15/99 tanggal 1-12-1999 adalah :

- a) **TIDAK MELANGGAR ketentuan Perundang-undangan**
- b). **TIDAK MELANGGAR Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 19 Tahun 2021** tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- c) **TIDAK MELANGGAR asas-asas umum Pemerintahan yang baik**, yaitu TIDAK MELANGGAR asas kepastian hukum dan TIDAK MELANGGAR asas kecermatan;
- d) **TIDAK MELANGGAR Undang-Undang Nomor. 9 Tahun 2004** tentang Peradilan Tata Usaha Negara pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b.;
- e) **TIDAK MELANGGAR peraturan-peraturan lainnya;**

m a k a **TERGUGAT II Intervensi** dengan tegas menolak dan membantah dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas, terang dan benar tentang kebenarannya;

5. Bahwa TERBUKTI secara sah dan meyakinkan menurut hukum, yang menjadi objek sengketa a quo adalah :

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 48

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor. **644/106/15.04/2022** tanggal 29-03-2022 tentang IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG atas nama Sdr. **SRI ENDANG SUSILOWATI**;
- b. Surat Keputusan ini telah dilakukan pemeriksaan, pengkajian dan penilaian terhadap persyaratan dan dokumen rencana teknis bangunan serta berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Lokasi Bangunan oleh Tim Teknis Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Kudus tanggal 25-03-2022 Nomor 106.03/IMB.SIPTO/15.04/2022 terhadap permohonan Sdr. **SRI ENDANG SUSILOWATI** yang telah dinyatakan memenuhi persyaratan maka diberikan Izin Mendirikan Bangunan Gedung Baru;
6. Bahwa TERBUKTI secara sah dan meyakinkan menurut hukum, terbitnya Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor. **644/106/15.04/2022** tentang IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG (yang menjadi obyek sengketa *a quo*) diterbitkan pada tanggal 29-03-2022, atas Pembangunan Bangunan Gedung Hotel diatas tanah dengan Luas  $\pm$  390 M<sup>2</sup> berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertahanan Kota Administrasi Kabupaten Kudus Nomor : 520.1/418/1/28/15/99 tanggal 1-12-1999 secara dan menurut hukum dan peraturan perundangan yang berlaku;
7. Bahwa berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor : **644/106/15.04/2022** tanggal 29-03-2022 diberikan Hak untuk Mendirikan Bangunan Gedung Baru usaha Perhotel kepada Sdr. **SRI ENDANG SUSILOWATI**;
8. Bahwa terbitnya Surat Keputusan Nomor: **644/106/15.04/2022** tanggal 29-03-2022 tersebut berdasarkan pada surat permohonan Izin Mendirikan

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 49

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Gedung tertanggal 24-03-2022 dari pemohon **SRI ENDANG SUSILOWATI**;

9. Bahwa berdasarkan permohonan sebagaimana tersebut diatas, maka Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor **644/106/15.04/2022** tanggal **29-03-2022** adalah sah dan benar berdasarkan hukum sesuai dengan wewenang TERGUGAT;
10. Bahwa ditolak dengan keras karena tidak benar dan hanya dramatisir persepsi negatif dan ilusi Penggugat saja dalil posita gugatan butir 4 s/d butir 32, yaitu mendramatisir keadaan untuk mengelabui Majelis Hakim supaya Yang Mulia Majelis Hakim mau mengikuti ilusi alur pikir negatif Penggugat yang sangat tidak masuk akal tersebut; Adalah nyata konyolnya dan tidak masuk akal dalil Penggugat yang menyatakan :
- (i) ***"...keterangan palsu surat persetujuan tetangga sebelah utara dst....";***
  - (ii) ***"....Tergugat tidak melakukan tugas dan kewenangannya.....";***
  - (iii) ***"...tidak ada garis sempadan....";***
  - (iv) ***"....bangunan melebihi luas tanah....";***
  - (v) ***"....merubah bentuk struktur ....";***
  - (vi) ***"...23 bangunan menonjol memakan tanah milik penggugat dst...";***
  - (vii) ***"...sengaja melanggar ketentuan...";***
  - (viii) ***"....hukum sudah tidak berlaku lagi...";***
  - (ix) ***"...obyek sengketa isinya klausul...";***
  - (x) ***"...bangunan miring...";***
  - (xi) ***"...tanah ambles...";***
  - (xii) ***"....bangunan gedung roboh...";***
  - (xiii) ***"...tergugat tidak melakukan pemeriksaan dan pengkajian...";***
  - (xiv) ***"...ambles ke bawah berakibat bangunan gedungnya miring kebarat karena bebannya yang terlalu berat mengakibatkan tanahnya tidak kuat menopangnya...";***

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 50

#### Disclaimer

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





(xv) “.... Tanah milik Penggugat yang berdempetan ikut ketarik ambles dst....”;

(xvi) “...pemohon izin bukan pemilik...”

(xvii) “....kategori keterangan palsu dst....”;

(xviii) “...penyalahgunaan kewenangan...nabrak hukum

(xix) “... Tergugat dalam Keputusannya tidak berlaku lagi dan gugur demi hukum”;

Dalih – dalih yang dibuat-buat tersebut diatas adalah **“Sangat tidak dapat dipahami secara akal sehat**, Penggugat selalu berdalih dengan mendramatisir keadaan yang diduga sebagai ilusi belaka dan tidak berdasarkan hukum;

11. Bahwa ditolak dengan keras seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat karena tidak benar dan tidak berdasarkan hukum serta hanya merupakan asumsi ilusif Penggugat semata; Sebagai buktinya antara lain “dalil gugatan butir 34 pada halaman 22 s/d halaman 24 yang pada pokoknya menyatakan bahwa penerbitan Objek Sengketa tidak didasari alasan filosofis, sosiologis, dan yuridis yang kuat sehingga bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta dalil Penggugat yang menyatakan bahwa prosedur dan tata cara penerbitan Objek Sengketa bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) adalah dalil yang keliru dan hanya didasarkan pada asumsi Penggugat semata, tanpa disertai uraian filosofis, sosiologis dan yuridis yang dapat menjelaskan dalilnya dimaksud, oleh karena itu dalil Penggugat tersebut harus ditolak atau dikesampingkan saja karena tidak benar dan tidak berdasarkan hukum;

12. Bahwa lebih lanjut Tergugat berketetapan bahwa objek sengketa adalah sah secara dan menurut hukum sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (2) sub a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Pasal 52 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, sedangkan alasan-alasan gugatan Penggugat yang berkaitan dengan keabsahan objek sengketa Tergugat tidak perlu untuk menanggapinya



dan harus ditolak karena tidak ada relevansinya dengan pengujian keabsahan menurut hukum terhadap objek sengketa;

13. Berdasarkan alasan-alasan dan argumentasi hukum sebagaimana telah diuraikan diatas, maka **menurut hukum TERBUKTI benar dan SAH** terbitnya **Surat** Keputusan Kepala Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus **Nomor 644/106/15.04/2022 tanggal 29-03-2022 Yang diterbitkan oleh TERGUGAT** (yang menjadi obyek sengketa *a quo*) **TIDAK MELANGGAR** ketentuan Perundang-undangan yakni :

- a). **TIDAK MELANGGAR ketentuan Perundang-undangan** sebagaimana yang didalilkan Penggugat ;
- b). **TIDAK MELANGGAR Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No 05/PRT/M/2016 Tahun 2016** tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
- c). **TIDAK MELANGGAR asas-asas umum pemerintahan yang baik**, yaitu TIDAK MELANGGAR asas kepastian hukum dan TIDAK MELANGGAR asas kecermatan;
- d). **TIDAK MELANGGAR Undang-Undang No. 9 Tahun 2004** tentang Peradilan Tata Usaha Negara pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b.;
- e). **TIDAK MELANGGAR peraturan-peraturan lainnya**;

14. Bahwa oleh karena itu menurut hukum TERBUKTI secara sah menurut hukum **gugatan Penggugat tidak benar dan tidak berdasarkan hukum serta tidak dapat dibuktikan kebenarannya** secara sah dan meyakinkan menurut hukum, maka **gugatan Penggugat harus ditolak secara keseluruhannya** dan Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara secara dan menurut hukum;

15. Bahwa dari uraian hal-hal tersebut diatas, **menurut hukum gugatan Penggugat tidak benar dan tidak berdasarkan hukum**, sehingga guna melindungi kepentingan **TERGUGAT II Intervensi sebagai subyek hukum yang beritikad baik dan taat hukum**, cukup alasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima gugatan Penggugat seluruhnya dan menghukum Penggugat membayar biaya perkara;

**M a k a** berdasarkan argumentasi yuridis **TERGUGAT II Intervensi** sebagaimana telah diuraikan diatas, dengan hormat dimohon Yang Mulia Majelis Hakim berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sbb. :

- **Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;**
- **Menghukum Penggugat membayar biaya perkara menurut hukum;**

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, di dalam persidangan elektronik (*e-court*) Pihak Penggugat telah mengajukan Replik yang *diupload* secara elektronik dalam Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 27 September 2022 yang pada pokoknya membantah Jawaban Tergugat dan menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Pihak Penggugat tersebut, Pihak Tergugat telah mengajukan Duplik yang *diupload* dalam persidangan secara elektronik (*e-court*) dalam Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 4 Oktober 2022 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada Jawabannya;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Pihak Para Penggugat tersebut, Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik yang *diupload* dalam persidangan secara elektronik (*e-court*) dalam Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 4 Oktober 2022 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada Jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat, berupa fotokopi yang telah diperbandingkan dengan asli atau fotokopinya, telah diberi materai dan dilegalisir sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-36 , sebagai berikut;

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 53

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti P-1. : Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelatan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor : 644/293/25.03/2017 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung, tanggal 07 – 06 – 2017. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
2. Bukti P-2. : Surat Pernyataan Tetangga, Surat Pernyataan Penggunaan Tanah, Permohonan Izin HO (fotokopi sesuai dengan fotokopi).
3. Bukti P-3. : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 25/G/2022/PTUN. SMG. tanggal 30 Agustus 2022. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. Bukti P-4. : Kartu Tanda Penduduk atas nama Benny Gunawan Ongkowidjojo. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti P-5 : Sertipikat Hak Milik Nomor : 00372/Desa/Kel Kramat, Tanggal 20/10/2015, Surat Ukur No. 00034/KRAMAT/2015, Tanggal 16/12/2015, Luas 640 m2 atas nama Benny Gunawan Ongkowidjojo (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti P-6. : foto gambar rumah Benny Gunawan Ongkowidjojo yang mengalami kerusakan (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
7. Bukti P-7. : Foto gambar rumah Beny Djunaedi yang mengalami Kerusakan. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
8. Bukti P-8. : Berita Acara Mediasi pengaduan Warga Desa Kramat An. Sdr. Wiwik Kurniawan, Sdr. Benny Junaedi dan Sdr. Benny Gunawan Ongkowidjojo Terkait Permasalahan Dampak Kerusakan Rumah Yang Bersebelahan Langsung Dengan Kegiatan Pembangunan Hotel Beatuty (Sato), diselenggarakan oleh Pemerintah Kabupaten Kudus Dinas Penanaman Modal Dan

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 54



Pelayanan Terpadu Satu Pintu Nomor 1151/15.03/2020,  
Tanggal 27 Agustus 2020. (fotokopi sesuai dengan  
fotokopi).

9. Bukti P-9. : Evaluasi Dampak Pembangunan - Hotel Sato Jl. Pemuda No. 77, Desa Kramat Kecamatan Kota Kabupaten Kudus, Tanggal 5 Nopember 2020, yang Dibuat oleh Ir. David Widiyanto, MT.IPM dan Ir. Widija Suseno, MT.IPU, Ahli Teknik Bangunan Gedung pada Laboratorium Struktur Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Khatolik Sugijapranata JL. Bendan Duwur IV/1 Semarang. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
10. Bukti P-10. : Penggantian Biaya Perbaikan Terhadap Properti Tetangga Yang Terdampak Pembangunan Hotel Sato Di Jalan Pemuda Nomor 77 Kudus, Tanggal 25 Nopember 2020, yang Dibuat oleh Ir. David Widiyanto, MT.IPM dan Ir. Widija Suseno, MT.IPU, Ahli Teknik Bangunan Gedung pada Laboratorium Struktur Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Khatolik Soegijapranata JL. Bendan Duwur IV/1 Semarang. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
11. Bukti P-11. : Surat Pernyataan Tetangga tertanggal 24 Agustus 2021 yang diketahui oleh Kepala Desa Kramat dan Camat Kota. Kudus. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
12. Bukti P-12. : Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor : 644/106/15.04/2022 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 29 – 03 – 2022. (fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti P-13. : Surat dari Dr. BUDI SUPRIYATNO, S.H. M.H. C.L.A dan H. AGUS SUPRIYANTO, S.H, selaku Kuasa Hukum

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 55



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon, Perihal Upaya Administrasi Keberatan yang ditujukan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Tembusannya Kepada Bupati Kudus dan Sekda Kabupaten Kudus Tanggal 30 Juni 2022. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

14. Bukti P-14. : Tanda Terima Surat Tertanggal 30 Juni 2022 Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus tentang Upaya Administrasi Keputusan Nomor : 644/106/15.04/2022 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tertanggal 29-Maret-2022 Kepada Hotel Beauty terletak di Jalan Pemuda No 77 Kudus. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. Bukti P-15. : Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Kudus Nomor: :60/Pdt.G/2021/PN. Kds. tanggal 24 Pebruari 2022. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
16. Bukti P-16. : Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 143/Pdt./2022/PN. SMG. Tanggal 18 Mei 2022. (fotokopi sesuai dengan fotokopi).
17. Bukti P-17. : Foto Balkon yang dibangun di atas pekarangan tanah milik Penggugat. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
18. Bukti P-18. : Foto Pengunjung atau orang yang menginap di Hotel nampak dari bawah pekarangan tanah milik penggugat . (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
19. Bukti P-19. : Foto Bukti balkon sebelah timur berdiri di atas pekarangan tanah milik penggugat sehingga setiap yang menginap kalau membuang sampah keluar dikumpulkan sampai 1 Tas kresek terdiri dari handuk, celana dalam, kondom, dll jatuhnya di pekarangan tanah milik penggugat. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 56

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bukti P-20. : Foto Bukti Balkon sebelah timur berdiri di atas pekarangan tanah milik penggugat sehingga setiap yang menginjak kalau membuang sampah ( sampai bungkus kondom) jatuhnya dipekarangan tanah milik penggugat. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
21. Bukti P-21. : foto kondisi rumah Benny Gunawan Ongkowidjojo saat awal pembangunan Gedung Hotel Sato Kudus pada tahun 2018. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
22. Bukti P-22. : foto pembangunan Gedung Hotel Sato Jl. Pemuda Nomor 77 Kudus menopang dinding tembok rumah milik Benny Gunawan Ongkowidjojo. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
23. Bukti P-23. : foto awal pembangunan Gedung Hotel Sato Jl. Pemuda Nomor 77 Kudus menopang dinding tembok rumah milik Tetangga bernama BENY DJUNAEDI, dan saat itu belum rusak (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
23. Bukti P-24. : foto Keadaan sekarang Bangunan Gedung Hotel Beauty atau The Sato Hotel Jalan Pemuda Kudus sudah Nampak mulai retak karena gedungnya sudah miring ke arah barat. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
25. Bukti P-25. : Surat dari Kanit II /Tipidsus selaku Ketua Tim Pentidik pada Kepolisian Resor Kudus Perihal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan tanggal 22 Oktober 2020 yang ditujukan kepada sdr. BENNY GUNAWAN DKK. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
26. Bukti P-26. : Surat Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus,Nomor : 005/183/15/2021 Perihal : Undangan, tanggal 10 Maret 2021, yang ditujukan kepada Pihak Penggugat : Sdr. Beny Djunaedi, Sdr. Benny Gunawan Ongkowidjojo,

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 57

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sdr. Wiwik Kurniawan. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

27. Bukti P-27. : Surat Kepala Dinas Penanaman Modal Dan pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus, Nomor : 005/195/15/2021, Perihal : Undangan, tanggal 15 Maret 2021, yang ditujukan kepada Pihak Penggugat : Sdr. Beny Djunaedi, Sdr. Benny Gunawan Ongkowidjojo, Sdr. Wiwik Kurniawan. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
28. Bukti P-28. : Surat dari Beny Djunaedi melalui Kuasanya, Perihal: Permohonan Salinan IMB, tanggal 24 Januari 2022, yang ditujukan : Bapak Bupati Kabupaten Kudus. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
29. Bukti P-29. : Tanda Terima Surat, Surat Permohonan Salinan IMB Atas nama Gedung Hotel Beauty atau The Sato Hotel Jl. Pemuda Nomor 77 Kudus. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
30. Bukti P-30. : Surat Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus, Nomor : 570/87/15.00/2022, Perihal : Pemberitahuan, tanggal 31 Januari 2022 ditujukan kepada : BEJ & ASSOCIATES. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
31. Bukti P-31. : Surat Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor: 570/185/15.00/2022, Perihal : Jawaban Informasi, tanggal 24 Februari 2022, ditujukan kepada : Kepala Dinas Komunikasi dan Informatika Kabupaten Kudus. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
32. Bukti P-32. : Surat dari BEJ & ASSOCIATES Nomor: 107/SP-BEJ&A/IV/2022, Perihal: Tindakan Penegakkan Perda, tanggal 29 April 2022, ditujukan kepada : Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Kudus. (fotokopi sesuai

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 58



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan fotokopi);

33. Bukti P-33. : Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja, Nomor: 300/288/24.02/2022, Perihal : Jawaban Atas Permohonan Tindakan Penegakkan Perda, tanggal 25 Mei 2022, ditujukan kepada : Sdr. Dr. BUDI SUPRIYATNO, S.H., M.H. DKK, selaku Kuasa dari Sdr. Benny Gunawan Ongkowidjojo dan sdr. Beny Djunaedi. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
34. Bukti P-34. : Surat dari Sekretaris Komisi Kepolisian Nasional, Nomor: B-267/Kompolnas/6/2022, Perihal: Pemberitahuan Tentang Pelaporan Kompolnas, tanggal 22 Juni 2022, ditujukan kepada : Sdr. Dr. Budi Supriyatno, S.H., M.H. C.L.A., Dkk (fotokopi sesuai dengan fotokopi).
35. Bukti P-35. : Surat dari Benny Gunawan Ongkowidjojo dan Beny Djunaedi, Perihal : Laporan Pidana, tanggal 21 Oktober 2022, ditujukan kepada : Bapak Kapolri Jendral Pol. Drs. Listyo Sigit Prabowo, M.Si. (fotokopi sesuai dengan aslinya).;
36. Bukti P-36. : Surat Resi Pengiriman Surat dari JNE tanggal 22 Oktober 2022 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat, berupa fotokopi yang telah diperbandingkan dengan asli atau fotokopinya, telah diberi materai dan dilegalisir sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T- 11, sebagai berikut;

1. Bukti T-1.. : Peraturan Bupati Kudus Nomor: 67 Tahun 2020 Tentang perubahan Atas Peraturan Bupati Kudus Nomor: 38 Tahun 2018 Tentang Pemberian Mandat Dan Pendelegasian Kewenangan Penandatanganan

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 59

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perizinan Dan NonPerizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

2. Bukti T-2. : Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor:644/106/15.04/2022 tanggal 29-03-2022 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T-3. : Undang-undang Nomor: 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. Bukti T-4 : Laporan Kajian Struktur Hotel Sato Disusun oleh Tim Pengkaji Struktur Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas 17 Agustus 1945 Semarang Tahun 2022. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T-5. : Surat dari Tim Pengkaji Fakultas Teknik Program Studi Teknik Sipil Universitas 17 Agustus 1945 Semarang tertanggal 17 Februari 2022 Tahun 2022.Perihal : Jawaban Tim Pengkaji terhadap kuisioner dari PUPR Kabupaten Kudus (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T-6 : Data Permohonan Ijin IMB No Register: 106.03/IMB.SIPTO/15.04/2022. Atas Nama permohon Sri Endang Susilowati,tertanggal 24 Maret 2022. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti T-7. : Surat dari Dr. BUDI SUPRIYATNO, S.H. M.H. C.L.A dan H. AGUS SUPRIYANTO, S.H (advokat) Perihal Upaya Administrasi Keberatan yang ditujukan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus,tanggal 30 Juni 2022

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tembusan Kepada Bupati Kudus dan Sekda Kabupaten Kudus. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

8. Bukti T-8. : Surat dari Dr. BUDI SUPRIYATNO, S.H. M.H. C.L.A dan H. AGUS SUPRIYANTO, S.H (advokat) Perihal Upaya Administrasi Keberatan yang ditujukan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus, Tanggal 30 Juni 2022 Tembusan Kepada Bupati Kudus dan Sekda Kabupaten Kudus (fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. Bukti T-9. : kartu Surat Masuk Pemerintah Kabupaten Kudus ,nomor urut 1474,isi ringkas : Upaya Administrasi keberatan dari BEJ ASSOCIATES, tanggal terima 1 Juli 2022. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. Bukti T-10. : Berita Acara Rapat Tim Teknis Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Kudus Nomor : 106.03/IMB SIPTO/15.04/2022 tanggal 25 Maret 2022. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. Bukti T-11. : Peraturan Bupati Kudus Nomor 6 Tahun 2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti surat, berupa fotokopi yang telah diperbandingkan dengan asli atau fotokopinya, telah diberi materai dan dilegalisir sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan diberi tanda bukti T II Intv-1 sampai dengan T II Intv-30 , sebagai berikut;

- 1 Bukti TII Intv-01 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Sri Endang Susilowati. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 2 Bukti TII Intv-02 : Sertipikat Hak Milik No 994/Desa/Kel Kramat,tanggal 14 Februari 2000,Surat Ukur No. 76/Krmt/2000,tanggal 24 Januari 2000 Luas 390 m2

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 61

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Abed Nego Subagyo. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

- 3 Bukti TII Intv-03 : Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor:644/106/15.04/2022 tanggal 29-03-2022 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- 4 Bukti TII Intv-04 : Berita Acara Saran Perencanaan (ADVICE PLANNING), tanggal 13 September 2021. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- 5 Bukti TII Intv-05 : Pemerintah Kabupaten Kudus Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup: Pemeriksaan Administrasi Permohonan Persetujuan Teknis Nomor Registrasi: /IPAL/21.03/2021 tertanggal 28-09-2021. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- 6 Bukti TII Intv-06 : Nota Dinas dari Kepala Bidang Tata Ruang dan Pertanahan yang ditujukan Kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Pemerintah Kabupaten Kudus. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- 7 Bukti TII Intv-07 : Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Pemerintah Kabupaten Kudus, perihal: Tanggapan Pembuangan Air ke Saluran Drainase Kota.tanggal 29 Desember 2021 (fotokopi sesuai dengan fotkopi);
- 8 Bukti TII Intv-08 : Dokumen keterangan analisis dampak lalu lintas, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Perhubungan Kabupaten Kudus dengan surat keterangan Nomor: 551/0031.1/19.02/2022 tertanggal 10 Januari 2022. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- 9 Bukti TII Intv-09 : Laporan Kajian Struktur Hotel Sato Kudus,yang

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 62

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disusun oleh Tim Pengkaji Struktur Program Studi  
Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas 17 Agustus  
1945 Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

10. Bukti TII Intv-10 : Surat Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Kudus, Perihal: Persetujuan Teknis Pemenuhan Baku Mutu Air Limbah tertanggal 03 Januari 2022. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
11. Bukti TII Intv-11 : Surat Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Kudus, perihal Jawaban Arahan Perubahan Izin Lingkungan. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
12. Bukti TII Intv-12 : Rekomendasi Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Kudus Nomor 300/488/24.04/2021 tentang Tindakan Darurat Pencegahan dan Penanggulangan Bahaya Kebakaran Pada PT. Ayoma Kirana Santosa, tertanggal 21 Mei 2021. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
13. Bukti TII Intv-13. : Surat Pernyataan Penggunaan Tanah, Surat Pernyataan Tetangga, dan surat keterangan terkait ijin lingkungan. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
14. Bukti TII Intv-14 : Pembangunan Hotel PT Ayoma Kirana Santosa AS BUILT DRAWING Hotel Beauty Kudus, PT Geospasial Insan Mulia Cabang Pati Tahun 2021. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
15. Bukti TII Intv-15 : Laporan Hasil Penyelidikan Tanah Proyek Pembangunan Hotel Lokasi JL. Pemuda No.77 :Kudus Jawa Tengah oleh AJG Soil Investigation :And Topography. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
16. Bukti TII Intv-16 : Surat Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 63

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kudus Nomor : 600.1/0019/21.03/2022

Rekomendasi Hasil Pemeriksaan Substansi  
Formulir Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup Dan  
Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup Standar  
Terhadap Rencana Usaha Dan/Atau Kegiatan Hotel  
Bintang Tiga Berupa Perhotelan Yang Berlokasi di  
Jalan Pemuda No.77 Nganguk,Keramat Kecamatan  
Kota Kudus Oleh PT Ayoma Kirana Santosa.  
(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

17. Bukti TII Intv-17 : Denah Lokasi Hotel Beauty, Peta Lokasi Hotel Beauty, Pembangunan Hotel PT Ayoma Kirana Santosa SITE PLAN Hotel Beauty Kudus oleh PT Geospasial Insan Mulia, dan Risalah / Berita Acara Sosialisasi Pembangunan Hotel Beauty di Desa Kramat Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Tahun 2017 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
18. Bukti TII Intv-18 : Surat Keterangan Elevator Nomor: WAS/1228/IL/IV/2021, tanggal 28 April 2021 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
19. Bukti TII Intv-19 : Hasil Pemeriksaan Kimia Fisika Air Bersih ,tanggal 15 Mei 2017 yang diterbitkan Kepala UPT Laboratorium Kesehatan pada Dinas Kesehatan Pemerintah Kabupaten Kudus dan Hasil Pengukuran Kebisingan,tanggal 13 Mei 2017 yang diterbitkan Kepala UPT Laboratorium Kesehatan pada Dinas Kesehatan Pemerintah Kabupaten Kudus (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
20. Bukti TII Intv-20. : Rancang Bangun Instalasi IPAL Hotel Beauty / Sato JL. Pemuda No 77 Kudus Jawa Tengah. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
21. Bukti TII Intv-21. : Gambar denah Resapan, denah jaringan Air Bersih dan Kotor. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 64

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bukti TII Intv-22. : Laporan Kuat Tekan Uji Beton Proyek Hotel Beauty dari CV Safina Jaya. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
23. Bukti TII Intv-23. : Pembangunan Hotel PT Ayoma Kirana Santosa AS PLAN DRAWING Hotel Beauty Kudus, PT Geospasial Insan Mulia Cabang Pati Tahun 2021. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
24. Bukti TII Intv-24. : Keputusan Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, Dan Lingkungan Hidup Kabupaten Kudus Nomor: 660.1/0020/21.03/2022, tanggal 7 Januari 2022 tentang Persetujuan Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Lingkungan Hidup Rencana Usaha Dan/Atau Kegiatan Hotel Bintang Tiga Berupa Hotel Beauty Di Jalan Pemuda Nomor 77 Nganguk, Kramat Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Oleh PT Ayoma Kirana Santosa. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
25. Bukti TII Intv-25. : Kontrak Perjanjian Kerja Pekerjaan Fisik Bangunan Gedung Hotel. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
26. Bukti TII Intv-26. : Putusan Pengadilan Negeri Kudus, Nomor:07/Pdt.G/2021/PN Kds. Tertanggal 30-09-2021. )fotokopi sesuai dengan salinan);
27. Bukti TII Intv-27. : Putusan Pengadilan Negeri Kudus, Nomor: 62/Pdt.G/2021/PN Kds. Tertanggal 24-02-2022. (fotokopi sesuai dengan salinan);
28. Bukti TII Intv-28. : Putusan Pengadilan Negeri Kudus, Nomor: 60/Pdt.G/2021/PN Kds. tertanggal 24-02-2022. (fotokopi sesuai dengan salinan);
29. Bukti TII Intv-29. : Penetapan Pengadilan Negeri Kudus, Nomor: 15/Pdt.G/2021/PN Kds. Tertanggal 02-06-2022. (fotokopi sesuai dengan salinan);
30. Bukti TII Intv-30. : Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Perkara

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 65

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor:143/Pdt/2022/PT SMG. Tertanggal 18-05-2022. (fotokopi sesuai dengan salinan);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Pihak Penggugat telah mengajukan 2 (Dua) orang Saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah di persidangan, yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dengan Putusan ini, pada pokoknya telah menerangkan sebagai berikut:

1. **BENY DJUNAEDI**, Kewarganegaraan: Indonesia, Tempat/tanggal lahir: Kudus, 22-09-1979, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama: Kristen, Pekerjaan: Wiraswasta, Tempat Tinggal: Jalan Burikan Nomor : 268A Desa Burikan RT. 003 RW. 004 Kecamatan Kota Kudus, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah Menerangkan pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi menjelaskan belum pernah melihat, mengetahui atau mendengar objek sengketa tertanggal 29 Maret 2022 yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi, tetapi yang saya ketahui IMB tahun 2017 atas nama Abednego Subagyo untuk pendirian Hotel Beauty yang sekarang bernama Hotel Sato;
- Bahwa saksi menjelaskan lokasi Hotel Beauty yang sekarang bernama Hotel Sato di Jalan Pemuda dan sebelah kanan hotel adalah Jalan Pergolan, sebelah kiri hotel rumahnya Penggugat sedangkan di belakang hotel itu rumah saya;
- Bahwa saksi menjelaskan sebelum tahun 2015 belum ada bangunan hotel di lokasi sebelah rumah saya tetapi berupa tanah kosong dengan bangunan semi hermanen;
- Bahwa saksi menjelaskan tidak pernah diinformasikan oleh bahwa di tanah tersebut akan dibangun hotel;
- Bahwa saksi menjelaskan tidak pernah dimintai tanda tangan perihal permohonan IMB di tahun 2017 yang diajukan Abednego Subagyo karena pada IMB yang pertama tanda tangan persetujuan tetangga ditanda-tangani oleh pihak hotel dan permohonan IMB (objek sengketa) yang diajukan oleh Hotel Beauty/Sato, saya tidak tanda tangan;

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 66



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menjelaskan saya mengetahui atau mendapat informasi dari Penggugat tentang persetujuan Penggugat dengan tanda tangan terkait ijin pendirian bangunan Hotel Beauty/Sato di tahun 2017 yang disampaikan Penggugat kepada saya dan di tahun 2022 ini saya tidak mengetahui apakah Penggugat tanda tangan atau tidak. Informasi yang disampaikan kepada saya oleh Penggugat terkait IMB tahun 2018 adalah bahwa dia dimintai tanda tangan oleh Ketua RT Pergolan bernama Tunkiat;
- Bahwa saksi menjelaskan posisi rumah saya dengan lokasi Hotel Sato sangat dekat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pemasangan besi beton di sebelah Utara berdekatan dengan rumah saya karena ditutup seng, setelah cor beton naik sampai lantai dua baru saya mengetahui dan menempel di tembok rumah saya;
- Bahwa saksi mengetahui kalau tanah didekat rumah saksi akan dibangun Hotel Sato setelah bangunan hotel tersebut berdiri;
- Bahwa saksi menjelaskan sering terjadi kalau rumah saya dipakai pijakan dalam pembangunan hotel tersebut dan memaku serta menginjak genteng rumah saya dan peristiwa itu terjadi pada tahun 2018. (P-23 diakui saksi);
- Bahwa saksi menjelaskan pernah beberapa kali meminta pertanggung-jawaban pemilik hotel, tetapi tidak ada jawaban yang memuaskan;
- Bahwa saksi menjelaskan rumah di sebelah Utara rumah saya pemiliknya bernama Wiwik Kurniawan terkena dampak pembangunan hotel Sato;
- Bahwa saksi menjelaskan terkait dengan permasalahan yang diakibatkan pembangunan Hotel Sato adalah minta penyelesaian dari pihak hotel tetapi tidak ada hasilnya, bahkan sampai keurahan dan ke Dinas PTSP yang ditemui Pak Refi Subekti dan juga ke Kabupaten tetapi tidak ada hasilnya;
- Bahwa saksi menjelaskan rumah Penggugat sebelum pembangunan Hotel Sato masih bagus yang merupakan bangunan permanen dan

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 67

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesudah pembangunan Hotel Sato kondisinya rusak parah terutama di garasi serta pintu tokonya yang tidak bisa dibuka lagi dan bangunan tembok rumah yang berdempetan dengan bangunan hotel. (bukti P-21 dan P-22 diakui saksi);

- Bahwa saksi menjelaskan nama pemilik Hotel Sato adalah Abednego Subagyo;
- Bahwa saksi menjelaskan kalau yang bertanda tangan form persetujuan pada IMB tahun 2017 pada rumah sebelah Utara hotel dilakukan pihak hotel, karena pihak hotel meminta bantuan Ketua RT untuk meminta tanda tangan persetujuan kepada warga sekitar hotel;
- Bahwa saksi menjelaskan pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kudus terkait dengan akibat pembangunan hotel berupa gugatan Perdata karena kerusakan rumah sehingga memohon ganti rugi dan sebagai Tergugat adalah pemilik hotel. Gugatan saya ajukan setelah adanya perbaikan tetapi justru kerusakan semakin parah setelah perbaikan karena pembangunan hotel;
- Bahwa saksi menjelaskan tidak ada kegiatan pembangunan hotel setelah terbitnya objek sengketa tanggal 29 Maret 2022;
- Bahwa saksi menjelaskan pernah melaporkan perihal pemalsuan tanda tangan saksi kepada pihak berwajib, yaitu ke Polsek dan ke Polres;
- Bahwa saksi menjelaskan keberatan yang saya sampaikan kepada Tergugat, instansi terkait dan kepada pihak hotel secara tertulis dengan substansinya adalah permohonan untuk dilakukan perbaikan atas kerusakan rumah;

2. **NOOR UDIN**, Kewarganegaraan: Indonesia, Tempat/tanggal lahir: Kudus, 25-12-1970, Jenis kelamin: laki-laki, Agama: Kristen, Pekerjaan: wiraswasta, Tempat tinggal: Nganguk Wali 225, RT 007 RW 003, Kelurahan Kramat, Kecamatan Kota Kudus, Kabupaten Kudus;

Menerangkan pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan bertempat-tinggal di Nganguk wali sejak menikah pada tahun 1993 dan sudah tidak tinggal di situ lagi

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 68

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak tahun 2009 dan sekarang saya bertempat-tinggal di Mlati Kidul yang berjarak 1 Km dari rumah lama;

- Bahwa saksi menjelaskan lokasi pembangunan hotel berada di sebelah rumah Penggugat dan mengetahui adanya pembangunan Hotel Sato setelah hotel tersebut dibangun pada tahun 2017 dan hal itu saya dengar dari orang lain berdasarkan informasi dari Ketua RT bernama Sincek;
- Bahwa saksi menjelaskan hotel tersebut selesai dibangun tahun 2020 dan mulai beropetrasional tahun 2021;
- Bahwa saksi menjelaskan sepengetahuan saya kondisi rumah Penggugat tahun 2020 terjadi kerusakan berupa retak pada tembok rumah yang berbatasan dengan tembok hotel, kamar dan tempat usahanya juga retak serta pintu toko tidak bisa dibuka serta sudah disangga pada garasi dan keretakan terjadi di kamar Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui dan melihat kerusakan di rumah Beny Djunaedi di bagian bawah tembok retak dan pintu rumah tidak bisa dibuka dan di lantai atas tembok retak, tangganya juga retak;
- Bahwa saksi mengetahui adanya alat-alat berat yang masuk ke lokasi pembangunan hotel berupa Crein tetapi saya tidak melihat adanya paku bumi yang masuk lokasi;
- Bahwa saksi menjelaskan tidak mengetahui kalau Penggugat pernah minta ganti rugi kepada pihak hotel karena kerusakan rumah akibat pembangunan hotel;
- Bahwa saksi menjelaskan perbedaan kondisi rumah Penggugat dari tahun 1993 sampai saat ini, yaitu setelah pembangunan hotel maka rumah Penggugat terjadi kerusakan;
- Bahwa saksi menjelaskan tidak pernah melihat di rumah Penggugat ada lembaran kaleng menempel di tembok bertuliskan IMB;
- Bahwa saksi menjelaskan bangunan rumah Penggugat merupakan bangunan lama dan bukan bangunan baru;

Menimbang, bahwa walaupun telah diberikan kesempatan secara patut oleh Majelis Hakim, Pihak Tergugat menyatakan dalam sengketa a quo tidak

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 69

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan mengajukan saksi sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan 1 (Satu) orang Saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah di persidangan, yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dengan Putusan ini, pada pokoknya telah menerangkan sebagai berikut:

1. **TEGAR ADDE KARYANA**, Kewarganegaraan: Indonesia. Tempat/tanggal lahir: Metro, 15-06-1995, Agama: Islam, Jenis Kelamin: laki-laki, Pekerjaan: Pegawai Swasta, Tempat Tinggal: Perum. Branti Estate Blok E. No. 1. RT 016 RW 000. Kelurahan Branti Raya, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan;

Menerangkan pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi menjelaskan bekerja di Hotel Sato di bawah naungan PT. Ayoma Kirana Santosa yang bergerak di bidang jasa dan pariwisata dan saya bekerja di perusahaan tersebut sejak tahun 2016;
- Bahwa saksi menjelaskan secara umum bisa dijelaskan bahwa pada tahun 2016 posisi saya sebagai General Manager di Jakarta, karena saat itu Hotel Sato/Beauty belum terbangun. Kemudian pada bulan Januari 2021 saya dipindahkan ke Kudus sebagai General Manager PT. Ayoma Kirana Santosa yang mengelola Hotel Sato/Beauty;
- Bahwa saksi menjelaskan Tupoksi saya sebagai General Manager hampir semuanya termasuk menangani serta mengelola Hotel Sato;
- Bahwa saksi menjelaskan tidak berperan serta dalam pengajuan permohonan objek sengketa pada tahun 2022, karena yang mengajukan permohonan adalah pihak ketiga sebagai consultan perusahaan dan dalam hal ini sepengetahuan saya, Sri Endang Susilowati adalah Direktur Utama yang dalam hal objek sengketa diwakilkan kepada consultan tersebut;
- Bahwa saksi menjelaskan tidak dilibatkan dalam proses pengajuan permohonan objek sengketa, tetapi saya hanya bertugas mengumpulkan

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 70

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk itu, yaitu: KTP atas nama Sri Endang Susilowati, NPWP atas nama Sri Endang Susilowati, akta tanah, akta pendirian atas nama PT. Ayoma Kirana Santosa dan fotokopi KTP pendiri perusahaan atas nama Sri Endang Susilowati yang oleh pihak Konsultan telah dimintakan pada bulan April 2021;

- Bahwa saksi menjelaskan yang diinformasikan kepada saya perihal tujuan permintaan dari konsultan atas dokumen-dokumen berupa KTP atas nama Sri Endang Susilowati, NPWP atas nama Sri Endang Susilowati, akta tanah, akta pendirian atas nama PT. Ayoma Kirana Santosa dan fotokopi KTP pendiri perusahaan atas nama Sri Endang Susilowati dan Amdalalin tadi adalah untuk penyesuaian IMB, karena ada pemisahan antara IMB lima lantai dengan IMB kolam renang yang merupakan tambahan dalam bentuk surat keterangan dan diterbitkan tahun 2017, sedangkan untuk IMB tahun 2022 merupakan gabungan diantara keduanya dan ruang hole/tempat meeting merupakan bagian dari IMB tahun 2022;
- Bahwa saksi menjelaskan tidak ada proses pembangunan hotel pada saat saya diminta mengumpulkan dokumen tersebut, karena hal itu terkait dengan penyesuaian dokumennya saja;
- Bahwa saksi menjelaskan ruang laundry/water treatment tidak termasuk dalam IMB tahun 2017, karena ruang tersebut masuk dalam lantai 6 untuk IMB tahun 2022;
- Bahwa saksi menjelaskan pengajuan permohonan objek sengketa tanggal 24 Maret 2022;
- Bahwa saksi menjelaskan ada instansi yang meninjau lokasi setelah permohonan pengajuan objek sengketa antara tanggal 24 Maret 2022 tersebut yaitu dari Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus yang diwakili Ibu Yuli disertai 4 orang pendamping lain dan dari Management adalah saya. Selain dari instansi tersebut tidak ada lagi instansi lain yang hadir maupun wakil dari RT/RW ;

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 71

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menjelaskan dihadirkan dokumen lain misalnya persetujuan dari tetangga yang diwakili oleh Pemerintah Desa, karena hal itu masih dalam proses dimana saya mendapat informasi itu dari konsultan dan dokumen pendukung lain pada saat peninjauan lokasi oleh Tergugat;
- Bahwa saksi menjelaskan tidak ada surat kuasa atau semacam itu terkait dengan surat persetujuan tetangga sehubungan dengan diwakilkan kepada Pemerintah Desa, karena hal itu diurus oleh Pemerintah Desa dan bukan dari kami;
- Bahwa saksi menjelaskan pernah diundang untuk audiensi oleh beberapa instansi terkait sehubungan pengajuan objek sengketa di kantor Tergugat di bulan Maret 2021 dan bulan Oktober 2021 dan saat itu saya diundang oleh Tergugat sebelum pengajuan permohonan penerbitan objek sengketa;
- Bahwa saksi menjelaskan tindak Kanjut dari audiensi di kantor Tergugat terkait dengan persyaratan pengajuan objek sengketa adalah kami mengumpulkan serta melengkapi dokumen persyaratan yang diperlukan untuk itu dan selanjutnya menyerahkan kepada konsultan preusan;
- Bahwa saksi menjelaskan tidak mengetahui luas bangunan berdasarkan IMB tahun 2017 dan saya lupa luas tanah untuk bangunan hotel;
- Bahwa saksi menjelaskan secara operasional kolam renang merupakan lantai 6 sesuai keterangan saya dalam pemeriksaan pertama;
- Bahwa saksi menjelaskan lampiran dalam bukti P-11 diajukan sebagai dokumen kelengkapan pengajuan objek sengketa yang ditanda tangani Kepala Desa. keterangannya dalam keadaan sengketa, sedangkan surat yang diajukan Penggugat, keterangannya tidak dalam keadaan sengketa (bukti P-11 diakui saksi);
- Bahwa saksi menjelaskan yang disampaikan dalam audiensi oleh Tergugat dan instansi-instansi terkait lainnya hanya perihal arahan-arahan tentang penyesuaian saja serta kelengkapan dokumen yang harus dipenuhi sebagai persyaratan penyesuaian IMB;
- Bahwa saksi menjelaskan tidak mengetahui yang mengajukan IMB pertama pada tahun 2017;

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 72

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menjelaskan sepengetahuan saya, pihak desa atau dari pihak tetangga hotel tidak diundang dalam audiensi di Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus, tetapi hadir juga instansi terkait lainnya;
- Bahwa saksi menjelaskan tidak mengetahui perihal dibangunnya lantai 6 dan lantai 7 hotel tersebut karena semuanya sudah jadi saat saya mulai bertugas di Hotel Sato;
- Bahwa saksi menjelaskan menentukan pengajuan permohonan objek sengketa adalah Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus sesuai dengan peraturan yang berlaku;
- Bahwa saksi menjelaskan saat peninjauan lokasi oleh tim Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus tersebut dibuat berita acaranya, tetapi perihal dibuatnya daftar hadir, saya lupa;
- Bahwa saksi menjelaskan perbatasan tetangga hotel ikut dicek dalam tinjauan lokasi oleh tim Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus baik yang berbatasan dengan Penggugat dan Beny Djunaedi hanya dari depan saja dan setelahnya tidak ada hal-hal yang disampaikan oleh tim;
- Bahwa saksi menjelaskan area yang dilakukan peninjauan lokasi di lingkungan hotel tersebut adalah di ruang meeting, water treatment dan kolam renang dan saat itu hotel belum operasional dan mulai operasional sekitar bulan April 2022 setelah terbitnya objek sengketa;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat, selain mengajukan saksi dalam sengketa ini juga mengajukan 1 (Satu) orang Ahli yang telah bersumpah dalam persidangan untuk memberikan keterangan yang sebenar-benarnya, sebagaimana keterangan lengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan:

1. **Ir. DAVID WIDIYANTO. MT.**, Agama: Kristen, Kewarganegaraan: Indonesia, Tempat/tanggal lahir: Kudus, 23-02-1953, Jenis kelamin: laki-laki, Pekerjaan: Dosen pada Unika Soegijapranata Semarang, Tempat tinggal: Jalan

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 73

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pandanaran I/17 RT 004 RW 003, Kelurahan Pekunden, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang;

Menerangkan pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa ahli menerangkan Saya tidak pernah mengetahui objek sengketa yang diterbitkan Tergugat pada tanggal 29 Maret 2022 dan ahli pernah diinformasikan perihal penerbitan objek sengketa tahun 2022 tersebut;
- Bahwa ahli menerangkan spesifikasi keahlian saya di bidang bangunan gedung adalah fondasi dan konstruksi beton;
- Bahwa ahli menerangkan pernah melihat konstruksi bangunan Hotel Beauty/Sato di Kota Kudus dimana konstruksi baik dan bagus tetapi fondasinya tidak baik karena saya pernah melakukan penelitian;
- Bahwa ahli menerangkan melakukan penelitian langsung terhadap pembangunan Hotel Sato/Beauty sekitar 1,5 tahun yang lalu kurang lebih pertengahan tahun 2020, yang secara kronologis adalah saya di telpon oleh salah satu alumni mahasiswa saya yang bernama Kiem Liong (bekerja sebagai pemborong) yang menginformasikan dan mohon bantuan penelitian perihal pembangunan hotel sato/hotel beauty yang belum selesai tetapi sudah menimbulkan kerusakan rumah sekitar. Kemudian pada bulan September 2020, saya ke lokasi yang kondisinya masih ngecor 2 kali lagi dan saya tidak ingat pembangunan di lantai berapa;
- Bahwa ahli menerangkan meninjau kerusakan rumah yang dialami Penggugat dimana telah terjadi keretakan pada tembok yang berbatasan dengan hotel memanjang sampai pada tempat usaha dan garasi dan di kamar sehingga sudah tidak bisa digunakan lagi selain itu bangunan sudah disangga dengan kayu besarpada tempat-tempat yang mengalami kerusakan;
- Bahwa ahli menerangkan meninjau tempat lain selain rumah Penggugat, yaitu rumah Beny Djunaedi yang lokasinya dibelakang hotel yang saat itu sudah terjadi keretakan tembok di lantai 1 dan 2 serta telah terjadi penurunan bangunan;

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 74





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ahli menerangkan kondisi rumah Wiwik Kurniawan pada saat saya meninjau lokasinya telah terjadi keretakan pada pintu masuk dan kemiringan tembok rumah;
- Bahwa ahli menerangkan penyebab kerusakan di rumah Penggugat, Beny Djunaedi dan Wiwik Kurniawan adalah karena pembangunan Hotel Beauty/Sato dengan alasan: 1. karena pembuatan fondasi yang salah dan tidak kuat karena fondasi tidak kuat menahan beban bangunan di atasnya sehingga menurut Ilmu teknik sipil maka bila bangunan seberat 500 ton maka fondasi bangunan harus mampu menopang 1000 ton sehingga saat ini terjadi penurunan bangunan yang tidak akan berhenti, 2. besi untuk bangunan tembok menempel di tembok tetangga sehingga tidak ada jeda untuk maintenents/perawatan (kemudian oleh ahli ditunjukkan bukti P-9 pada gambar halaman 11, 15, 16, 19)
- Bahwa ahli menerangkan penurunan bangunan Hotel Sato tidak simetris karena bangunan hotel ada sebagian yang menempel di tembok tetangga sehingga penurunan bangunan pada bangunan hotel yang tidak menempel pada tembok tetangga;
- Bahwa ahli menerangkan solusi saya terhadap kondisi Hotel Sato yang sudah dalam keadaan miring tersebut adalah dengan mengepras tembok hotel dan dimundurkan yang selanjutnya ditambahkan fondasi penguat seperti halnya bangunan BNI di jalan Dr. Cipto Semarang yang sama kasusnya;
- Bahwa ahli menerangkan saya datang ke lokasi Hotel Sato terakhir kali sekitar 3 bulan yang lalu;
- Bahwa ahli menerangkan pada tahun 2020 saya masuk ke lokasi Hotel Sato saat meninjau lokasi tetapi bangunan belum jadi dan masih harus ngecor dua kali lagi;
- Bahwa ahli menerangkan pernah masuk ke Hotel Sato setelah selesai pembangunannya hanya sampai lantai 3 saja;
- Bahwa ahli menerangkan menurut saya kerusakan rumah Penggugat diakibatkan oleh pembangunan Hotel Sato;

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 75

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ahli menerangkan metode yang saya gunakan untuk membangun fondasi yang kuat adalah metode in befote and after terkait dengan sebab dan akibat dari pembangunan fondasi tersebut;
- Bahwa ahli menerangkan bisa menentukan bangunan Hotel Sato itu lemah fondasinya tanpa memiliki data teknis bangunan, karena saya meninjau lokasi hotel dan melihat kondisi konstruksi yang kuat tetapi lemah di fondasi;
- Bahwa ahli menerangkan saya bukan cara membuat fondasi yang benar, tetapi perhitungan fondasi yang benar dimana suatu fondasi itu harus mampu menahan beban dua kali lipat dari bangunan di atasnya sesuai dengan teori angka keamanan 2 kali sehingga bila data bangunan hotel itu dibuka di sini, maka akan diketahui kesalahannya dalam perhitungan fondasinya;
- Bahwa ahli menerangkan mengatakan kalau tembok bangunan hotel tersebut mepet sedangkan faktanya ada jeda 30 cm dengan tembok sebelah dalam bentuk persegi empat karena telah terjadi penurunan bangunan dan keretakan pada tembok rumah tetangga;
- Bahwa ahli menerangkan harus ada uji soil dan loading test dalam suatu pembangunan gedung karena hal itu terkait dengan beban fondasi dan konstruksi sesuai dengan bangunan gedung yang akan dibuat, sehingga dalam hal ini ada fondasi dalam dan fondasi dangkal;

Menimbang, bahwa walaupun telah diberikan kesempatan secara patut oleh majelis Hakim, Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyatakan dalam sengketa a quo tidak akan mengajukan Ahli sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah menyampaikan kesimpulannya tertanggal 22 November 2022 melalui Sistem Informasi Pengadilan dan untuk Pihak Tergugat II Intervensi sampai batas yang waktu yang telah ditentukan tidak mengajukan kesimpulan, yang isi selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas sengketa dan Sistem Informasi Pengadilan;

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 76

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selanjutnya memperhatikan segala sesuatu yang terjadi selama persidangan berlangsung sebagaimana tercatat jelas dalam berita acara pemeriksaan persiapan dan berita acara sidang, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan telah cukup mengajukan alat bukti, maka Majelis Hakim menilai bahwa pemeriksaan sengketa ini telah selesai dan selanjutnya memutuskan dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam duduk sengketa tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa yang dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah adalah Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor: 644/106/15.04/2022 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung Tanggal 29 – 03 – 2022 (*vide* bukti T-2 = P-12= TII-Intv -03);

Menimbang, bahwa untuk melindungi kepentingan pihak ketiga yang terkait dengan objek sengketa dan sebagai konkretisasi dari asas *dominus litis*, serta sejalan dengan maksud dari ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah menetapkan SRI ENDANG SUSILOWATI selaku Prinsipal yang namanya tercantum dalam Objek Sengketa sebagai Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, maka persidangan perkara *a quo* berupa jawab-jawab, kesimpulan dan putusan dilakukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan formal gugatan baik yang di eksepsi maupun tidak, dan mempertimbangkan pokok sengketa berdasarkan Pengakuan Para Pihak dikaitkan dengan bukti surat, maupun alat bukti lainnya sebagaimana Pasal 100 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 77



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta mendasarkan pada prinsip pembuktian. Berikut Majelis Hakim menguraikan terlebih dahulu beberapa fakta hukum relevan untuk mempertimbangkan sengketa *in casu*;

- Bahwa terhadap bangunan gedung hotel yang sama (Hotel Beauty atau The Sato Hotel) sebelum menerbitkan objek sengketa dahulu Tergugat pernah menerbitkan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor : 644/293/25.03/2017 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 07 – 06 – 2017.

1) Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor: 644/293/25.03/2017 tersebut ditandatangani An. Bupati Kudus, Kepala Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus;

2) ijin lantai bangunan yang diberikan adalah 5 (lima) lantai dengan luas masing-masing lantai 1 s/d 5 yaitu sebagai berikut:

- Luas lantai 1 : 266,86 M2;
- Luas lantai 2 : 266,86 M2;
- Luas lantai 3 : 266,86 M2;
- Luas lantai 4 : 266,86 M2;
- Luas Lantai 5 : 266,86 M2.

3) Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor: 644/293/25.03/2017 tersebut secara substansi berisikan pemberian izin mendirikan bangunan 5 lantai dengan luas masing-masing lantai 1 s/d 5 yaitu sebagai berikut:

- Luas lantai 1 : 266,86 M2;
- Luas lantai 2 : 266,86 M2;
- Luas lantai 3 : 266,86 M2;
- Luas lantai 4 : 266,86 M2;
- Luas Lantai 5 : 266,86 M2. (*vide* bukti P-1);

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 78



terhadap Keputusan tersebut (*vide* bukti P-1) diperiksa menjadi objek sengketa, dengan Tergugat adalah Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus dalam Perkara Nomor: 25/G/2022/PTUN.SMG tertanggal 30 Agustus 2022 yang saat ini telah berkekuatan hukum tetap (*incraht*) dengan pokok pertimbangan menyatakan batal keputusan objek sengketa yang diterbitkan Tergugat yaitu Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor : 644/293/25.03/2017 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG tanggal 07 – 06 – 2017 karena penerbitan objek sengketa cacat prosedur dan substansi (*vide* bukti P-3);

- Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor: 644/106/15.04/2022 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung Tanggal 29 – 03 – 2022, secara substansi objek sengketa memberikan izin kepada Tergugat II Intervensi untuk mendirikan Bangunan Gedung sebanyak 7 (tujuh) lantai (*vide* bukti T-2 = P-12= TII-Intv -03), dimana lantai 6 merupakan ruang laundry/watrer treatment tidak termasuk dalam IMB tahun 2017 dan lantai 7 berupa kolam renang, ruang meeting dan rooftop (keterangan saksi Tegar Adde Karyana jo. Berita Acara Pemeriksaan Setempat), berdasarkan objek sengketa diketahui masing-masing luas lantai adalah:  
lantai 1 : seluas 358. 00 m<sup>2</sup>  
lantai 2 : seluas 375.00 m<sup>2</sup>  
lantai 3 : seluas 358. 00 m<sup>2</sup>  
lantai 4 : seluas 358. 00 m<sup>2</sup>  
lantai 5 : seluas 358. 00 m<sup>2</sup>  
lantai 6 : seluas 358. 00 m<sup>2</sup>  
lantai 7 : seluas 128. 00 m<sup>2</sup>  
yang berdiri di atas sertifikat tanah seluas 390 m<sup>2</sup> (*vide* bukti T-2 = P-12= TII-Intv -03 jo. bukti T II Intv-02) namun berdasarkan Pemeriksaan Setempat diketahui bahwa bangunan gedung hotel beauty / the sato



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hotel terbangun penuh di atas tanah seluas 390 m<sup>2</sup> sehingga berdempetan dengan tetangga samping (Penggugat), tetangga belakang, maupun jalan raya depan maupun jalan gang samping kanan. Tidak ada jarak atau ruang kosong tanah yang tersisa;

- Bahwa objek sengketa dikeluarkan oleh An. Bupati Kudus Kepala Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus (*vide* bukti T-2 = P-12= TII-Intv -03), sedangkan pada pemeriksaan persiapan Kuasa Tergugat pada pokoknya menyampaikan bahwa kewenangan penerbitan IMB merupakan kewenangan dari Kepala Dinas Penanaman Modal Satu Pintu Kabupaten Kudus berdasarkan pendelegasian kewenangan dari Bupati Kudus (*vide* Berita Acara Pemeriksaan Persiapan (1));
- Bahwa objek sengketa diterbitkan pada tanggal 29 Maret 2022 sedangkan gugatan didaftarkan pada tanggal 1 Agustus 2022;
- Bahwa Penggugat telah mengajukan upaya administrasi keberatan kepada Tergugat tertanggal 30 Juni 2022 dengan tembusan kepada Bupati Kudus (*vide* bukti T-7, T-8, P-13, P-14), terhadap Upaya administrasi keberatan yang dilakukan oleh Penggugat, Tergugat tidak memberikan jawaban;
- Bahwa penerbitan IMB objek sengketa setelah bangunan Hotel (dahulu bernama Hotel Beauty sekarang bernama The Sato Hotel) termasuk lantai 6 dan 7 selesai dibangun. Pembangunan Hotel dimulai pada tahun 2017 dan berakhir pada tahun 2020 (*vide* keterangan saksi Noor Udin) mulai operasional sekitar bulan April 2022 setelah terbitnya objek sengketa; (keterangan saksi Tegar Adde Karyana) ;
- Bahwa Pembangunan Hotel *Beauty / The Sato Hotel* tidak berjarak dengan bangunan rumah milik Penggugat. Pembangunan *Beauty Hotel / The Sato Hotel* mengakibatkan dampak kerusakan bagi rumah Penggugat (samping kiri hotel T II Intervensi), kerusakan rumah Beny Djunaedi (belakang hotel), kerusakan diantaranya berupa tembok rumah milik Penggugat yang berdempetan dengan Hotel *Beauty/ The Sato Hotel* retak-retak hingga harus disangga dengan kayu-kayu. Juga rumah

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 80

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beny Djunaedi yang berdempetan dengan tembok hotel Tergugat II Intervensi retak-retak (*vide* berita acara Pemeriksaan Setempat, *vide* Keterangan saksi Noor Udin, saksi Beny Djunaedi, *vide* bukti P-6-P-7,). Kondisi rumah Penggugat sebelum pembangunan Hotel Sato masih bagus yang merupakan bangunan permanen akan tetapi sesudah pembangunan Hotel Sato kondisinya rusak parah terutama di garasi serta pintu tokonya yang tidak bisa dibuka lagi (keterangan Saksi Beny Djunaedi);

- Bahwa gedung hotel Beauty/ The Sato Hotel berdiri di atas Sertipikat Hak Milik No 994 yang terletak di Jl. Pemuda No 77 Kramat, Kecamatan Kota Kudus dengan luas tanah 390 m<sup>2</sup> (*vide* bukti T II Intv-02 jo. bukti T-6);
- Bahwa Pendirian Bangunan gedung Hotel Beauty telah dilengkapi dengan beberapa dokumen (*vide* bukti TII Intv-4 hingga bukti TII-Intv 24 jo, bukti T-4, T-5) namun hingga saat ini tidak ada Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung (SLF) atau setidaknya tidak dibuktikan oleh Para Pihak bahwa pembangunan gedung hotel telah disertai dengan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung (SLF) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menguraikan fakta hukum, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangan formalitas gugatan, termasuk yang dieksepsi dan pokok sengketa dari sisi permasalahan yuridis dengan mendasarkan pada fakta hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, pihak Tergugat telah menyampaikan Jawabannya tertanggal 20 September 2022 yang di upload di dalam persidangan elektronik (*e-court*) pada tanggal 20 September 2022, yang mana dalam jawaban tersebut juga memuat judul "DALAM EKSEPSI" yang pada pokoknya menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut mengenai Gugatan *Error in Persona*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, pihak Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Jawabannya tertanggal 13 September 2022 yang di upload di dalam persidangan elektronik (*e-court*) pada tanggal 13 September 2022, yang mana dalam jawaban tersebut memuat judul "Dalam

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 81

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksepsi” yang pada pokoknya, menurut Majelis Hakim berisi mengenai eksepsi tentang Gugatan Penggugat diajukan telah daluwarsa/lewat waktu;

Menimbang, bahwa di dalam persidangan elektronik (*e-court*) Penggugat telah mengajukan Replik atas jawaban Tergugat maupun atas Jawaban Tergugat II Intervensi tertanggal 27 september 2022 yang di *upload* secara elektronik dalam Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 27 September 2022 yang pada pokoknya membantah eksepsi dan Jawaban Tergugat maupun Tergugat II Intervensi serta menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Pihak Penggugat tersebut, Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik tertanggal 4 Oktober 2022 yang di *upload* dalam persidangan secara elektronik (*e-court*) dalam Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 4 Oktober 2022 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada Jawabannya;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai formal gugatan yang tidak dieksepsi dan Pokok Sengketa maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

### **Mengenai Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Error In Persona;**

Menimbang, bahwa dalam jawabannya tentang gugatan *error in persona* pada pokoknya Tergugat menyatakan bahwa “..Penandatanganan Obyek Sengketa oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu adalah berdasarkan Mandat yang diberikan oleh Bupati Kudus. Sehingga yang seharusnya ditarik sebagai Pihak Tergugat adalah Bupati Kudus karena tanggung jawab dan tanggung gugat tetap berada pada Pemberi Mandat”

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, berdasarkan fakta hukum: bahwa benar penandatanganan objek sengketa An. Bupati Kudus Kepala Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus (*vide* bukti T-2 = P-12= TII-Intv -03) akan tetap pada pemeriksaan persiapan Tergugat melalui kuasanya pada pokoknya menyampaikan bahwa kewenangan penerbitan IMB merupakan kewenangan dari Kepala Dinas

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 82

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penanaman Modal Satu Pintu Kabupaten Kudus berdasarkan pendelegasian kewenangan dari Bupati Kudus (*vide* Berita Acara Pemeriksaan Persiapan (1);

Menimbang, bahwa pada jawaban Tergugat, Tergugat merujuk pada Pasal 2 ayat (1) Jo Pasal 2 ayat (2) huruf a pada angka 1 Peraturan Bupati Kudus Nomor 67 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2018 tentang Pemberian Mandat dan Pendelegasian Kewenangan Penandatanganan Perizinan dan NonPerizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus yang mengamanatkan “Bupati memberikan mandat dan mendelegasikan kewenangan penandatanganan Perizinan dan Nonperizinan kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. Pemberian mandat penandatanganan di Sektor Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat antara lain meliputi Izin Mendirikan Bangunan” akan tetapi apabila mencermati Peraturan Bupati Kudus Nomor 6 Tahun 2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan yang menurut Majelis Hakim lebih bersifat khusus karena mengatur tentang Izin Mendirikan Bangunan Pada Pasal 7 ayat 1 diatur bahwa “Bupati Mendelegasikan Penyelenggaraan IMB kepada Kepala DPMPSTP”;

Menimbang, bahwa terdapat dua hal yang berbeda di dalam eksepsi Tergugat yang didukung Pasal 2 ayat (1) jo Pasal 2 ayat (2) huruf a pada angka 1 Peraturan Bupati Kudus Nomor 67 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2018 tentang Pemberian Mandat dan Pendelegasian Kewenangan Penandatanganan Perizinan dan Non Perizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus dengan Pernyataan Tergugat melalui kuasanya di Pemeriksaan Persiapan dimana pernyataan tersebut setelah Majelis cermati sesuai dengan Pasal 7 ayat 1 Peraturan Bupati Kudus Nomor 6 Tahun 2019 Tentang Izin Mendirikan Bangunan;

Menimbang, bahwa karena Peraturan Bupati Kudus Nomor 6 Tahun 2019 Tentang Izin Mendirikan Bangunan bersifat lebih spesialis dalam hal Izin Mendirikan Bangunan dan Pernyataan Tergugat melalui kuasanya di Pemeriksaan Persiapan berdampak pada perbaikan formal gugatan dan berpengaruh pada Penggugat dalam menentukan Tergugat maka Majelis

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 83



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim lebih menyakini Pernyataan Tergugat melalui kuasanya bahwa penandatanganan yang dilakukan oleh Tergugat bersifat delagatif, karenanya telah benar Penggugat mengajukan gugatan kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus sebagai Tergugat. Dengan demikian beralasan hukum untuk menyatakan eksepsi Tergugat tentang Error in Persona dinyatakan tidak diterima;

Menimbang. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II Intervensi Tentang Gugatan Penggugat diajukan telah daluwarsa/lewat waktu;

**Mengenai Eksepsi Tergugat II Intervensi Tentang Gugatan Penggugat diajukan telah daluwarsa/lewat waktu;**

Menimbang, bahwa dalam jawabannya tentang gugatan Gugatan Penggugat diajukan telah daluwarsa/lewat waktu pada pokoknya Tergugat II Intervensi menyatakan bahwa menurut hukum Penggugat TERBUKTI telah mengetahui, meyakini dan memastikan status objek sengketa *a quo* sejak tanggal 07-06-2017 berdasarkan bukti adanya surat GUGATAN PENGGUGAT yang diajukan BERULANG KALI di Pengadilan Negeri KUDUS berdasarkan argumentasi hukum sebagaimana tersebut menurut hukum TERBUKTI gugatan Penggugat telah daluwarsa karena telah melewati batas waktu yang ditentukan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat II Intervensi tersebut Majelis Hakim mengacu pada penerbitan objek sengketa yaitu tertanggal 29 Maret 2022 karenanya tidak mungkin Penggugat mengetahui objek sengketa sebagaimana didalilkan Tergugat II Intervensi yaitu "meyakini dan memastikan status objek sengketa *a quo* sejak tanggal 07-06-2017" mengingat pada tanggal sebagaimana di dalilkan Tergugat II Intervensi objek sengketa *a quo* belum terbit karenanya dalil Tergugat II Intervensi tidak berdasar;

Menimbang, bahwa setelah ada penganturan tentang Upaya Administrasi berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 84



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menempuh Upaya Administrasi, variabel atau ukuran untuk menghitung tenggang waktu Pengajuan gugatan bertambah, yaitu terkait kapan Upaya Administrasi dilakukan. Karenanya dalam eksepsi tentang gugatan Penggugat diajukan telah daluwarsa/lewat waktu ini Majelis Hakim juga perlu mempertimbangkan upaya administrasi yang dilakukan;

Menimbang, bahwa Pasal 5 ayat 1 dan 2 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi mengatur, sebagai berikut:

- 1) *"Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif."*
- 2) *"Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya."*

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 9 yang dimaksud dengan hari adalah hari kerja. Karenanya, bagi Pihak yang tidak dituju, dikaitkan dengan Yurisprudensi Putusan Nomor 41/K/TUN/1994 maka tenggang waktunya 90 hari kerja dihitung secara kasuistis sejak saat itu merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut:

Menimbang, bahwa terkait tenggang waktu pengajuan gugatan dikaitkan dengan upaya administrasi yang dilakukan, Rumusan Hukum Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2021, Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara Huruf A, Angka 1 a. memberikan kaidah hukum bahwa *"upaya administratif berdasarkan Perma Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang dilakukan melebihi tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diterima atau diumumkannya Surat Keputusan dan/atau Tindakan,*

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 85





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*tidak menghilangkan hak untuk mengajukan gugatan, apabila gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu 90 sembilan puluh) hari kerja sejak mengetahui adanya keputusan dan/atau tindakan tersebut”:*

Menimbang, bahwa dari kaidah hukum tersebut memberikan penafsiran yang lebih longgar terhadap upaya administrasi, sehingga pengajuan upaya administrasi (keberatan) tidak kaku diajukan harus dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diterima atau diumumkannya Surat Keputusan dan/atau Tindakan. Sehingga hak gugat tetap melekat selama:

1. Upaya administrasi dilakukan tidak melebihi tenggang waktu pengajuan gugatan;
2. Pendaftaran/pengajuan gugatan diajukan tidak melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja sejak mengetahui adanya keputusan dan/atau tindakan tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diketahui bahwa objek sengketa diterbitkan pada tanggal 29 Maret 2022 terhadap objek sengketa tersebut Penggugat telah mengajukan upaya administrasi keberatan kepada Tergugat tertanggal 30 Juni 2022 dengan tembusan kepada Bupati Kudus (vide bukti T-7, T-8, P-13, P-14), terhadap Upaya administrasi keberatan yang dilakukan oleh Penggugat Tergugat tidak memberikan jawaban karenanya pendaftaran gugatan yang dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 1 Agustus 2022 adalah sah secara hukum, mengingat tidak ada kewajiban bagi Penggugat untuk melakukan banding administrasi apabila keberatannya tidak jawab;

Menimbang, bahwa karena Penggugat merupakan pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh objek sengketa namun karena Penggugat tidak mendalilkan kapan mengetahui objek sengketa maka Majelis Hakim mengacu pada tanggal penerbitan objek sengketa;

Menimbang, bahwa objek sengketa diterbitkan pada tanggal 29 Maret 2022 sedangkan Penggugat mengajukan upaya administrasi keberatan kepada Tergugat tertanggal 30 Juni 2022 (vide bukti T-7, T-8, P-13, P-14) karenanya Upaya administrasi telah dilakukan dalam jangka waktu 90 hari kerja. Selanjutnya terhadap pendaftaran gugatan yang diajukan pada tanggal 1

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 86





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2022 pun masih dalam jangka waktu pengajuan gugatan yaitu masih dalam jangka waktu 90 hari kerja sejak tanggal penerbitan objek sengketa. Dengan demikian Pendaftaran gugatan masih dalam jangka waktu pengajuan gugatan karenanya layak secara hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Penggugat diajukan telah daluwarsa/lewat waktu dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pertimbangan di atas beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima seluruhnya. Oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima seluruhnya maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan formal gugatan yang tidak dieksepsi oleh Tergugat maupun Tergugat II Intervensi, yaitu mengenai:

- Kewenangan mengadili
- Kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan

## **Mengenai kewenangan mengadili**

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam Pasal 47, berbunyi: *"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara."* Selanjutnya ketentuan dalam Pasal 50, berbunyi: *"Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ditingkat pertama";*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam Pasal 1 angka 10, memberikan batasan yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara adalah: *"Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";*

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 87



Menimbang, bahwa dalam sengketa ini yang duduk sebagai Penggugat adalah Orang (*Naturlijke persoon*) yang bernama Benny Gunawan Ongkowijoyo dan yang duduk sebagai Tergugat adalah Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus, dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara/Pejabat Pemerintahan yang melaksanakan urusan pemerintahan di bidang perijinan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan demikian telah memenuhi unsur subjek hukum dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa unsur selanjutnya adalah objek sengketanya haruslah berbentuk keputusan tata usaha negara. Adapun yang dimaksud Keputusan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang berbunyi :*"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata."*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal-pasal tersebut di atas, dihubungkan dengan objek sengketa, maka dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Objek sengketa merupakan sebuah penetapan tertulis karena dituangkan dalam bentuk surat keputusan yakni berupa keputusan Tergugat yang jelas isinya, jelas siapa yang mengeluarkannya yaitu Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus dan jelas ditujukan kepada siapa yaitu dalam perkara ini objek sengketa ditujukan kepada Tergugat II Intervensi;
- b. Merupakan keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan *eksekutif*, yakni keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus selaku Pejabat Tata Usaha Negara/Pejabat Pemerintahan yang menjalankan urusan pemerintahan di bidang perijinan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Keputusan objek sengketa didasarkan pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan AUPB, khususnya peraturan-peraturan dalam bidang bangunan gedung yang bersifat publik;
- d. Sudah *final* karena objek sengketa tidak perlu lagi keputusan selanjutnya untuk dapat dilaksanakan;
- e. Telah menimbulkan akibat hukum yakni telah menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak yang terkait dengan objek sengketa tersebut;
- f. Keputusan objek sengketa berlaku bagi warga masyarakat yakni berlaku kepada pemegang yang namanya tertera dalam objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena objek sengketa diterbitkan di Kabupaten Kudus, Jawa Tengah yang merupakan wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, maka secara kompetensi relatif Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa *a quo* merupakan sengketa yang menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal ini menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo*.

## **Mengenai Kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan;**

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan Kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan, Majelis Hakim mendasarkan pada 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 mengatur:

*"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 itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi";*

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 89



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum kondisi rumah Penggugat yang merupakan bangunan permanen sebelum pembangunan Hotel Sato masih bagus akan tetapi sesudah pembangunan Hotel Sato kondisinya rusak parah. Setelah pembangunan Hotel Beauty/ Sato rumah Penggugat mengalami kerusakan. Kerusakan diantaranya berupa tembok rumah milik Penggugat yang berdempetan dengan Hotel beauty/ The Sato Hotel retak-retak hingga harus disangga dengan kayu-kayu. (*vide* berita acara Pemeriksaan Setempat, *vide* Keterangan saksi Noor Udin, saksi Beny Djunaedi, *vide* bukti P-6-P-7). terutama di garasi serta pintu tokonya yang tidak bisa dibuka lagi (keterangan Saksi Beny Djunaedi);

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor: 644/106/15.04/2022 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung Tanggal 29 – 03 – 2022, (*vide* bukti T-2 = P-12= TII-Intv -03) dimana secara hukum penerbitan IMB objek sengketa memberikan legitimasi terhadap pembangunan gedung hotel beauty atau *The Sato Hotel* yang berdampak pada kerusakan rumah Penggugat karenanya Penggugat memiliki kepentingan yang dirugikan sebagaimana Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas oleh karena gugatan penggugat secara formal telah sesuai baik formal gugatan yang dieksepsi maupun tidak dieksepsi, selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketanya ;

## II. Dalam Pokok Sengketa

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan (b) Undang-Undang Peratun, maka keabsahan objek sengketa dari segi hukum harus diuji melalui *“apakah penerbitan keputusan yang menjadi objek sengketa oleh Tergugat telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang menjadi dasarnya mencakup aspek kewenangan, prosedur dan substansinya dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) ?”*;

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 90

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati seluruh proses jawab-jinawab dari para pihak, maka Majelis Hakim berpendapat inti persoalan hukum yang harus diuji dan dinilai dalam sengketa ini adalah :

1. Apakah Tergugat berwenang menerbitkan keputusan objek sengketa *a quo* ?
2. Apakah penerbitan objek sengketa *a quo* telah sesuai prosedur dan substansi hukum dengan Peraturan Perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB)

**Mengenai Kewenangan;**

Menimbang, bahwa selanjutnya terlebih dahulu Majelis Hakim akan menilai dan memberikan pertimbangan hukum terkait kewenangan Tergugat dalam menerbitkan keputusan objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat 1 Peraturan Bupati Kudus Nomor 6 Tahun 2019 Tentang Izin Mendirikan Bangunan yang mengatur bahwa *"Bupati Mendelegasikan Penyelenggaraan IMB kepada Kepala DPMPSTP"*. Namun disisi lain Pasal 2 ayat (1) Peraturan Bupati Kudus Nomor 67 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2018 tentang Pemberian Mandat dan Pendelegasian Kewenangan Penandatanganan Perizinan dan Non Perizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus mengatur *"Bupati memberikan mandat dan mendelegasikan kewenangan penandatanganan Perizinan dan Nonperizinan kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. sedangkan pada Pasal 2 ayat ( 2 ) huruf a pada angka 1 pada pokoknya mengatur bahwa : Pemberian mandat penandatanganan di Sektor Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat antara lain meliputi Izin Mendirikan Bangunan".*

Menimbang, bahwa karena Peraturan Bupati Kudus Nomor 6 Tahun 2019 Tentang Izin Mendirikan Bangunan bersifat lebih spesialis dalam hal Izin Mendirikan Bangunan dan Pernyataan Tergugat melalui kuasanya di Pemeriksaan Persiapan berdampak pada perbaikan formal gugatan dan berpengaruh pada Penggugat dalam menentukan Tergugat maka Majelis Hakim lebih menyakini Pernyataan Tergugat melalui kuasanya bahwa penandatanganan yang dilakukan oleh Tergugat bersifat delagatif, karenanya





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus berwenang menerbitkan objek sengketa berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 6 Tahun 2019 Tentang Izin Mendirikan Bangunan;

Menimbang, bahwa tidak dapat dipungkiri terdapat fakta dimana terdapat pertentangan antara Pasal 7 ayat 1 Peraturan Bupati Kudus Nomor 6 Tahun 2019 Tentang Izin Mendirikan Bangunan dengan Pasal 2 ayat (1) jo Pasal 2 ayat (2) *huruf a pada angka 1* Peraturan Bupati Kudus Nomor 67 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2018 tentang Pemberian Mandat dan Pendelegasian Kewenangan Penandatanganan Perizinan dan Non Perizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus. Namun hal ini dikarenakan kesalahan Pemerintah setempat yang tidak dapat mengharmonisasikan Peraturan bupati, karenanya kesalahan yang dilakukan oleh Pemerintah tidak dapat menyebabkan warga masyarakat dalam mencari akses keadilan dirugikan. Kedepan terkait kewenangan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan atau PBG (persetujuan Pendirian Bagungunan) harus dilakukan harmonisasi agar masyarakat tidak dirugikan;

Menimbang, bahwa dengan mempedomani ketentuan diatas dikaitkan dengan fakta sesuai bukti T-2 dan bukti P-12, bukti TII. Intv. 3, hal mana objek sengketa *a quo* ditandatangani oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus atas nama Bupati Kudus, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat berwenang menerbitkan objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum tentang apakah Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* telah sesuai *prosedur dan substansinya* berdasar peraturan yang berlaku, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

## **Mengenai Prosedur dan/atau Substansi**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum tentang apakah Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* telah sesuai *prosedur dan substansinya* berdasarkan peraturan

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 92





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang-undangan yang berlaku, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah objek sengketa bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan dan/atau Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik AUPB;

Menimbang, bahwa Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan mengatur bahwa "Setiap Keputusan harus diberi alasan pertimbangan yuridis, sosiologis, dan filosofis yang menjadi dasar penetapan Keputusan" dengan penjelasan pasal yang dimaksud dengan "pertimbangan yuridis" adalah landasan yang menjadi dasar pertimbangan hukum kewenangan dan dasar hukum substansi, yang dimaksud dengan "pertimbangan sosiologis" adalah landasan yang menjadi dasar manfaat bagi masyarakat. yang dimaksud dengan "pertimbangan filosofis" adalah landasan yang menjadi dasar kesesuaian dengan tujuan penetapan Keputusan;

Menimbang, bahwa Pertimbangan yuridis dalam suatu keputusan dapat dilihat dalam konsideran mengingat. Mencermati konsideran mengingat dalam objek sengketa (*vide* bukti T-2 = P-12= TII-Intv -03) masih mencantumkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, padahal saat penerbitan objek sengketa Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tersebut telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung ;

Menimbang, bahwa dengan masih mencantumkan peraturan yang sudah tidak berlaku dan justru tidak mencantumkan peraturan yang berlaku saat ini, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung menunjukkan Tergugat bukan hanya secara prosedural melakukan kesalahan prosedur yang bersifat redaksional namun juga berakibat prosedur penerbitan objek sengketa tidak sesuai dengan Peraturan/ketentuan berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 93



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002  
Tentang Bangunan Gedung;

Menimbang, bahwa Pasal 347 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah  
Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang  
Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung mengatur:

1. *Pemerintah Pusat menyediakan basis data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 232 ayat (1), dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak Peraturan Pemerintah ini berlaku.*
2. *Pemerintah Daerah kabupaten/kota harus menyediakan PBG dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan sejak Peraturan Pemerintah ini berlaku.*

Sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 diterbitkan dan mulai berlaku pada tanggal 2 Februari 2021, karenanya Pemerintah Daerah kabupaten, termasuk Pemerintah Kabupaten Kudus dalam hal ini Tergugat saat menerbitkan objek sengketa pada tanggal 29 – 03 – 2022 (*vide* bukti T-2 = P-12= TII-Intv -03) harus dalam bentuk instrumen PBG.

Menimbang, bahwa Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) berdasarkan Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) merupakan terminologi baru untuk menggantikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);

Menimbang, bahwa pasal 262 ayat 1 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 mengatur bahwa: *Pelayanan penatausahaan PBG meliputi permohonan PBG untuk Bangunan Gedung yang sudah terbangun dan belum memiliki PBG.* Sedangkan ayat 2 huruf b, c dan d mengatur bahwa *Lingkup PBG perubahan dilakukan dalam hal terdapat: Perubahan lapis bangunan, Perubahan luas bangunan dan perubahan tampak bangunan.*

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diketahui bahwa objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat setelah bangunan Hotel Beauty/ The Sato Hotel selesai dibangun termasuk lantai 6 dan lantai 7. Sebelumnya

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 94



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembangunan Hotel Beauty/ The Sato Hotel didasarkan atas Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor : 644/293/25.03/2017 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 07 – 06 – 2017 yang memberikan 5 (lima) lantai dengan luas masing-masing lantai 1 s/d 5 yaitu 266,86 M<sup>2</sup> (vide P-1), sedangkan objek sengketa telah memberikan izin pembangunan lantai 6 dan 7 serta memperluas lantai 1,3,4 dan 5 menjadi seluas seluas 358. 00 m<sup>2</sup>. Sedangkan lantai 2 seluas 375.00 m<sup>2</sup>. Terhadap hal ini maka diketahui terdapat *Perubahan lapis bangunan, Perubahan luas bangunan dan perubahan tampak bangunan* sehingga berdasarkan Pasal 262 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, objek sengketa seharusnya berbentuk PBG Perubahan dan Permohonan yang diajukanpun seharusnya berbentuk permohonan *PBG perubahan. Dengan demikian penerbitan objek sengketa tidak sesuai dengan Pasal 262 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung*;

Menimbang, bahwa apabila Tergugat menerbitkan objek sengketa sebagai Izin mendirikan bangunan yang baru (bukan Perubahan) terdapat ketentuan Pasal 346 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung yang mengatur bahwa *Bangunan Gedung yang telah berdiri dan belum memiliki PBG, untuk memperoleh PBG harus mengurus SLF berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah ini*. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung (SLF) adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebelum dapat dimanfaatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum hingga saat ini tidak ada Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung (SLF) atau setidaknya tidak dibuktikan oleh Para Pihak bahwa pembangunan gedung hotel telah disertai dengan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung (SLF) maka tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa bertentangan dengan Pasal 346 ayat 3

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 95



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;

Menimbang, bahwa Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung Sebagai Berikut:

Pasal 21

- 1) *Jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk setiap lokasi harus sesuai dengan peruntukannya*
- 2) *Setiap bangunan gedung tidak boleh melanggar ketentuan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam Peraturan Penataan Ruang Kabupaten*
- 3) *Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:*
  - a. *garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, rel kereta api dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi, dengan mempertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan;*
  - b. *jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diberlakukan per kapling/per persil dan/atau per kawasan pada lokasi bersangkutan dengan mempertimbangkan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.*

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diketahui bahwa bangunan gedung hotel beauty / the sato hotel terbangun penuh di atas tanah seluas 390 m<sup>2</sup> sehingga berdempetan dengan tetangga samping kiri (Penggugat), tetangga belakang, maupun jalan raya depan maupun jalan gang samping kanan. Tidak ada jarak atau ruang kosong tanah yang tersisa. Karenanya Pembangunan gedung bertentangan dengan Pasal 21 ayat 1,2 dan 3 Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim meyakini kerusakan rumah Penggugat berupa tembok retak-retak hingga harus disangga dengan kayu-kayu. (vide berita acara Pemeriksaan Setempat, vide Keterangan saksi Noor Udin, saksi Beny Djunaedi, vide bukti P-6-P-7). Disebabkan oleh Pembangunan Hotel Beauty/The Sato Hotel hal ini sesuai dengan Pendapat ahli **Ir. David**

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 96



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Widianto. MT yang menyampaikan keterangan menurut Majelis Hakim pada pokoknya yaitu kerusakan rumah Penggugat diakibatkan pembuatan fondasi Hotel Sato yang salah dan tidak kuat karena fondasi tidak kuat menahan beban bangunan di atasnya sehingga saat ini terjadi penurunan bangunan yang tidak akan berhenti, dan juga besi untuk bangunan tembok menempel di tembok tetangga sehingga tidak ada jeda untuk maintenents/perawatan, pemasalahan ini memiliki solusi dengan mengepras tembok hotel dan dimundurkan yang selanjutnya ditambahkan fondasi penguat;**

Menimbang, bahwa Pembangunan Hotel Beauty/Hotel Sato yang mengakibatkan kerusakan bagi Rumah Penggugat, menunjukkan bahwa Pembangunan Tersebut tidak sesuai dengan prinsip mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan sebagaimana Pasal 3 Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas dikarenakan penerbitan objek sengketa secara prosedur maupun substansi bertentangan dengan Peraturan-Perundang-Undangan khususnya Pasal 262 ayat 1 dan 2, Pasal 346 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung dan Pasal 21 ayat 1,2 dan 3 Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung maka layak secara hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa KEPUTUSAN KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KABUPATEN KUDUS NOMOR: 644/106/15.04/2022 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG tanggal 29 – 03 – 2022 (*vide* bukti T-2 = P-12= TII-Intv -03);

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa terbukti telah bertentangan dengan ketentuan Peraturan Perundang dan telah dinyatakan batal, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut apakah

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 97

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara prosedur maupun substansi objek sengketa bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik (AUPB);

Menimbang, bahwa atas dasar alasan-alasan hukum di atas, maka Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* terbukti terdapat *cacat prosedur dan substansi*, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa objek sengketa *a quo* harus *dibatalkan*, maka akibat hukum keputusan dan atau tindakan Tergugat sebagaimana objek sengketa *a quo* tidak mengikat dan berakhir, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat *petitum ke-2* gugatan Penggugat terbukti dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa *a quo* telah dibatalkan, maka *petitum ke-3* gugatan Penggugat yang intinya mohon agar Majelis Hakim mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa *a quo* dihubungkan dengan ketentuan Pasal 97 ayat (9) huruf a Undang-Undang Peratun terbukti beralasan hukum pula dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah dikabulkan seluruhnya, maka berdasarkan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Peratun, Pihak Tergugat, dan Tergugat II Intervensi dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian segala alat bukti yang diajukan telah seluruhnya dipertimbangkan, akan tetapi hanya alat bukti yang relevan dan memiliki kadar penilaian cukup secara obyektif saja yang dijadikan dasar pertimbangan pengadilan untuk memutuskan sengketa ini, namun demikian alat-alat bukti tersebut tetap terlampir dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan dan dimasukkan dalam berkas sengketa ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Peradilan Secara Elektronik dengan diucapkannya Putusan secara elektronik, maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh Para Pihak dan dilakukan sidang terbuka untuk umum;

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 98





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung, Serta ketentuan Peraturan Perundang-Undangan terkait:

Mengingat, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jis. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima seluruhnya;

### DALAM POKOK SENGKETA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa KEPUTUSAN KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KABUPATEN KUDUS NOMOR: 644/106/15.04/2022 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG tanggal 29 – 03 – 2022;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa KEPUTUSAN KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KABUPATEN KUDUS NOMOR: 644/106/15.04/2022 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG tanggal 29 – 03 – 2022;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 4.536.000,- (Empat Juta Lima Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 99

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada hari **KAMIS** tanggal **1 DESEMBER 2022**, oleh kami **ANDRI NUGROHO EKO SETIAWAN, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **KUSUMA FIRDAUS, S.H.,M.H.**, dan **TRISOKO SUGENG SULISTYO, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan, pada hari **KAMIS** tanggal **8 DESEMBER 2022** oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh **TJAHJONO WIBOWO, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dengan dihadiri oleh Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

**Hakim-Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua Majelis,**

*Ttd.*

*Ttd.*

**KUSUMA FIRDAUS, S.H.,M.H.**

**ANDRI NUGROHO EKO SETIAWAN, S.H.,**

*Ttd.*

**TRISOKO SUGENG SULISTYO, S.H., M.Hum.**

**Panitera Pengganti,**

*Ttd.*

**TJAHJONO WIBOWO, S.H.**

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 100



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

Perincian biaya:

1. PNBP (Pendaftaran, Panggilan, redaksi)	Rp. 80.000,-
2. Biaya ATK	Rp. 200.000,-
3. Biaya Panggilan Sidang dan Sumpah	Rp. 77.000,-
4. Materai Putusan sela/ penetapan intervensi	Rp. 10.000,-
5. Materai Putusan	Rp. 10.000,-
6. Biaya Pemeriksaan setempat	<u>Rp. 4.200.000,-</u>
Jumlah	Rp. 4.536.000,-

(Empat Juta Lima Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Rupiah);

Putusan Perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SMG Halaman 101