



P U T U S A N

NOMOR: 49/G/2015/PTUN-SRG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara:

THE DJURIANTO IRAWAN, berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai

Swasta, tempat tinggal Villa Melati Mas, Blok P6/1, RT.046 / RW. 008,

Jelupang, Serpong;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 01/SK.A.TUN/X/PADV/ 2015,

tanggal 12 Oktober 2015, memberikan kuasa kepada:

Dr. (Can) H. PITRIADIN, S.H., M.H.;

Berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat / Penasehat Hukum /

Lawyer, pada Kantor Advokat Dr. (Can) H. Pitriadin Rahamin Rozali, S.H.,

M.H., beralamat di Royal Mediterania Garden, Lt. 17, CG. Podomoro City,

Jalan S. Parman, Kav. 28, Jakarta Barat, Indonesia;

Selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGGUGAT**;

M E L A W A N

KEPALA BADAN PELAYANAN PERIJINAN TERPADU KOTA TANGERANG

SELATAN, berkedudukan di Jalan Raya Serpong Km.12, Serpong, Kota

Tangerang Selatan;

Halaman 1 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 800/1376.D-BP2T/2015. tanggal 9

Nopember 2015, memberikan kuasa kepada:

- 1 EKI HERDIANA, S.T., M.T., Jabatan Kepala Bidang Pelayanan Perijinan Pembangunan;
- 2 MAULANA PRAYOGA, S.T., M.IDS., Jabatan Kepala Seksi Verifikasi dan Penetapan Perijinan Bidang Pembangunan, pada Kantor Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan;
- 3 IRFAN SANTOSO, S.SOS, M.M., Jabatan Kepala Seksi Pengawasan Pengendalian dan Pengaduan Bidang Pembangunan, pada Kantor Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan,
- 4 TATI SURYATI, S.H, M.T., Jabatan Kepala Seksi Pelayanan Perijinan Bidang Pembangunan, pada Kantor Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan;
- 5 TONO SUMARNA, S.H., Jabatan Kasubag Bantuan Hukum pada Sekretariat Daerah Kota Tangerang Selatan;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Pemerintah Kota Tangerang Selatan, beralamat di Jalan Raya Serpong Km.12, Serpong, Kota Tangerang Selatan;

Dan

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 180/1372-BP2T/2015, tertanggal Nopember 2015, memberikan kuasa kepada:

FIRDAUS, S.H., Pekerjaan Kepala Kejaksaan Negeri Tigaraksa, beralamat di Jalan M. Atik Soeardi Komplek Perkantoran Pemda Kab. Tangerang di Tigaraksa;



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

Yang selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor: SK-102/
O.6.15/12/ 2015, tanggal 16 Desember 2015, memberikan kuasa
substitusi kepada:

- 1 EVALINDASARI, S.Kom., S.H.,
- 2 ROBBY HERMANSYAH, S.H.;
- 3 AHMAD FATAHILLAH, S.H.;
- 4 UMI HANINDYA KUSUMA, S.H.
- 5 DWIYATI MUNASIKAH, S.H.;
- 6 PATAR HALOMOAN, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai
Negeri Sipil (Jabatan Jaksa Pengacara Negara), pada Kejaksaan
Negeri Tigaraksa, beralamat di Jalan M. Atik Soeari Komplek
Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tangerang di Tigaraksa;
Selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut;

Telah membaca:

- 1 Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 49/PEN-DIS/2015/PTUN-SRG, tanggal 30 Oktober 2015, tentang Lolos Dismissal;
- 2 Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 49/PEN-MH/2015/PTUN.SRG, tanggal 30 Oktober 2015, tentang Penunjukan Majelis Hakim, dan Surat Panitera Nomor: 49/G/2015/PTUN.SRG, tanggal 30 Oktober 2015, tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
- 3 Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 49/PEN-PP/2015/PTUN.SRG, tanggal 30 Oktober 2015, tentang Penetapan hari dan tanggal Pemeriksaan Persiapan;

Halaman 3 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 49/PEN-HS/2015/PTUN.SRG, tanggal 1 Desember 2015, tentang Penetapan hari dan tanggal Persidangan;

Telah mendengarkan keterangan Saksi-saksi dan ahli serta Para Pihak di persidangan;

Telah mempelajari Berkas Perkara Nomor : 49/G/2015/PTUN-SRG, beserta seluruh lampirannya;

TENTANG DUDUK SENGKETA:

Bahwa Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan Gugatan tertanggal 30 Oktober 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 30 Oktober 2015 dalam Register Perkara Nomor: 49/G/2015/PTUN-SRG, sebagaimana telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan tanggal 01 Desember 2015, yang pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

OBYEK GUGATAN:

Bahwa obyek gugatan adalah Keputusan Walikota Kota Tangerang Selatan Nomor: 648/2754-BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Fanny, ditetapkan di Tangerang Selatan pada tanggal 16-10-2015, ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan atas nama Walikota Tangerang Selatan;

Adapun alasan-alasan yang menjadi dasar-dasar Gugatan adalah sebagai berikut:

- 1 Pasal 55 Undang – undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, maka pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sejak diterimanya surat keputusan Tergugat dimaksud;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara diterbitkan oleh Tergugat dalam rangka melaksanakan wewenang Publik yang dimilikinya termasuk dalam urusan pemerintahan dan Keputusan Tergugat tersebut merupakan Penetapan tertulis yang diterbitkan oleh tergugat selaku Pejabat/ Badan Tata Usaha Negara, sehingga termasuk dalam Keputusan yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara, sehubungan dengan sifatnya yang “konkrit, Individual dan Final”, serta berakibat hukum yang merugikan kepentingan penggugat sesuai dengan ketentuan Pasal 1 butir 9 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo UU No 51 Tahun 2009 (UUPTUN);

3 Bahwa Obyek Gugatan bersifat : Konkrit, karena Obyek Gugatan yang ditetapkan oleh tergugat Dalam Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak Abstrak tapi nyata;

4 Individual, walaupun Surat keputusan / Obyek Gugatan tersebut tidak ditunjukan langsung kepada Penggugat, akan tetapi berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Pasal 42 Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, yang terdapat pada huruf (d) melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, dan / atau membahayakan kepentingan umum;

Jo.PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG BANGUNAN GEDUNG;

Pasal 103;

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Halaman 5 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jo Pasal 104 Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah:

- a perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum; atau
- b perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum;

5 Final, karena Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sudah definitif dan sudah menimbulkan akibat hukum, khususnya bagi Penggugat dan warga yang telah memberikan kuasa kepada Penggugat;

6 Landasan Hukum Gugatan Penggugat;

Surat Kuasa dari warga kepada The Djurianto;

7 Landasan Hukum Pembatalan Obyek Gugatan;

Bahwa Obyek Gugatan Bertentangan dengan Peraturan – Peraturan Sebagai berikut :

A Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;

Pasal 3 ayat 1 mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;

Jo pasal 11 ayat (2);

Bangunan gedung yang dibangun di atas, dan /atau di bawah tanah, air, dan / atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan /atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan;

Jo UU No. 1 Tahun 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 38 ayat (4) yang bunyinya:

Pembangunan rumah dan perumahan harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah;

Jo Pasal 130 yang bunyinya:

Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman, setiap orang wajib:

- a. Menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan dan kesehatan diperumahan dan kawasan pemukiman;
- b. Turut mencegah terjadinya penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan atau kepentingan umum;
- c. Menjaga dan memelihara prasarana lingkungan, sarana lingkungan dan utilitas umum yang berada di perumahan dan kawasan pemukiman;
- d. Mengawasi pemanfaatan dan berfungsinya prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan kawasan pemukiman;

B. Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 Tentang Bangunan Gedung Pasal 18 ayat (2);

Setiap mendirikan bangunan gedung di atas, dan /atau di bawah tanah, air, dan / atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan /atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan;

Jo pasal 21 ayat (1) dan (2) huruf a dan b;

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW kabupaten/kota, RDTRKP, dan/atau RTBL;
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:

Halaman 7 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

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. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan /atau jaringan tegangan tinggi; dan
- b. jarak antara bangunan gedung dengan batas- batas 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;

C. PERDA Tangerang Selatan No. 14 Tahun 2011 Tentang Penyelenggara Dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan;

Pasal 4 ayat 4 tentang syarat-syarat IMB yang berbunyi:

Perumahan dan kawasan pemukiman harus memenuhi syarat-syarat yang meliputi:

- a. Harus terintegrasi dengan wilayah atau lingkungan sekitar (drainase, pagar dan jalan);
- b. Harus berwawasan lingkungan;
- c. Khusus untuk perumahan tertata harus melibatkan masyarakat sekitar untuk pembangunan perumahan, pemukiman atau pembangunan lainnya;
- d. Harus adanya Tempat Pembuangan Sampah (TPS) mandiri;

Jo. Pasal 8 sub A yang bunyinya: Pemohon tidak dapat memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam pasal 4 harus ditolak;

Jo.Pasal 8 sub C: Bertentangan dengan kepentingan umum, hajat hidup orang banyak termasuk lingkungan hidup;

D. Peraturan Walikota Tangsel No. 14 Tahun 2011 Tentang Penyelenggaraan Restribusi Izin Mendirikan Bangunan;

Pasal 4 ayat (4) huruf c:

Khusus untuk perumahan tertata harus melibatkan masyarakat sekitar untuk pembangunan perumahan, pemukiman atau pembangunan lainnya;



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

E. Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Kota Tangerang Selatan No.
5003/335 a-BP2T/2012 Tentang Standar Operasional Prosedur IMB;

8 Fakta – fakta hukum Obyek Gugatan;

A Bahwa Penggugat beserta Warga Komplek
Villa Melati Mas blok P yang memberikan
kuasa kepada Penggugat telah berulang kali
mengirim surat kepada Tergugat;

a Tanggal 25-09-2014, tanggal 09-10-2014, tanggal 31-10-2014, tanggal
13-01-2015, tanggal 30-01-2015, tanggal 20-09-2015;

B Bahwa atas dasar surat tersebut pada
tanggal 29-10-2014 Penggugat dan warga
Melati Point mendapat undangan dalam
rangka penanganan dan penyelesaian
permasalahan yang terjadi;

a Tanggal 31-10-14, Jam 09.00 WIB, pertemuan antara beberapa warga
Melati Point dengan pihak tergugat (BP2T) di ruang Kabid Wasdal lantai
2. Tidak ada kesepakatan antara warga dan pihak tergugat (BP2T);

b. Tanggal 13-02-2015, Warga di undang Tergugat (BP2T) untuk mediasi yang
dipimpin Asda III dihadiri pihak Kecamatan, Kelurahan dan Kapolsek
Serpong. Ada kesepakatan untuk mediasi di lapangan. Tanggal 25-02-2015,
Mediasi di lapangan tidak ada kesepakatan, karena pihak tergugat (BP2T)
tidak menyajikan gambar proporsional yang diminta warga;

c. Bahwa Permasalahan antara Penggugat dengan tergugat jika melihat fakta -
fakta hukum telah berlangsung cukup lama dikarenakan tergugat telah
membiarkan 2 bangunan rumah yang sampai saat ini Penggugat dan warga

Halaman 9 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memberikan kuasa kepada penggugat tidak mengetahui adanya IMB 2 bangunan rumah yang telah berdiri;

d. Bahwa oleh karena kebiasaan Tergugat yang selalu melakukan perbuatan Melanggar Hukum maka Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang sekarang menjadi Obyek Sengketa Gugatan juga Melanggar Hukum karena:

1. Mengakibatkan kerugian Penggugat dan masyarakat, yang memberikan kuasa kepada Penggugat;
2. Membahayakan Penggugat dan Masyarakat yang memberikan kuasa kepada Penggugat;
3. Melanggar ketertiban umum dan keserasian lingkungan di lingkungan Penggugat dan Masyarakat yang memberikan kuasa kepada Penggugat;
4. Melanggar Perinsip - Perinsip Pemerintahan yang baik dalam Penerbitan Obyek Gugatan;

Ad.1.

Obyek Gugatan menimbulkan Kerugian Bagi Penggugat dan Masyarakat yang memberikan kuasa kepada Penggugat dikarenakan:

- a. Tanda tangan Penggugat sebagai Ketua RT 046/RW08 kelurahan jelupang, untuk menandatangani Formulir Surat Persetujuan Tetangga tidak ada karena tanda tangan Penggugat patut diduga dipalsukan atau dilewati dalam terbitnya obyek gugatan dengan kata lain (tidak ada izin dari ketua RT);
- b. Tanda Tangan Warga RT 046/RW08 kelurahan jelupang pada formulir surat persetujuan Tetangga bersebelahan dan bersebelah belakang Tidak ditanda tangani oleh warga tetangga tempat obyek Sengketa;
- c. Melanggar Surat pernyataan tertanggal 13 April 2015 yang ditanda tangani oleh Pejabat BP2T dan diketahui oleh ketua RT (Penggugat) yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan Tidak akan mengeluarkan IMB yang sekarang menjadi Obyek

Sengketa sebelum adanya Persetujuan dari warga;

Akibat nya Obyek sengketa yang diterbitkan oleh tergugat melanggar:

- 1 PERDA Tangsel No. 14 Tahun 2011 Tentang Penyelenggara Dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan;

Pasal 4 ayat 4 tentang syarat-syarat IMB yang berbunyi : Perumahan dan kawasan pemukiman harus memenuhi syarat-syarat yang meliputi:

- a Harus terintegrasi dengan wilayah atau lingkungan sekitar (drainase, pagar dan jalan);
- b Harus berwawasan lingkungan;
- c Khusus untuk perumahan tertata harus melibatkan masyarakat sekitar untuk pembangunan perumahan, pemukiman atau pembangunan lainnya;
- d Harus adanya Tempat Pembuangan Sampah (TPS) mandiri;

- 1 Peraturan Walikota Tangsel No. 14 Tahun 2011 Tentang Penyelenggaraan Restribusi Izin Mendirikan Bangunan Pasal 4 ayat 4 huruf c Khusus untuk perumahan tertata harus melibatkan masyarakat sekitar untuk pembangunan perumahan, pemukiman atau pembangunan lainnya;
- 2 Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Kota Tangerang Selatan No. 5003/335 a-BP2T/2012 Tentang Standar Operasional Prosedur IMB;

Halaman 11 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

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)



4. Surat Pernyataan Resmi BP2T tertanggal 13 April 2015 yang ditanda tangani oleh Pejabat BP2T;

Ad.2.

Obyek Gugatan menimbulkan Bahaya Bagi Penggugat dan Masyarakat yang memberikan kuasa kepada Penggugat dikarenakan:

1. Dengan terbitnya Obyek Gugatan tersebut akan menimbulkan bahaya kecelakaan lalulintas dikarenakan Obyek gugatan tersebut jika dibangun rumah / gedung maka rumah / gedung tersebut akan menghadap jalan keluar masuk warga kompleks perumahan melati Point RT 046/RW08 Villa melati mas yang telah memberikan kuasa kepada Penggugat adapun Bahaya kecelakaan lalu lintas tersebut adalah:

- a. Warga tidak akan tau ada motor atau mobil keluar dari garasi Obyek Gugatan
Jika dibangun rumah / gedung karena ditempat Obyek Gugatan tersebut tikungan sangat tajam yang tidak dapat dilihat melalui pandangan kedepan oleh pengedarah mobil yang dikendarai oleh Warga perumahan melati Poin RT 046/RW08 Villa melati mas sedangkan jalan hanya cukup kurang lebih satu kendaraan, yang akibatnya bisa terjadi tabrakan mobil dari depan ke tengah badan mobil atau tabrakan mobil dari depan kebelakang;
- b. Warga tidak akan tau ada anak kecil berlari keluar dari Obyek Gugatan Jika dibangun rumah / gedung karena ditempat Obyek Gugatan tersebut tikungan sangat tajam yang tidak dapat dilihat melalui pandangan kedepan oleh pengedarah mobil yang dikendarai oleh Warga perumahan melati Poin RT 046/RW08 Villa melati mas sedangkan jalan hanya cukup kurang lebih satu kendaraan yang akibatnya akan terjadi tabrak lalu lintas;
- c. Warga tidak akan tau ada mobil berlawanan arah keluar dari Obyek Gugatan
Jika dibangun rumah / gedung karena ditempat Obyek Gugatan tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tikungan sangat tajam yang tidak dapat dilihat melalui pandangan kedepan oleh pengedar mobil yang dikendarai oleh Warga perumahan melati Poin RT 046/RW08 Villa melati mas sedangkan jalan hanya cukup kurang lebih satu kendaraan akibatnya akan menimbulkan tabrakan kecelakaan lalulintas.

Akibat nya Obyek sengketa yang diterbitkan oleh tergugat melanggar:

UU No. 1 Tahun 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

Pasal 130 huruf b, yang berbunyi:

Turut mencegah terjadinya penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan atau kepentingan umum;

Ad.3.

Obyek Gugatan Melanggar ketertiban umum dan keserasian lingkungan di lingkungan Penggugat dan Masyarakat yang memberikan kuasa kepada Penggugat dikarenakan:

- a Dengan adanya terbitnya IMB yang menjadi Obyek gugatan maka akan menimbulkan Kemacetan lalulintas Kendaraan Warga yang akan keluar dari keloster Komplek perumahan Villa Melati Point, dikarenakan bangunan rumah / gedung tersebut akan membuka pintu dan mempunyai gerasi menghadap ke jalan tempat lalulintas mobil warga keluar jika nantinya yang menempati rumah tersebut mempunyai beberapa mobil dan salah satu mobilnya terparkir atau mogok di jalan tempat lalu lintas jalan keluar warga, maka mobil tersebut akan menghambat mobil warga yang akan keluar kompleks karena jalan keluar kompleks tersebut hanya kurang lebih cukup satu mobil. Akibat mobil yang terparkir atau karena mogok tersebut menimbulkan kemacetan lalulintas sedangkan yang dapat IMB tersebut tidak tinggal disana karena bangunan tersebut

Halaman 13 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

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

akan diperjualbelikan akibatnya yang menderita kemacetan lalu lintas adalah warga yang akhirnya terganggu ketertibannya;

Akibatnya Obyek sengketa yang diterbitkan oleh tergugat melanggar:

PERDA Tansel No. 14 Tahun 2011 Tentang Penyelenggara Dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan;

Pasal 8 sub C: Bertentangan dengan kepentingan umum, hajat hidup orang banyak termasuk lingkungan hidup;

b. Dengan adanya terbitnya IMB yang menjadi Obyek gugatan maka akan menimbulkan kerusakan dan ketidak serasian lingkungan dikarenakan:

b.1. Dengan adanya IMB Pembangunan akan dijalankan maka Pembangunan akan merusak pasum dan pasos berupa pagar hidup pembatas antara jalan dengan pasum dan pasus yang tidak boleh dirusak, oleh sebab itu dengan adanya pembangunan itu maka pengrusakan pasum dan pasus tersebut pasti akan terjadi karena pembangunan tersebut berhadapan langsung dengan pasum dan pasus oleh karena pasum dan pasus tersebut akan dijadikan garasi depan dan jalan rumah tersebut;

b.2. Dengan adanya IMB Pembangunan akan dijalankan maka Pembangunan rumah tersebut akan melanggar garis sepadan yang tidak boleh dibangun kurang lebih empat meter dari jalan tempat keluar lalu lintas kenapa pembangunan tersebut pasti akan melanggar garis sepadan yang tidak boleh dibangun dikarenakan pembangunan itu menempati garis sepadan yang tidak boleh dibangun;

b.3. Dengan adanya IMB Pembangunan akan dijalankan maka Pembangunan rumah tersebut akan merusak keserasian lingkungan dimana rumah tipe kecil semestinya dibelakang ini terbalik rumah tipe besar ada di belakang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b.4. Dengan adanya IMB Pembangunan akan dijalankan maka Pembangunan rumah tersebut melanggar site plan yang telah ditetapkan dan telah berlangsung bertahun tahun yaitu untuk satu rumah adalah satu kapling (500 Meter) tetapi dalam terbitnya IMB ini Satu kapling dibuat empat rumah sehingga rumah tersebut ukurannya kecil - kecil hal tersebut melanggar site plan yang telah ada;

Akibatnya Obyek sengketa yang diterbitkan oleh tergugat melanggar:

Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;

Pasal 3 ayat (1): Mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;

Jo pasal 11 ayat (2): Bangunan gedung yang dibangun di atas, dan/atau di bawah tanah, air, dan /atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan /atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan;

Jo UU No. 1 Tahun 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN;

Pasal 38 ayat 4 yang bunyinya: Pembangunan rumah dan perumahan harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah;

Jo Pasal 130 yang bunyinya: Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman, setiap orang wajib:

Huruf c : Menjaga dan memelihara prasarana lingkungan, sarana lingkungan dan utilitas umum yang berada di perumahan dan kawasan pemukiman;

Huruf d : Mengawasi pemanfaatan dan berfungsinya prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan kawasan pemukiman;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 Tentang Bangunan Gedung Pasal 18 ayat (2): Setiap mendirikan bangunan gedung di atas, dan /atau di bawah tanah, air, dan /atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan;

Jo pasal 21 ayat (1) dan (2) huruf a dan b:

- 1 Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW kabupaten/kota, RDTRKP, dan /atau RTBL;
- 2 Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
 - a. Garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan /atau jaringan tegangan tinggi; dan;
 - b. Jarak antara bangunan gedung dengan batas- batas 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;

Ad .4.

Obyek Gugatan Melanggar Perinsip Perinsip Pemerintahan yang baik dalam Penerbitan Obyek Gugatan dikarenakan:

Terbitnya Obyek Gugatan tersebut bertentangan UU NOMOR 28 TAHUN 1999 TENTANG PENYELENGGARAAN NEGARA YANG BERSIH DAN BEBAS DARI KORUPSI, KOLUSI, DAN NEPOTISME (UU NO 28 TAHUN 1999);

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Surat Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 648/2754-BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Fanny ditetapkan di Tangerang Selatan pada tanggal 16-10-2015,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan, telah memenuhi syarat sebagai Obyek Gugatan dalam perkara a quo;

9 Mohon Penundaan Pelaksanaan Surat Keputusan Tergugat;

Bahwa sebelum Penggugat mengemukakan alasan dasar gugatan, maka terlebih dahulu Penggugat memohonkan penundaan pelaksanaan Tergugat Nomor: 648/2754-BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Fanny, ditetapkan di Tangerang Selatan pada tanggal 16-10-2015, ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan atas nama Walikota Tangerang Selatan. Dalam hal ini berdasarkan Pasal 67 ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara menyebutkan: "Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap", oleh sebab itu Penggugat dengan ini mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang / Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenaan menunda pelaksanaan surat keputusan Tergugat a quo Nomor: 648/2754-BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Fanny, ditetapkan di Tangerang Selatan pada tanggal 16-10-2015, ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan atas nama Walikota Tangerang Selatan, dengan alasan adanya kepentingan Para Penggugat yang sangat mendesak sebagai berikut:

- 1 Bahwa ada kepentingan Penggugat yang mendesak dengan adanya terbitnya IMB pembangunan akan dijalankan yang menjadi Obyek gugatan maka akan menimbulkan kerusakan dan ketidak serasian lingkungan;

Halaman 17 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

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

- 2 Bahwa dengan adanya IMB Pembangunan akan dijalankan maka Pembangunan akan merusak pasum dan pasus berupa pagar hidup pembatas antara jalan dengan pasum dan pasus yang tidak boleh dirusak, oleh sebab itu dengan adanya pembangunan itu maka pengrusakan pasum dan pasus tersebut pasti akan terjadi karena pembangunan tersebut berhadapan langsung dengan pasum dan pasus oleh karena pasum dan pasus tersebut akan dijadikan garasi depan dan jalan rumah tersebut;
- 3 Bahwa dengan adanya IMB Pembangunan akan dijalankan maka Pembangunan rumah tersebut akan melanggar garis sepadan yang tidak boleh dibangun kurang lebih empat meter dari jalan tempat keluar lalu lintas kenapa pembangunan tersebut pasti akan melanggar garis sepadan yang tidak boleh dibangun dikarenakan pembangunan itu menempati garis sepadan yang tidak boleh dibangun;
- 4 Bahwa Dengan adanya IMB Pembangunan akan dijalankan maka Pembangunan rumah tersebut akan merusak keserasian lingkungan dimana rumah tipe kecil semestinya dibelakang ini terbalik rumah tipe besar ada di belakang;
- 5 Bahwa dengan adanya IMB Pembangunan akan dijalankan maka Pembangunan rumah tersebut melanggar site plan yang telah ditetapkan dan telah berlangsung bertahun tahun yaitu untuk satu rumah adalah satu kapling (500 Meter) tetapi dalam terbitnya IMB ini Satu kapling dibuat empat rumah sehingga rumah tersebut ukurannya kecil - kecil hal tersebut melanggar site plan yang telah ada;
- 10 Bahwa berdasarkan uraian diatas Obyek Gugatan terbukti telah bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, oleh karenanya sesuai ketentuan pasal 53 ayat (1) UUPTUN Obyek Gugatan haruslah dibatalkan dan dinyatakan tidak sah;

Dalam Penudaan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian di atas, yakni adanya kepentingan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Para Penggugat dirugikan, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang/Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menunda pelaksanaan surat keputusan Tergugat Nomor: 648/2754-BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Fanny, ditetapkan di Tangerang Selatan pada tanggal 16-10-2015, ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan atas nama Walikota Tangerang Selatan, sebelum pokok perkara diperiksa;

Dalam Pokok Perkara:

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara / Ketua Majelis Hakim dan Anggota Majelis Hakim Memutuskan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan batal atau tidak sah Obyek Gugatan Surat Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 648/2754-BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Fanny, ditetapkan di Tangerang Selatan pada tanggal 16-10-2015, ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan atas nama Walikota Tangerang Selatan;
- 3 Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Obyek Gugatan Surat Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor : 648/2754-BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Fanny, ditetapkan di Tangerang Selatan pada tanggal 16-10-2015, ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan atas nama Walikota Tangerang Selatan;

Halaman 19 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

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

- 4 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya dalam perkara ini atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban tertanggal 17 Desember 2015, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil bantahan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

A Bahwa tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya;

B Bahwa Obyek Gugatan Penggugat bertentangan dengan Ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

- Bahwa memperhatikan Pasal 53 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan;

“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”

- Bahwa ketentuan Pasal 53 Ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan:

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;"
- Bahwa apabila Penggugat mengklaim bahwa obyek gugatan yakni Izin Mendirikan Bangunan atas nama Fanny Nomor : 648/2754-BP2T/2015 tanggal 16 Oktober 2015 melanggar ketentuan dalam UU No 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman maka penyelesaian sengketa di bidang perumahan harus diselesaikan melalui Pengadilan Negeri (Perdata) dan bukan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 148 yang berbunyi :

“(1) Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa”;

Sehingga jelas bahwa penggugat tidak paham dan kurang mengerti mengenai arti dan makna dari rumah tinggal dengan makna dan arti dari perumahan apabila Penggugat tetap mengacu kepada UU RI No. 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman;

- C Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan Yang Nyata Terhadap Obyek Sengketa;
- Bahwa dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dinyatakan:
“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada

Halaman 21 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

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 yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.”

Penjelasan Pasal 53 ayat (1) alinea ketiga:

“Selanjutnya hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara”;

- Bahwa TERGUGAT mohon perhatian khusus Yang Mulia Majelis Hakim bahwasanya tidak ada nilai “kepentingan yang nyata” dari Penggugat yang harus dilindungi oleh hukum sehubungan dengan diterbitkannya Obyek Sengketa karena sudah menjadi fakta hukum bahwa penerbitan IMB Nomor : 648/2754-BP2T/2015 atas nama Fanny tanggal 16 Oktober 2015 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Standar Operasional Prosedur sehingga tidak ada bobot kepentingan Penggugat yang dirugikan dengan keluarnya Obyek Sengketa;
- Bahwa Kata “kepentingan” dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai “keperluan” atau “kebutuhan”, atau dalam bahasa Inggris disebut sebagai interest. Interest diartikan sebagai keuntungan atas barang yang dimiliki (Advantage For It Is Your). Apabila dikaitkan dengan sengketa hukum, maka kata “kepentingan” yang dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) tersebut diartikan sebagai “hak” yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum perdata, oleh karena itu tidak ada kepentingan nyata dari Penggugat yang dirugikan oleh adanya Obyek Sengketa;
- Pemberian makna “kepentingan” sebagai “hak”, terkait dengan penjelasan dalam Pasal tersebut bahwa, hanya orang atau badan hukum perdata yang mempunyai



hak individual terhadap obyek sengketa saja yang dapat mengajukan gugatan ke PTUN. Jadi yang dimaksud dengan "kepentingan" dalam Pasal 53 ayat (1) adalah hak individual yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum perdata;

- Bahwa oleh karena Penggugat mengajukan gugatan hanya berdasarkan surat kuasa dari warga kepada The Djurianto Irawan, dan surat kuasa tersebut dibuat bukan dihadapan pejabat yang berwenang/berkompeten maka tidak ada legal standing Penggugat mengajukan gugatan terhadap Obyek Sengketa sehingga harus dinyatakan Penggugat tidak berkwalitas;

D Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut sangat jelas, tidak satupun alasan-alasan ketentuan diatas yang dapat dijadikan oleh Penggugat sebagai alasan untuk mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara atas penerbitan Surat Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor : 648/2754-BP2T/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Fanny, ditetapkan di Tangerang Selatan pada tanggal 16 Oktober 2015 yang ditandatangani oleh Tergugat telah sesuai dengan prosedur yang diatur dalam:

- 1 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan;
- 2 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 6 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung;
- 3 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 14 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan;
- 4 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 9 Tahun 2014 tentang Retribusi Daerah;
- 5 Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 47 Tahun 2009 tentang Penyelenggaraan Perijinan; .



- 6 Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 23 Tahun 2011 tentang Rincian Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan;
- 7 Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor 503/Kep.12-Huk/2015 tentang Pendelegasian Kewenangan Penandatanganan Perizinan Kepada Badan Pelayanan Perijinan Terpadu;
- 8 Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Kota Tangerang Selatan No. 5003/335 a-BP2T/2012 tentang Standar Operasional Prosedur IMB;

Dengan demikian Surat Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor : 648/2754-BP2T/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Fanny, tanggal 16 Oktober 2015 tidak ada satupun bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud Undang-undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas KKN. Atas dasar dalil-dalil tersebut diatas, agar majelis hakim perkara Aquo menolak Gugatan Aquo atau setidak-tidaknya Gugatan Aquo dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

- A Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil–dalil Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya;
- B Bahwa mengenai Dalil Penggugat dalam Gugatannya yang menyatakan bahwa:
 - 1 Penerbitan IMB menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan masyarakat dikarenakan tidak sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - 2 Penerbitan IMB menimbulkan bahaya kecelakaan lalu lintas;
 - 3 Penerbitan IMB melanggar ketertiban umum dan keserasian lingkungan yang akan menimbulkan kemacetan lalu lintas;
 - 4 Penerbitan IMB melanggar prinsip-prinsip pemerintah yang baik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas dalil tersebut sepatutnya Penggugat pahami terlebih dahulu pengertian dari Tata Usaha Negara sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah untuk kedua kalinya dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah administrasi negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan Pemerintahan baik di pusat maupun di daerah, sedangkan pengertian Gugatan berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah untuk kedua kalinya dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa : Permohonan yang berisi tuntutan terhadap Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan diajukan ke Pengadilan untuk mendapatkan Putusan, berdasarkan uraian tersebut maka dapat kita tarik kesimpulan Gugatan Tata Usaha Negara adalah permohonan yang berisi Tuntutan terhadap Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara mengenai administrasi negara, maka dalil-dalil Penggugat tersebut diatas tidak dapat dijadikan dasar untuk mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara;

C Bahwa alasan-alasan Penggugat mengajukan Gugatan adalah mengenai terbitnya Surat Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor : 648/2754-BP2T/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Fanny, ditetapkan di Tangerang Selatan pada tanggal 16 Oktober 2015 yang ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan, untuk membantah alasan-alasan tersebut, Tergugat menguraikan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 648/2754-BP2T/2015 atas nama Fanny didasarkan :
 - 1 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan;

Halaman 25 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

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

- 2 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 6 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung;
- 3 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 14 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan;
- 4 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 9 Tahun 2014 tentang Retribusi Daerah;
- 5 Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 47 Tahun 2009 tentang Penyelenggaraan Perijinan;
- 6 Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 23 Tahun 2011 tentang Rincian Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan;
- 7 Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor 503/Kep.12-Huk/2015 tentang Pendelegasian Kewenangan Penandatanganan Perijinan Kepada Badan Pelayanan Perijinan Terpadu;
- 8 Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Kota Tangerang Selatan No. 5003/335 a-BP2T/2012 tentang Standar Operasional Prosedur IMB;
- Bahwa alasan penggugat mengajukan gugatan adalah tidak sesuai Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung karena melanggar ketentuan jarak bebas bangunan yang ditentukan dalam RTRW Kabupaten/Kota, RDTRKP dan atau RTBL, untuk membantah hal tersebut, Tergugat menguraikan fakta hukum sebagai berikut :
 - Bahwa penerbitan IMB telah sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan 2011-2031 bahwa lokasi yang menjadi obyek gugatan diarahkan sebagai kawasan peruntukan perumahan kepadatan sedang (zona B1).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu, lokasi yang dimohon tidak bertentangan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku;

- Bahwa penerbitan IMB telah sesuai dengan ketentuan jarak bebas bangunan sebagaimana diatur dalam Lampiran I huruf E Peraturan Daerah No. 5 tahun 2013 tentang Bangunan Gedung. Garis Sempadan Bangunan untuk rumah tinggal ditetapkan mengikuti besaran ROW Jalan dimana bangunan tersebut berada;
- Bahwa Obyek gugatan merupakan IMB rumah tinggal bukan IMB perumahan. Terdapat perbedaan pengertian dan persyaratan permohonan IMB antara Rumah Tinggal dan Perumahan. Sesuai dengan UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, bahwa pengertian Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni (pasal 1 ketentuan Umum). Dalam proses pembangunan perumahan harus melibatkan masyarakat sekitar sehingga keberadaan pembangunan tersebut dapat memberikan manfaat positif bagi masyarakat;

Sedangkan pengertian Rumah (Rumah tinggal) adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya. Rumah adalah bagian dari perumahan, sedangkan perumahan adalah kumpulan rumah beserta sarana dan prasarana pendukungnya;

Persyaratan Permohonan IMB Perumahan berdasarkan SOP IMB No. Salinan : 503/335.a-BP2T/2012 adalah:

- 1 Formulir / Surat Permohonan (materai 6000);

Halaman 27 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Surat Kuasa (Apabila Pengurusan Ijin diwakilkan);
- 3 Foto Copy KTP Pemohon;
- 4 Foto Copy PBB/STTS tahun terakhir;
- 5 Foto Copy Bukti kepemilikan tanah;
- 6 Foto Copy Akte Pendirian Perusahaan (yang berbadan hukum);
- 7 Foto Copy NPWP (yang berbadan hukum);
- 8 Foto Copy Ijin Pemanfaatan Ruang (IPR) atau Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT);
- 9 Foto Copy siteplan perumahan;
- 10 Gambar Bestek bangunan (3 lembar per type bangunan);
- 11 Peta/sketsa Lokasi;
- 12 Persetujuan tetangga (diketahui minimal oleh RW dan Lurah);
- 13 Rekomendasi Teknis :
 - a Rekomendasi Peruntukan Ruang dari Dinas Tata Kota, Bangunan dan Pemukiman Kota Tangerang Selatan (untuk luas lahan kurang dari 1 hektar) atau BKPRD (untuk luas lahan lebih dari 1 hektar);
 - b Rekomendasi penataan Drainase, Peil Banjir dari Dinas Bina Marga dan Sumber Daya Air Kota Tangerang Selatan;
 - c Dokumen Lingkungan Hidup (UKL-UPL/AMDAL) hasil persetujuan Badan Lingkungan Hidup Daerah Kota Tangerang Selatan;
 - d Rekomendasi Kajian Lalu Lintas (ANDALALIN) dari Dinas Perhubungan, Komunikasi dan Informatika Kota Tangerang Selatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e Rekomendasi Penyediaan lahan untuk TPU (Tempat Pemakaman Umum) dari DKPP Kota Tangerang Selatan.

Sedangkan Persyaratan Untuk permohonan IMB rumah tinggal dalam kawasan perumahan sesuai Standar Operasional Prosedur adalah :

- 1 Formulir / Surat Permohonan;
- 2 FC KTP Pemohon;
- 3 FC PBB/STTS tahun terakhir;
- 4 FC bukti kepemilikan tanah;
- 5 FC siteplan perumahan;
- 6 Gambar Bestek bangunan;
- 7 Peta/sketsa Lokasi;
- 8 Persetujuan tetangga;
- 9 FC IMB dan gambar bestek lama (untuk IMB renovasi/ penambahan/ balik nama);
- 10 FC sertifikat tanah hasil pemecahan untuk pengajuan IMB bangunan dari pemecahan kavling.

Oleh karena itu tidak benar alasan-alasan Penggugat bahwa Obyek Gugatan melanggar Pasal 4 ayat 4, Pasal 4 ayat 4 huruf c Perda No.14 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan; Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perijinan Kota Tangerang Selatan No. 5003/335 a-BP2T/2012 tentang Standar Operasional IMB;

D Bahwa alasan penggugat menyatakan obyek gugatan melanggar surat pernyataan resmi BP2T tertanggal 13 April 2015 yang ditandatangani oleh Pejabat BP2T adalah tidak benar, dikarenakan Surat tersebut bukan surat pernyataan resmi BP2T karena dibuat oleh warga untuk ditandatangani pihak BP2T, tidak berkop surat Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan tidak diberikan nomor, bersifat keterangan

Halaman 29 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

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 status permohonan penerbitan Obyek Gugatan dan bukan merupakan acuan dalam proses penerbitan Obyek Gugatan. Hal ini sudah disampaikan melalui Surat Resmi Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu No.503/1227-BP2T/2015 tertanggal 6 Oktober 2015 perihal Pemberitahuan yang ditujukan kepada Penggugat;

E Bahwa mengenai alasan penggugat atas Obyek Gugatan menimbulkan bahaya bagi Penggugat karena melanggar Pasal 130 Huruf b UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan, Tergugat menolak Tegas bahwa bangunan yang diijinkan dalam obyek gugatan bukan merupakan obyek sebagaimana diatur dalam peraturan tersebut. Obyek gugatan merupakan IMB rumah tinggal Bukan IMB Perumahan dan tidak menimbulkan dampak lalu lintas sesuai dengan Peraturan Menteri Perhubungan No. 75 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Analisis Dampak Lalu Lintas. Pasal 2 Permenhub No.75 Tahun 2015 menjelaskan bahwa jenis pusat kegiatan yang menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan, ketertiban dan kelancaran lalu lintas angkutan jalan dan Rumah Tinggal bukan termasuk didalamnya;

F Bahwa mengenai alasan penggugat atas Obyek Gugatan melanggar Pasal 8 Peraturan Daerah No. 14 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Tergugat menjelaskan bahwa kekhawatiran penggugat atas hambatan lalu lintas yang timbul sebagai obyek gugatan tidak beralasan. Hal ini dapat dibuktikan hasil pengukuran ROW Jalan Pinus Raya adalah 16 m yang sangat memungkinkan jalan digunakan 2 (dua) lajur kendaraan setiap jalurnya;

G Bahwa mengenai alasan penggugat atas Obyek Gugatan melanggar Pasal 3 Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung; Undang-Undang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Tergugat menjelaskan bahwa penerbitan Obyek Gugatan sudah sesuai dengan peruntukannya yakni sebagai fungsi hunian bukan beralih fungsi lainnya. Garis Sempadan Bangunan obyek gugatan dibatasi dengan arahan teknis berupa jarak bebas bangunan sejauh 5 (lima) meter dari batas kepemilikan kavling depan. Besaran jarak bebas bangunan tersebut lebih jauh dari batas bangunan yang didalilkan oleh penggugat yakni 4 (empat) meter;

H Bahwa mengenai sangkaan penggugat atas kebiasaan tergugat yang selalu melakukan perbuatan melanggar hukum, Tergugat menolak dengan tegas. Dikarenakan Setiap tindakan yang diambil oleh tergugat didasarkan atas peraturan perundang-undangan yang berlaku dan patut diktehui bahwasanya tergugat telah melakukan upaya penegakan Peraturan Daerah terhadap pelanggaran bangunan tanpa ijin dengan tindakan penyetopan bangunan.

Bahkan sebelum menerbitkan obyek gugatan, Tergugat melakukan upaya mediasi untuk menyelesaikan perselisihan antara pemohon dan warga, yang dapat dijelaskan pada kronologis sebagai berikut:

No.	Tanggal	Keterangan
1.	6-Feb-15	Warga datang ke BP2T melakukan pengaduan terkait bangunan belum berizin
2.	9-Feb-15	BP2T memanggil Pemilik Bangunan yang belum berizin
3.	10-Feb-15	Pemilik bangunan (Sdr. Fanny) Mengajukan pendaftaran IMB Ke BP2T
4.	13-Feb-15	BP2T melakukan Mediasi yang dipimpin Oleh ASDA III dan dihadiri oleh pemilik lahan, Pihak kecamatan, Kelurahan, warga setempat

Halaman 31 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		dan Kapolsek Serpong. Hasil: tidak ada solusi kesepakatan.
5.	23-Feb-15	BP2T melakukan Pengukuran ROW pada Lokasi Pengajuan IMB
6.	25-Feb-15	BP2T beserta pemilik lahan, Pihak kecamatan, Kelurahan, warga setempat dan perwakilan dari Polsek Serpong melakukan peninjauan dan mediasi di lapangan. Hasil : Tidak ada solusi kesepakatan.
7.	6-Apr-15	BP2T menerbitkan IMB bolk P 10 (10a dan 10b) Nomor 648/897-BP2T/2015 dan 648/898-BP2T/2015 tertanggal 06 april 2015
8.	7-Apr-15	Warga datang ke BP2T mengkonfirmasi pasca dikeluarkan IMB Jl. Melati Raya.
9.	11-Jul-15	Camat bersama perwakilan Pemilik, mendatangi rumah RT untuk mencari solusi/ mediasi . Hasil : tidak ada solusi kesepakatan.
10.	25-Jul-15	Asda III hadir pertemuan Mediasi di salah satu rumah warga Blok P (Rumah Bu Linda). Hasil : Tidak ada solusi kesepakatan,
11.	2-Sep-15	Rapat Koordinasi Pembahasan di Ruang Rapat Asda III terkait penyelesaian atas perselisihan atas persetujuan warga
12.	5 Okt 15	Tindaklanjut Rapat Koordinasi Pembahasan Di Ruang Rapat Asda III. Hasil: melanjutkan proses perijinan.



Berdasarkan kronologis tersebut diatas, terlihat jelas bahwa tergugat mengakomodir keberatan dari penggugat dengan melibatkan aparat pemerintah setempat untuk melakukan pertemuan dan mediasi akan tetapi tidak pernah ada solusi yang dihasilkan dari setiap pertemuan tersebut dikarenakan sikap arogansi dari Penggugat;

IBahwa terhadap permohonan penundaan pelaksanaan Obyek Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat menolak permohonan tersebut dikarenakan tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 67 ayat (4) UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur sebagai berikut :

(4) Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) :

- a. Dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan;
- b. Tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut;

Bahwa tidak ada terdapat keadaan yang sangat mendesak dan tidak ada kepentingan Penggugat yang sangat dirugikan dengan pelaksanaan Obyek Sengketa karena Penggugat bukan pemilik tanah dan oleh karenanya tidak terdapat faktor urgensi yang sangat mendesak yang menimbulkan akibat kepentingan Penggugat sangat dirugikan dengan pelaksanaan Obyek Sengketa tetap, dengan demikian permohonan penundaan tidak beralasan dan tidak berdasar hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 67 ayat (4) huruf a UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

J Bahwa permohonan penundaan termaksud tidak jelas menerangkan apa kepentingan individual Penggugat yang nyata-nyata dirugikan dan alasannya tidak cukup memberi keyakinan apa yang menjadi bukti konkrit adanya faktor mendesak bagi Penggugat, terlebih lagi faktanya pembangunan rumah tinggal tersebut tidak mengganggu kawasan sekitar dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan demikian sudah cukup menunjukkan bahwa pada Penggugat tidak ada keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan dengan dilaksanakannya Obyek Sengketa, oleh karenanya permohonan penundaan selayaknya ditolak;

K Bahwa Tergugat menolak segala dalil yang dinyatakan oleh Pengugat sebab Tergugat dalam menerbitkan IMB sudah sesuai dengan Pasal 4 Perda Kota Tangerang Selatan Nomor: 14 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan telah sesuai Standar Operasional Prosedur IMB No. No. 5003/335 a-BP2T/2012;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan peraturan perundang-undangan tersebut diatas, maka sudah cukup membuktikan TERGUGAT dalam proses penerbitan Obyek Sengketa telah memenuhi dan bertindak sesuai Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

Dengan demikian penerbitan Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 648/2754-BP2T/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Fanny tanggal 16 Oktober 2015 tidak melanggar ketentuan Pasal 53 Ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah untuk kedua kalinya dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian dan dasar hukum yang Tergugat sampaikan, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memberikan Putusan:

DALAM EKSEPSI :

- 1 Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 648/2754-BP2T/2015 tanggal 16 Oktober 2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan sah menurut hukum;
- 3 Membebaskan biaya Perkara kepada Penggugat;

Bahwa atas gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, pemegang IMB obyek sengketa atas nama Fanny, berdasarkan panggilan Pengadilan dalam Pemeriksaan Persiapan Tanggal 24 Nopember 2015, atas penjelasan Majelis Hakim, menyatakan tidak akan masuk sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan Replik tertanggal 30 Desember 2015, selanjutnya atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat melalui kuasanya mengajukan Duplik tertanggal 04 Januari 2016, Replik dan Duplik tersebut tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya dan atau fotokopinya, selanjutnya diberi tanda P-1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan P-27.B, dan 2 (dua) dokumen Ad Informandum diberi tanda Ad Informandum-1, dan Ad Informandum-2, sebagai berikut:

- P-1 : Foto plang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Fanny (asli);
- P-2 : Tanda Terima Surat dari Warga Melati Point, Serpong Utara, Perihal Surat: Protes dan keberatan, kepada Sekretariat Daerah Pemkot Tangerang Selatan, tertanggal 9 Oktober 2014 (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-3 : Surat dari Djuariantio The (mewakili warga Melati Point), tanggal 25 September 2014, yang ditujukan kepada Kepala Dinas Tata Kota dan Kepala BP2T Serpong, Tangerang Selatan (fotokopi untuk tanda terima sesuai dengan asli);
- P-4 : Site Plan Blok P Perumahan Villa Melati Mas, bulan Juli 1992 (fotokopi untuk cap diketahui Kepala DPU Kab.DT.II. Tangerang sesuai dengan asli);
- P-5 : Surat dari Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Pemerintah Kota Tangerang Selatan, Nomor: 005/1360-wasdal pembangunan/ 2014, tanggal 29 Oktober 2014, Perihal: Undangan, yang ditujukan kepada Perwakilan Warga Melati Point, Suriyanto The (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- P-6 : Surat dari Lurah Jelupang, Nomor: 640/01-Kel.Jlp/2015, tanggal 14 Januari 2015, Perihal: Pembangunan Rumah, yang ditujukan kepada Kepala Dinas BP2T Kota Tangerang Selatan (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-7 : Surat dari Warga Blok P Villa Melati Mas, tanggal 13 Januari 2015, ditujukan kepada Airin Rachmi Diany Walikota Tangerang Selatan, Perihal: Laporan Pembangunan Rumah di Komplek Vila Melati Mas Blok P (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- P-8 : Tanda tangan warga yang keberatan (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-9 : Tanda Terima Surat dari Melati Point RT.046/RW.08, Perihal Surat: Laporan Pembangunan Rumah Komplek Villa Melati Mas Blok P, kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sekretariat Daerah Pemkot Tangerang Selatan, tertanggal 30 Januari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);

- P-10 : Surat dari Warga Blok P Villa Melati Mas, tanggal 23 Januari 2015, Perihal: Laporan Pembangunan Rumah di Komplek Villa Melati Mas Blok P, yang ditujukan kepada Airin Rachmi Diany Walikota Tangerang Selatan (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- P-11 : Formulir Pengaduan Masyarakat, tanggal 6 Februari 2015, ditandatangani oleh The Djurianto Irawan/Ketua RT Blok P (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-12 : Surat dari Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan, Nomor: 503/0185-Bid.Wasdal/2015, tanggal 12 Februari 2015, Perihal: Undangan Mediasi (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- P-13 : Pemberitaan Media Massa (Radar Banten, Banten Raya, Tangerang Raya, Tangsel Pos), masing-masing terkait dengan Tolak Pembangunan Klaster Warga Melati Point Gelar Aksi Damai, Protes Warga Pembangunan Cluster Mangkrak, Demo Warga Tolak Pembangunan Perumahan, Mediasi Deadlock Warga Melati Tolak Pembangunan Cluster, Pembangunan Klaster Disetop, dan Mediasi Warga Melati Point dan Pemilik Cluster Buntu (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- P-14 : Pernyataan BP2T diketahui Ketua RT, tanggal 13 April 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-15 : Surat dari The Djurianto Irawan (Ketua RT. 046, RW. 08) mewakili Warga Blok P (Melati Point), tanggal 20 September 2015, yang ditujukan kepada Kepala BP2T Tangerang Selatan, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 37 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

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

- P-16 : Pemberitaan Media Massa (Tangsel Pos), tanggal 29 September 2015, BP2T Disomasi Soal IMB Bodong di Villa Melati Mas (fotokopi sesuai print out internet sesuai dengan asli);
- P-17 : Pemberitaan Media Massa (Palapa News), tanggal 29 September 2015, Disomasi Warga, BP2T Tangsel Dituding Keluarkan IMB Bodong (fotokopi sesuai print out internet sesuai dengan asli);
- P-18 : Pemberitaan dengan judul Dituding Terbitkan IMB Palsu, Warga Somasi BP2T Tangsel (fotokopi sesuai dengan website print);
- P-19 : Berita Acara Perubahan Pengurus Komplek Melati Point (Villa Melati Mas) Rukun Tetangga 046, Rukun Warga 008, Kelurahan Jelupang Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, tanggal 20 Desember 2008 (fotokopi sesuai dengan asli, untuk lampiran tanda tangan fotokopi);
- P-20 : Surat Kuasa Khusus, tanggal 23 Oktober 2015 dari Herman Tjitradjaja P6/2, Mak Tji Sing P1/36, dkk (Warga Melati Point/ Blok P. Perumahan Villa Melati Mas RT. 046 / RW.08), kepada The Djurianto Irawan (fotokopi sesuai dengan asli, untuk lampiran KTP fotokopi);
- P-21 : Memo resmi dari BP2T (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-22 : Cek List Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-23 : Formulir Surat Persetujuan Tetangga (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-24 : Formulir Surat Pernyataan (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-25 : Foto rumah / pembangunan rumah atas nama Fanny berdasarkan IMB obyek sengketa (Asli);
- P-26 : Surat Pernyataan The Djurianto Irawan, tanggal 6 Januari 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- P-27.A : Surat Pernyataan Andre Susanto, tanggal 6 Januari 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-27.B : Surat Pernyataan Alex Daniel Basuki, tanggal 6 Januari 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);
- Ad Informandum - 1 : Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2011, tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat RI Nomor 10 Tahun 2012, tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang;
- Ad Informandum - 2 : Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Dan Reformasi Birokrasi RI Nomor 35 Tahun 2012 tentang Pedoman Penyusunan Standar Operasional Prosedur Administrasi Pemerintahan;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan asli dan atau fotokopinya, selanjutnya diberi tanda T-1 sampai dengan T-45, dan 5 (lima) dokumen Ad Informandum diberi tanda Ad Informandum-I sampai dengan Ad Informandum-V, sebagai berikut:

- T-1 : Keputusan Walikota Kota Tangerang Selatan Nomor: 648/2754-BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Fanny, tanggal 16 Oktober 2015, yang ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan An. Walikota Tangerang Selatan (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-2 : Keputusan Walikota Kota Tangerang Selatan Nomor: 653/1760-BP2T/2015 Tentang Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah Atas Nama Fanny, tanggal 13 Oktober 2015, yang ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan

Halaman 39 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan An. Walikota Tangerang Selatan
(fotokopi sesuai dengan asli);

- T-3 : Pengesahan Rencana Tapak Nomor: 653.1/1781-BP2T/2015, tanggal 15 Oktober 2015, yang ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-4 : Surat Perihal Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Fanny, tanggal 21 Januari 2015, yang ditujukan kepada Walikota Tangerang Selatan melalui Kepala BP2T Kota Tangerang Selatan (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-5 : Surat Permohonan Pengesahan Rencana Tapak dari Fanny, tanggal 01 Februari 2015, yang ditujukan kepada Walikota Tangerang Selatan melalui Kepala BP2T Kota Tangerang Selatan, dan Surat Pernyataan Mengikuti Ketentuan Rencana Teknis (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-6 : Surat Permohonan Ijin Pemanfaatan Ruang (IPR) dari Fanny, tanggal 01 Februari 2015, yang ditujukan kepada Walikota Tangerang Selatan melalui Kepala BP2T Kota Tangerang Selatan, Peruntukan: Rumah Tinggal (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-7 : Kartu Tanda Penduduk An. Fanny, NIK: 3674026505750002, tanggal 13 Agustus 2012 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- T-8 : Surat Persetujuan Tetangga tanggal 3 Februari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-9 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 7655/Jalupang, tanggal 21 Januari 2015, Surat Ukur Nomor: 298/Jalupang/2014, tanggal 23 Desember 2014, Luas 240 M², Atas nama Fanny (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-10 : Standar Operasional Prosedur Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Pemerintah Kota Tangerang Selatan Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (BP2T),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor Dokumen: SOP.04/BP2T, tanggal berlaku 15 Mei 2012 (fotokopi sesuai dengan asli);

- T-11 : Surat Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Pemerintah Kota Tangerang Selatan Nomor: 503/1227-BP2T/2015, tanggal 06 Oktober 2015, Perihal: Pemberitahuan, yang ditujukan kepada The Djurianto Irawan Ketua RT.046 RW. 08, Villa Melati Mas (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-12 : Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 503/Kep.12-Huk/2015 tentang Pendelegasian Kewenangan Penandatanganan Perizinan Kepada Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu, tanggal 2 Februari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-13 : Berita Acara Hasil Pemeriksaan Teknis Dan Peninjauan Lapangan, Nomor: 700.648/IMB-3439/BP2T/X/2015, tanggal 06 Oktober 2015, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-14 : Berita Acara Rapat Tindak Lanjut Perihal Pengaduan Warga Terkait Penerbitan IMB Atas Nama Fanny Untuk Beberapa Rumah Tinggal Yang Berlokasi Di Blok P Perumahan Villa Melati Mas Kelurahan Jelupang Kecamatan Serpong Utara Kota Tangerang Selatan, Nomor: 821.2/81-Huk, tanggal 5 Oktober 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-15 : Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 22, tanggal 04 Pebruari 2016, antara Ny. Fanny (Pihak Pertama) dengan Irfan (Pihak Kedua), dibuat dihadapan Meliana Oetomo, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-16 : Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 23, tanggal 04 Pebruari 2016, antara Ny. Fanny (Pihak Pertama) dengan Hakim Harianto (Pihak Kedua), dibuat dihadapan Meliana Oetomo, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 41 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

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

- T-17 : Kwitansi/Receipt, tanggal 10 Desember 2014, pembayaran uang sejumlah sepuluh juta rupiah dari Irfan kepada Fanny untuk UTJ pembelian satu unit rumah di Villa Melati Mas, Blok P1/10D Serpong (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-18 : Kwitansi/Receipt, tanggal 23 Desember 2014, pembayaran uang sejumlah empat puluh juta rupiah dari Irfan kepada Fanny untuk cicilan UM pembelian rumah di Villa Melati Mas, Blok P1/10D Serpong (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-19 : Kwitansi/Receipt, tanggal 4 Januari 2015, pembayaran uang sejumlah lima puluh juta rupiah dari Irfan kepada Fanny untuk cicilan UM pembelian rumah di Villa Melati Mas, Blok P1/10D Serpong (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-20 : Kwitansi/Receipt, tanggal 4 Pebruari 2015, pembayaran uang sejumlah lima puluh juta rupiah dari Irfan kepada Fanny untuk cicilan UM pembelian rumah di Villa Melati Mas, Blok P1/10D Serpong (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-21 : Kwitansi/Receipt, tanggal 4 Maret 2015, pembayaran uang sejumlah lima puluh juta rupiah dari Irfan kepada Fanny untuk cicilan UM pembelian rumah di Villa Melati Mas, Blok P1/10D Serpong (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-22 : Kwitansi/Receipt, tanggal 4 April 2015, pembayaran uang sejumlah lima puluh juta rupiah dari Irfan kepada Fanny untuk cicilan UM pembelian rumah di Villa Melati Mas, Blok P1/10D Serpong (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-23 : Kwitansi/Receipt, tanggal 4 Mei 2015, pembayaran uang sejumlah lima puluh juta rupiah dari Irfan kepada Fanny untuk cicilan UM pembelian rumah di Villa Melati Mas, Blok P1/10D Serpong (fotokopi sesuai dengan asli);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T-24 : Kwitansi/Receipt, tanggal 10 Januari 2015, pembayaran uang sejumlah sepuluh juta rupiah dari Hakim Harianto kepada Fanny untuk UTJ pembelian satu unit rumah di Villa Melati Mas, Blok P1/12B Serpong (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-25 : Kwitansi/Receipt, tanggal 30 Januari 2015, pembayaran uang sejumlah sembilan puluh juta rupiah dari Hakim Harianto kepada Fanny untuk tambahan UM pembelian rumah di Villa Melati Mas, Blok P1/12B Serpong (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-26 : Kwitansi/Receipt, tanggal 28 Pebruari 2015, pembayaran uang sejumlah seratus juta rupiah dari Hakim Harianto kepada Fanny untuk tambahan cicilan UM pembelian rumah di Villa Melati Mas, Blok P1/12B Serpong (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-27 : Kwitansi/Receipt, tanggal 30 Maret 2015, pembayaran uang sejumlah seratus juta rupiah dari Hakim Harianto kepada Fanny untuk cicilan UM pembelian rumah di Villa Melati Mas, Blok P1/12B Serpong (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-28 : Kwitansi/Receipt, tanggal 30 April 2015, pembayaran uang sejumlah seratus juta rupiah dari Hakim Harianto kepada Fanny untuk cicilan UM pembelian rumah di Villa Melati Mas, Blok P1/12B Serpong (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-29 : Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 648/2886-BP2T/2015, tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama PT. Cowell Development, Tbk, tanggal 30 Oktober 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-30 : Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 653/1848-BP2T/2015, tentang Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah Atas Nama PT. Cowell Development, Tbk, tanggal 28 Oktober 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 43 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

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

- T-31 : Pengesahan Rencana Tapak Nomor: 653.1/1869-BP2T/2015, tanggal 29 Oktober 2015, atas nama pemohon PT. Cowell Development, Tbk (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-32 : Surat Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Ahmad Yudi Affandi, tanggal 25 Pebruari 2013, yang ditujukan kepada Walikota Tangerang Selatan Melalui : Kepala BP2T Kota Tangerang Selatan, (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-33 : Surat Permohonan Pengesahan Rencana Tapak dari Ahmad Yudi Affandi, tanggal 22 Juni 2015, yang ditujukan kepada Walikota Tangerang Selatan Melalui : Kepala BP2T Kota Tangerang Selatan (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-34 : Surat Permohonan Ijin Pemanfaatan Ruang (IPR) Rumah Tinggal dari Ahmad Yudi Affandi, tanggal 22 Juni 2015, yang ditujukan kepada Walikota Tangerang Selatan Melalui : Kepala BP2T Kota Tangerang Selatan (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-35 : Surat Persetujuan Tetangga, tanggal 25 Juni 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-36 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 11967/Kel.Jalupang, tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur Nomor: 182/Jalupang/2011, tanggal 05 Agustus 2014, Luas 351 M², An. PT. Internusa Artacipta (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- T-37 : Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 648/2999-BP2T/2015, tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama PT. Cowell Development, Tbk, tanggal 11 Nopember 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-38 : Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 653/1907-BP2T/2015, tentang Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah Atas Nama PT. Cowell Development, Tbk, tanggal 09 Nopember 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T-39 : Pengesahan Rencana Tapak Nomor: 653.1/1928-BP2T/2015, Atas nama pemohon PT. Cowell Development, Tbk, tanggal 10 Nopember 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-40 : Surat Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Ahmad Yudi Affandi, tanggal 25 Pebruari 2013, yang ditujukan kepada Walikota Tangerang Selatan Melalui : Kepala BP2T Kota Tangerang Selatan (fotokopi sesuai dengan salinan aslinya);
- T-41 : Surat Permohonan Pengesahan Rencana Tapak, Atas nama Pemohon Ahmad Yudi Affandi, tanggal 22 Juni 2015, yang ditujukan kepada Walikota Tangerang Selatan Melalui : Kepala BP2T Kota Tangerang Selatan (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-42 : Surat Permohonan Ijin Pemanfaatan Ruang (IPR) untuk Rumah Tinggal, dari Ahmad Yudi Affandi, tanggal 22 Juni 2015, yang ditujukan kepada Walikota Tangerang Selatan Melalui : Kepala BP2T Kota Tangerang Selatan (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-43 : Surat Persetujuan Tetangga, tanggal 25 Juni 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-44 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 11966/Kel.Jalupang, tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur Nomor: 181/Jalupang/2014, tanggal 05 Agustus 2014, Luas 355 M², Atas nama PT. Internusa Artacipta (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- T-45 : Revisi Site Plan Nomor: 974.01/118-DTRB/VIII/2001, tanggal 23 Agustus 2001 (fotokopi);
- Ad Informandum-I : Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Penyelenggaraan Dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan;

Halaman 45 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ad Informandum-II : Peraturan Walikota Kota Tangerang Selatan Nomor 23 Tahun 2011 Tentang Tugas Pokok, Fungsi Dan Tata Kerja Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan;
- Ad Informandum-III : Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 09 Tahun 2006 Tentang Rencana Tapak;
- Ad Informandum-IV : Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011-2031;
- Ad Informandum-V : Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 05 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung;

Bahwa Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan 4 (empat) orang saksi, yang memberikan keterangan di bawah sumpah / Janji dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

SAKSI KE-1 PENGGUGAT:

ANDRE SUSANTO, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat dan tanggal lahir Tegal, 14 Oktober 1962, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Agama Katholik, tempat tinggal Villa Melati Mas, Blok P-3/4, RT/RW 005/008, Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan;

- bahwa saksi menyatakan kenal dengan Penggugat (kuasanya) tidak kenal dengan Tergugat (kuasanya) serta tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- bahwa saksi mengetahui objek sengketa perkara ini yaitu IMB atas nama Fanny;
- bahwa saksi bertempat tinggal di Villa Melati Mas Blok P-3/4 sejak tahun 2000 sampai sekarang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa tempat tinggal saksi dengan lokasi bidang tanah objek sengketa berjarak \pm 100 m, atau 7 rumah;
- bahwa Saksi setiap hari melawati lokasi bidang tanah objek sengketa dan ada kegiatan pembangunan rumah;
- bahwa Fanny yang membangun rumah tersebut;
- bahwa Fanny membangun rumah di lokasi tersebut sejak 4 bulan yang lalu;
- bahwa saksi belum pernah dipanggil Tergugat untuk mediasi dengan Fanny;
- bahwa kerugian yang ditimbulkan atas pembangunan rumah di lokasi tersebut jalan menjadi macet;
- bahwa saksi belum pernah menandatangani surat pernyataan persetujuan warga atas pembangunan rumah tersebut;
- bahwa Ketua RT 046 Villa Melati Mas, Kelurahan Jelupang The Djurianto;
- bahwa saksi tidak kenal dengan dr. Hakim, Irfan dan Hartomo;
- bahwa benar saksi menandatangani Bukti P-27.A yaitu Surat Pernyataan Andre Susanto, tanggal 6 Januari 2016;
- bahwa ketika saksi membeli rumah, ditunjukkan Site Plan;
- bahwa saksi membeli rumah di Villa Melati Mas tahun 1994 dan 1999;
- bahwa kerugian secara pribadi yang ditimbulkan sejak ada pembangunan rumah milik Fanny tersebut yaitu lingkungan menjadi kotor;
- bahwa Fanny tidak mengajukan permohonan ijin secara tertulis kepada saksi terkait pembangunan rumah tersebut;
- bahwa Fasilitas umum dan fasilitas sosial di Villa Melati Mas rusak terbukti dengan adanya pohon yang ditebang;
- bahwa saksi tidak mengetahui Bukti P-14 yaitu Pernyataan BP2T diketahui Ketua RT tanggal 13 April 2015;

Halaman 47 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa ada lokasi lain selain objek sengketa yang dibangun Fanny yaitu di Blok L;
- bahwa saksi tidak tahu terkait keberatan warga terhadap bangunan di Blok L tersebut;
- bahwa setahu saksi tidak ada penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial dari Developer kepada Pemda;
- bahwa warga yang mengelola dan membayar petugas keamanan melalui iuran Rp. 250.000 perbulan;
- bahwa warga yang mengelola fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut;
- bahwa bangunan tersebut melanggar garis sepadan jalan seharusnya 4,5 m;
- bahwa Fanny tidak membayar iuran warga;
- bahwa pada saat ini di jalan depan bidang tanah objek sengketa belum terjadi kemacetan;
- bahwa banyak warga di Villa Melati Mas yang mempunyai kendaraan lebih dari satu dan parkir di luar rumah;
- bahwa dengan lebar 2,5 m di jalan tersebut dapat dilewati kendaraan lain;
- bahwa fasilitas umum berupa pohon teh yang ditebang;
- bahwa ketika Pak Basri membangun rumah tidak ada warga yang keberatan;
- bahwa ketika Pak Basri membangun rumah tidak menimbulkan kemacetan;
- bahwa ketika Pak Basri membangun rumah tidak merusak fasilitas umum dan fasilitas sosial;
- bahwa saksi ketika membeli rumah yang pertama, berupa kavling;
- bahwa saksi mendapat informasi dari Marketing Developer bahwa peruntukan kavling untuk 1 rumah di Villa Melati Mas tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa Developer yang membangun Villa Melati Mas tersebut adalah PT. Misor
Utama dan beralih ke PT. Cowell;
- bahwa saksi tidak mengetahui PT. Cowell masih membangun perumahan di Villa
Melati Mas tersebut atau tidak;
- bahwa pengembang telah menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial kepada
Pemerintah Daerah;
- bahwa saksi tidak mengetahui Site Plan ada batas masa berlakunya;
- bahwa rumah milik saksi di Villa Melati Mas Blok P tidak ditempati namun untuk
menaruh barang / material saja;
- bahwa saksi tidak hadir pada saat dilakukan mediasi I yang dilaksanakan tanggal 13
Februari 2016;
- bahwa saksi tidak hadir pada saat dilakukan mediasi II yang dilaksanakan tanggal
25 Februari 2016;
- bahwa saksi tidak hadir pada saat warga datang ke BP2T tanggal 7 April 2016;
- bahwa saksi tidak hadir pada saat dilakukan mediasi III yang dilaksanakan tanggal
11 Juli 2016;
- bahwa saksi tidak hadir pada saat dilakukan mediasi IV yang dilaksanakan tanggal
25 Juli 2016;
- bahwa saksi tidak kenal dengan Bu Linda;
- bahwa saksi pernah hadir di lokasi bidang tanah objek sengketa pada saat mediasi
namun tidak ingat waktunya;
- bahwa warga belum pernah mengajukan keberatan secara langsung kepada pihak
yang berwenang namun melalui Ketua RT / Penggugat terkait keberatan dimaksud;
- bahwa posisi tanah dibelakang tanah saksi milik Fanny;

Halaman 49 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa ketika akan membangun rumah tersebut suami Fanny datang ke rumah saksi dan menyampaikan secara lisan akan membangun rumah berlokasi di belakang rumah saksi;
- bahwa saksi menanggapi tidak keberatan;
- bahwa bangunan dimaksud di atas 1 kavling dengan beberapa bangunan namun saksi baru mengetahui setelah berdiri bangunan;
- bahwa sebelumnya dibangun belum ada keberatan karena IMB diberikan sebelum bangunan berdiri;
- bahwa jarak dari Blok P ke Blok L \pm 500 m;
- bahwa Fanny yang membangun di Blok L;
- bahwa saksi tidak tahu terkait keberatan warga;
- bahwa di lokasi bidang tanah objek sengketa ada bangunan;
- bahwa setahu saksi garis sepadan jalan adalah 4 m jadi kalau kurang dari 4 m berarti melanggar;
- bahwa saksi tidak mengetahui aturan tentang garis sepadan jalan;
- bahwa saksi pernah diminta persetujuannya oleh pihak yang akan membangun yaitu suami Fanny namun secara lisan;
- bahwa saksi tidak pernah diminta persetujuannya oleh pihak BP2T pada saat turun kelapangan;
- bahwa saksi tidak mengetahui BP2T pernah ke Villa Melati Mas;
- bahwa perumahan Villa Melati Mas diserahkan ke Pemda tahun 1996 namun untuk yang sekarang tidak mengetahui sudah diserahkan ke Pemda atau belum dan setahu saksi, untuk perawatan fasilitas umum dan fasilitas sosial masih dibantu dari Developer;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa keberatan yang paling mendesak yaitu apabila 1 kavling untuk beberapa rumah akan menyebabkan kemacetan;
- bahwa akan timbul permasalahan baru setelah rumah tersebut diperjual belikan;
- bahwa warga tidak pernah diminta persetujuannya;
- bahwa Penggugat selaku Ketua RT dilaporkan Fanny terkait pencemaran nama baik;
- bahwa belum ada penyelesaian antara warga dengan Fanny;
- bahwa saksi membeli 2 rumah di Villa Melati Mas yang pertama tahun 1994 berupa tanah kavling dan tahun 1999 berupa kavling dan bangunan;
- bahwa pada saat membeli kavling belum ada IMB namun saat membeli rumah tersebut sudah ada IMB;
- bahwa tidak ada larangan dari Developer pembelian kavling dibangun rumah sendiri oleh pemiliknya;
- bahwa pada pembangunan tersebut harus satu IMB;
- bahwa luasan bangunan di Villa Melati Mas tidak sama;
- bahwa pada saat pembelian kavling dan bangunan dimaksud, IMB tersebut menyebutkan antara luas tanah dan bangunannya tidak sama;
- bahwa saksi pernah melihat di Villa Melati Mas, ada satu kavling yang berdiri bangunan lebih dari satu;
- bahwa ada dilokasi yang lain satu kavling yang berdiri bangunan lebih dari satu yaitu di belakang Blok P;
- bahwa saksi tidak mengetahui bangunan tersebut ada IMB;
- bahwa Fanny yang membangun bangunan di belakang Blok P yaitu di RT. 08 dimaksud 2-3 tahun yang lalu namun yang menepati orang lain;
- bahwa saksi tidak mengetahui keberatan warga terkait pembangunan tersebut;

Halaman 51 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

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)



SAKSI KE-2 PENGGUGAT:

LO RUFINA, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat dan tanggal lahir Jambi, 25 Oktober

1961, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga,
Agama Katholik, tempat tinggal Villa Melati Mas Blok P-1/14, RT/RW
046/008, Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang
Selatan;

- bahwa saksi menyatakan kenal dengan Penggugat (kuasanya) tidak kenal dengan Tergugat (kuasanya), serta tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- bahwa saksi tinggal di Villa Melati Mas Blok P-1/14 sejak tahun 1994 sampai sekarang;
- bahwa saksi mengetahui objek sengketa perkara ini yaitu IMB No. 648/2754-BP2T/2015 atas nama Fanny;
- bahwa Ketua RT 046 Villa Melati Mas Blok P yaitu The Djurianto;
- bahwa saksi mengetahui IMB tersebut dari plang yang ada di lokasi objek sengketa;
- bahwa warga mengajukan keberatan ke Penggugat karena IMB tersebut seharusnya ada persetujuan warga dan tandatangan Ketua RT terlebih dahulu namun hal tersebut tidak dilakukan;
- bahwa diperlihatkan Bukti T-8 yaitu Surat Persetujuan Tetangga tanggal 3 Februari 2015, saksi tidak kenal dengan Irfan, Hartomo, dr. Hakim karena bukan warga Villa Melati Mas;
- bahwa Dahlan bukan Ketua RT 046 Villa Melati Mas Blok P;
- bahwa diperlihatkan Bukti P-4 yaitu Site Plan Blok P Perumahan Vila Melati Mas, saksi tahu peta tersebut dari Developer saat membeli tanah di Vila Melati Mas;
- bahwa saat itu IMB-nya 1 kavling untuk 1 bangunan sedangkan untuk objek sengketa 1 kavling untuk beberapa rumah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa masih tetap berjalan pembangunannya di lokasi tersebut;
- bahwa diperlihatkan Bukti P-14 yaitu Pernyataan BP2T diketahui Ketua RT tanggal 13 April 2015, selanjutnya saksi menyampaikan bahwa warga keberatan ditujukan kepada Satpol PP terhadap dibangunnya 2 rumah diatas 1 kavling karena belum ada IMB, selanjutnya warga mendatangi ke BP2T karena IMB telah diterbitkan pada saat itu diterima oleh Pak Yoga namun yang menulis surat tersebut saksi;
- bahwa saksi saat menulis surat tersebut di ruang rapat BP2T antara jam 09.00 – 12.00 WIB dan ditandatangani oleh Maulana Prayoga;
- bawa saksi tidak mengetahui jabatan Maulana Prayoga di BP2T;
- bahwa pernyataan tersebut tidak dipatuhi;
- bahwa pembangunan di atas bidang tanah objek sengketa merusak fasilitas umum dan fasilitas sosial;
- bahwa warga yang memelihara fasilitas umum dan fasilitas sosial;
- bahwa Warga Blok P pemilik fasilitas umum dan fasilitas sosial;
- bahwa tidak ada akta hibah ke Pemda terkait penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial;
- bahwa fasilitas umum dan fasilitas sosial sudah diserahkan untuk pengelolaanya;
- bahwa tidak ada kontribusi Pemda terhadap fasilitas umum dan fasilitas sosial;
- bahwa Fanny tidak memberi iuran ke warga;
- bahwa Fanny tidak pernah mendatangi warga terkait pembangunan rumah;
- bahwa saksi tidak mengetahui tempat tinggal Irfan dan dr. Hakim;
- bahwa kerugian yang saksi alami terhadap pembangunan tersebut yaitu dari segi ekonomi akan menurunkan harga jual rumah di daerah itu, kenyamanan warga terkait akses keluar masuk kendaraan terganggu, menimbulkan kemacetan;

Halaman 53 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa Fanny pada saat akan membangun rumah sebelumnya tidak pernah bermusyawarah dengan warga;
- bahwa bangunan rumah tersebut melanggar Site Plan dan kepentingan umum;
- bahwa seharusnya Site Plan masih berlaku;
- bahwa saksi tidak kenal dengan Dahlan;
- bahwa saksi tidak mengetahui kalau Dahlan adalah Lurah Jelupang;
- bahwa saksi tidak mengetahui Site Plan masih berlaku dan juga tidak tahu dasar hukumnya;
- bahwa saat warga ke BP2T tidak ada undangan;
- bahwa saksi belum pernah ikut mediasi antara Fanny dengan warga yang difasilitasi oleh BP2T;
- bahwa saksi tidak mengetahui kapasitas Pak Yoga saat bertemu warga;
- bahwa saat itu warga tidak emosi;
- bahwa saat itu Pak Yoga menyuruh saksi untuk mengkonsep surat terkait tuntutan warga;
- bahwa saksi kenal dengan Linda;
- bahwa saksi kenal dengan Juki yaitu suaminya Fanny;
- bahwa saksi tidak mengetahui terkait Fanny transaksi jual beli;

SAKSI KE-3 PENGUGAT:

MAK TJI SING, S.H., Kewarganegaraan Indonesia, Tempat dan tanggal lahir Pematang

Siantar, 25 Desember 1960, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan

Karyawan Swasta, Agama Kristen, tempat tinggal Villa Melati

Mas Blok P-1/36, RT/RW 046/008, Kelurahan Jelupang,

Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa saksi menyatakan kenal dengan Penggugat (kuasanya) tidak kenal dengan Tergugat (kuasanya) serta tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- bahwa dapat menyebabkan harga rumah turun karena rumah di Villa Melati Mas besar-besar, jadi tidak serasi dengan sekitar;
- bahwa rata-rata luas rumah disana 300 meter ke atas , paling kecil 12x25m;
- bahwa tidak etis ketika orang datang membangun rumah tanpa ijin ketua RT dan warga;
- bahwa membangun rumah harus meminta ijin tetangga;
- bahwa untuk merenovasi rumah, harus meminta ijin;
- bahwa setiap warga yang akan membangun minta ijin kepada lurah / camat;
- bahwa formulir P-23 dari BP2T (Formulir Surat Persetujuan Tetangga);
- bahwa kalau tidak ada formulir, maka tidak ada ijin dari BP2T;
- bahwa saksi tidak tahu batas tanah dalam sengketa ini demikian juga dengan nama-nama pemilik batas yang berbatasan dengan tanah tersebut;
- bahwa Dahlan adalah Lurah;
- bahwa Fanny belum pernah mendatangi warga untuk musyawarah;
- bahwa suami Fanny bernama Juki;
- bahwa suami Fanny tidak pernah mengajak warga untuk bermusyawarah;
- bahwa saat saksi menjadi ketua RT, secara lisan saja melapor ke pejabat yang berwenang;
- bahwa fasum dan fasos yang pinggir dibangun masyarakat;
- bahwa kalau fasum berupa jalan-jalan dibangun developer;
- bahwa pada saat saksi membeli rumah pernah direnovasi tapi cuma renovasi genteng saja;
- bahwa developer yang memberitahu kalau peruntukkan 1 kavling 1 rumah;

Halaman 55 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa tahun 1993 saksi membeli rumah;
- bahwa developernya adalah PT. Indovisi;
- bahwa 2 kavling untuk 1 rumah tidak menyalahi peruntukan bangunan rumah karena persetujuan developer;
- bahwa saat ini tidak ada pembelian 2 kavling untuk 1 rumah;
- bahwa tidak ada pembelian 1 kavling untuk beberapa rumah
- bahwa saksi tidak ingat undangan dari BP2T;
- bahwa saksi tidak hadir saat mediasi dengan Pemda Tangerang Selatan;
- bahwa saksi pernah memberikan kuasa untuk bukti P-14;
- bahwa saksi tidak hadir di BP2T saat Pak Yoga tanda tangan;
- bahwa di Melati Point sudah mulai terjadi kemacetan;
- bahwa saksi tidak pernah mensurvey harga rumah menjadi turun;
- bahwa tidak ada larangan bagi masyarakat untuk membangun rumah;
- bahwa BP2T sebagai pelayan masyarakat;
- bahwa di Melati Point ada surat ijin warga, saksi tidak tahu bagaimana dengan di tempat lain;
- bahwa saksi mengetahui sebelum warga datang ke BP2T, ada dua kali mediasi, mediasi pertama tanggal 13 Pebruari 2015 oleh Deputy Asisten III;
- bahwa saksi tidak hadir pada mediasi kedua di lokasi tanggal 25 Pebruari 2015 dihadiri oleh pihak Kelurahan, Kecamatan, Warga setempat, dan Polsek Serpong;
- bahwa pada tanggal 11 Juli, bukan mediasi tetapi datang mendadak tanpa pemberitahuan, yang datang saat itu adalah Camat, Kapolsek, dan dari Kanit Reserse;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa pada tanggal 25 Juli ada mediasi di rumah Ibu Linda, saksi hadir yang dibahas perihal ijin warga dan tidak ada kesepakatan, dari BP2T menyatakan tidak perlu;
- bahwa tidak ada tawaran dari ibu Fanny untuk mengundurkan lahan satu meter dari tanahnya dan saksi minta denah tapi tidak diberi;
- bahwa jika ada warga lain yang membangun, pasti ada pagar yang rusak sedikit-sedikit;
- bahwa saksi pernah bertemu dengan Ibu Fanny tapi tidak pernah mengobrol;
- bahwa saksi tinggal disitu sejak tahun 1994;
- bahwa saksi membeli rumah tahun 1993;
- bahwa pada tahun 1993, yang dijual oleh developer rumah karena saat itu developer belum menjual tanah kavling;
- bahwa saat saksi membeli rumah, serah terima tahun 1994;
- bahwa saksi membeli langsung dibangun;
- bahwa saat serah terima rumah diberikan form jika ada komplain diberi waktu 3 bulan;
- bahwa di dalam berita acara tidak disebutkan setelah serah terima rumah tidak diperjual-belikan kecuali ijin developer;
- bahwa dalam berita acara tidak disebutkan bahwa renovasi harus seijin warga;
- bahwa saksi menyatakan pernah melihat Site Plan tahun 2001 dari developer;
- bahwa saksi tidak ingat pihak yang memperlihatkan Site Plan tersebut;
- bahwa ada Site Plan tahun 2001;
- bahwa saksi tidak tahu jika ada kemacetan, kerusakan fasum dan fasos, warga melapor kepada pemerintah;
- bahwa ada lahan yang luasnya dibawah 300 meter;

Halaman 57 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa tidak ada lahan yang luasnya dibawah 200 meter;
- bahwa saksi tahu Site Plan bukti P-4 dari developer;
- bahwa setahu saksi angka yang ada di Site Plan menunjukkan nomor rumah;
- bahwa developer yang membuat nomor tersebut;
- bahwa serah terima developer secara keseluruhan tahun 2002;
- bahwa setahu saksi, fasum dan fasos sudah diserahkan kepada pemerintah dan warga yang mengelola;
- bahwa tahun 2002 dilepas total oleh developer;
- bahwa yang membuat Site Plan developer;
- bahwa hampir semua kavling rumah sudah dibangun;
- bahwa di halaman depan rumah yang dibangun Fanny di trotoar ada material;
- bahwa fasum rusak karena pembangunan rumah, dan rusak fungsinya;
- bahwa saksi membeli 1 kavling untuk satu bangunan rumah seluas 12 x 30 m, 360 meter;
- bahwa type bangunan di Melati Point di blok P berbeda-beda;
- bahwa saksi membeli rumah type 183;
- bahwa pada tahun 2000 sudah tidak ada pengembang;
- bahwa saksi tidak mengetahui pada tahun 2000-an, adak bidang tanah yang belum berdiri bangunan;
- bahwa saksi tidak mengetahui terkait tanah-tanah itu sudah dibeli pihak ketiga;
- bahwa saksi tidak mengetahui adanya iklan atas tanah kosong itu;
- bahwa saksi mengetahui tanah kosong itu dikuasai seseorang karena ada kegiatan menyangkul dalam rangka untuk membuat pondasi rumah dan waktu itu belum ada plang IMB-nya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa objek sengketa tertanggal 16 Oktober 2015, sekitar September-Oktober 2014 sudah ada kegiatan untuk membangun rumah, saat itu sudah ada ribut-ribut, warga protes;
- bahwa di belakang tanah kosong / pintu keluar, pembangunan dilaksanakan setelah ada IMB;
- bahwa waktu saksi membeli rumah belum SHM tahun 2000, dan sekarang sudah ditingkatkan menjadi SHM;
- bahwa saksi tidak mengetahui di tanah itu sekarang sudah SHM atau SHGB;
- bahwa pada tahun 2001 ada Site Plan, perbedaannya terkait luas tanah;
- bahwa saksi tidak mengetahui pihak yang mengajukan perbaikan Site Plan;

SAKSI KE-4 PENGUGAT:

DRS. BASRI DHINI, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat dan tanggal lahir Payakumbuh, 23 Januari 1953, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pensiunan, Agama Islam, tempat tinggal Villa Melati Mas, Blok P-2/23.A, RT/RW 005/008, Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan;

- bahwa saksi menyatakan kenal dengan Penggugat (kuasanya) namun tidak kenal dengan Tergugat (kuasanya) serta tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- bahwa saksi tinggal di Vila Melati Mas di Jalan Pinus II;
- bahwa saksi tahu lokasi objek sengketa;
- bahwa jarak rumah saksi dengan objek sengketa sekitar 7 atau 8 meter;
- bahwa saksi tidak pernah menandatangani surat ijin warga terkait IMB;
- bahwa saksi tidak pernah membaca plang itu atas nama Fanny;
- bahwa saksi tidak pernah didatangi Fanny untuk minta ijin warga;

Halaman 59 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa saksi tidak pernah diberi (diminta) oleh BP2T untuk menandatangani surat persetujuan tetangga (bukti P-23);
- bahwa rumah saksi depan objek sengketa;
- bahwa saksi tidak tanda tangan;
- bahwa saksi tidak kenal Dahlan;
- bahwa ada bukti kepemilikan rumah saksi;
- bahwa terhadap tanah bangunan objek sengketa, saksi keberatan karena merusak tatanan, untuk Melati Point minimal luas tanah 12x25 m, sedangkan di atas tanah objek sengketa yang dibangun kecil / tanah dipotong-potong, jadi terkesan kumuh dan Jika terlihat kumuh otomatis maka harga atas tanah menjadi turun / harga rumah turun;
- bahwa saksi tinggal di Villa Melati Mas sejak pertengahan tahun 2011;
- bahwa saksi pernah didatangi Pihak Tergugat / BP2T;
- bahwa Saksi tidak pernah dipanggil/didatangi untuk memberitahu terkait keluarnya IMB;
- bahwa tidak ada yang mendatangi saksi, ijin untuk membangun rumah;
- bahwa saksi tidak kenal dengan Fanny;
- bahwa seluruh warga protes;
- bahwa setahu saksi tidak biasa budaya orang membangun rumah besar lalu ada orang bangun rumah kecil;
- bahwa saat itu saksi membeli tanah kavling;
- bahwa saksi membeli tanah itu tahun 2006;
- bahwa saksi membangun sendiri bukan developer;
- bahwa luas tanah saksi sekitar 400 m²;
- bahwa kepemilikan SHM ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa saksi membangun rumah tahun 2009;
- bahwa saksi mengajukan permohonan IMB di BP2T;
- bahwa saksi melampirkan ijin dari RT saat itu Ketua RT Djurianto;
- bahwa ada Ijin warga;
- bahwa saksi tidak mengetahui nama pemilik tanah tersebut;
- bahwa saat saksi membangun rumah, tidak terjadi kemacetan lalu lintas;
- bahwa pembangunan tersebut tidak merusak fasum, got, trotoar dan rumput;
- bahwa saksi pernah melihat Site Plan (bukti P-4);
- bahwa saksi belum pernah menanyakan tahun penerbitan Site Plan;
- bahwa ketika ada keberatan warga, saksi ikut tanda tangan;
- bahwa saksi termasuk yang memberi kuasa kepada Djuarianto;
- bahwa carport saksi memalui atas got;
- bahwa bangunan tersebut dibangun sendiri oleh saksi;
- bahwa saat mediasi saksi tidak pernah hadir;
- bahwa Fanny tidak pernah datang ke rumah saksi;
- bahwa di rumah saksi ada dua akses masuk mobil;
- bahwa ada fasum dan fasos;
- bahwa saksi tidak mengetahui penyerahan fasum dan fasos kepada pemerintah;
- bahwa rata-rata luas tanah kavling di Melati Point 300 m, tapi objek sengketa kecil-kecil, jadi terlihat kumuh, saksi membandingkan dengan bangunan disekitarnya, kumuh itu relatif;
- bahwa jika ada 1 tanah kavling dibangun 2 rumah, terlihat kumuh;
- bahwa saksi tidak mengetahui terkait adanya 1 tanah kavling dibuat 2 rumah;
- bahwa saksi tidak ingat harga tanah saat membeli;

Halaman 61 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa saksi tidak mengetahui adanya orang yang menjual rumah di Melati Point harganya turun;
- bahwa di belakang rumah saksi sudah berdiri bangunan sekolah;
- bahwa saksi tidak mengetahui fungsi bangunan tersebut;
- bahwa dalam Site Plan, fungsinya untuk rumah tinggal dan sewaktu dibangun menjadi sekolah saksi tidak keberatan;
- bahwa saksi tidak memperhatikan kemacetan di sekolah tersebut;
- bahwa di luar Melati Point, saksi tidak mengetahui adanya 1 kavling dibangun 2 rumah;
- bahwa saksi belum mengetahui ada orang yang menjual rumah harganya menjadi turun;
- bahwa saksi tidak kenal dengan Fanny;
- bahwa saksi tidak pernah didatangi seseorang terkait objek sengketa
- bahwa saksi bukan pemegang hak pertama akan tetapi membeli dari orang lain tapi bukan beli dari developer;
- bahwa saksi tidak memperhatikan sebelumnya, status tanah tersebut;
- bahwa saksi membuat carport disamping dan depan rumah;
- bahwa di bawah carport ada drainase;
- bahwa luas bangunan 400 M²;
- bahwa saksi tidak tahu di Villa Melati Mas harus membangun rumah besar;
- bahwa rumah objek sengketa terlihat kumuh karena merusak tatanan dan rumahnya kecil-kecil;
- bahwa saksi tidak tahu kepemilikan objek sengketa milik beberapa orang;
- bahwa saksi tidak tahu jika bidang tanah itu dipecah-pecah menjadi beberapa SHM;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa saksi tidak tahu, nama pemilik tanah objek sengketa sebelum menjadi milik Fanny;
- bahwa pernyataan harga rumah turun merupakan pendapat / perkiraan saksi;

Bahwa Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, dan 1 (satu) orang ahli, yang memberikan keterangan di bawah sumpah / Janji dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

SAKSI KE-1 TERGUGAT:

KONG JUK KIE, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat dan tanggal lahir Jakarta, 29 Desember 1973, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Agama Katholik, tempat tinggal Villa Melati Mas Blok L-7/3, RT/RW. 042/009, Kel./Desa Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan;

- bahwa saksi menyatakan tidak kenal dengan Penggugat (kuasanya) kenal dengan Tergugat (kuasanya) serta tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- bahwa saksi tinggal di Villa Melati Mas sejak tahun 2001;
- bahwa saksi mengetahui tentang objek sengketa berupa IMB dan tahu lokasinya di Villa Melati Mas Blok P 1 / 12 D namun tidak ingat nomor IMB tersebut;
- bahwa jarak objek sengketa dengan rumah saksi kira-kira 200 m;
- bahwa kemarin saksi terakhir ke lokasi;
- bahwa pembangunan tetap berjalan, yang huk masih kosong;
- bahwa saksi tidak kenal dengan The Djurianto;
- bahwa saksi membeli kavling bulan Oktober / Nopember 2014;
- bahwa saksi membeli 2 kavling dari Pak Musa seluas 650 m² dan dari Pak Alius seluas 560 m²;

Halaman 63 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa saksi tidak mengetahui jual beli antara Pak Musa dan Pak Alius dengan pemilik sebelumnya;
- bahwa saksi membeli tanah dari Pak Musa berupa SHGB, dan dari Pak Alius berupa SHM;
- bahwa saat saksi membeli tanah, Pak Musa dan Pak Alius tidak memberitahukan bahwa tanah 1 kavling untuk 1 rumah;
- bahwa saksi membeli tanah kavling dari perorangan;
- bahwa saksi melakukan pemecahan hak atas tanah itu di kantor pertanahan;
- bahwa saat saksi melakukan pemecahan hak tanah itu Kantor Pertanahan dinyatakan boleh;
- bahwa tanah 2 kavling dipecah menjadi 7 SHM;
- bahwa syarat-syarat yang saksi ajukan sewaktu pemecahan hak tanah di kantor pertanahan yaitu Sertipikat tanah, PBB lunas, fotokopi KTP dan pajak-pajak;
- bahwa setelah tanah kavling dipecah menjadi beberapa SHM, saksi tidak langsung membangun akan tetapi melakukan proses IMB dulu;
- bahwa dalam persyaratan itu, ada persetujuan tetangga secara lisan dan tertulis;
- bahwa persetujuan secara lisan atas nama Pak Andre, di blok P1/No. 12 dan Ibu Fifi, blok P1/No. 14;
- bahwa saksi tidak ingat waktunya saat minta persetujuan tetangga tapi sekitar tahun 2014;
- bahwa saksi datang ke rumah Djurianto untuk meminta ijin, saat itu Djurianto menyatakan tidak masalah dan dipersilahkan;
- bahwa saat itu Djurianto tidak memberitahukan ada masalah, tetapi beberapa hari kemudian menyatakan banyak warga yang keberatan karena saksi membangun rumah kecil-kecil dan ada kemacetan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa ada upaya saksi untuk melakukan pendekatan yang difasilitasi pemerintah dalam hali ini BP2T sebanyak 3 kali;
- bahwa saat itu saksi menyatakan saksi bersedia tanah saksi dimundurkan sepanjang 1 meter, tetapi ada warga yang meminta dimundurkan sepanjang 3 meter, saksi tidak mau, sehingga dead lock;
- bahwa setahu saksi, di Melati Point dan di Melati Mas sering macet;
- bahwa saksi kenal dengan Irfan dan Hakim karena mereka pembeli rumah saksi;
- bahwa saksi kenal dengan Dahlan yang menjabat sebagai Lurah;
- bahwa saksi yang meminta tanda tangan Lurah;
- bahwa terkait adanya coretan karena dalam prosedur BP2T tertulis RT/RW/Lurah;
- bahwa hal yang melatarbelakangi saksi meminta tanda tangan Lurah adalah itu inisiatif saksi, karena ada riak penolakan terhadap pembangunan rumah saksi, dijelaskan kalau tidak ada ijin RT atau RW bisa langsung minta tanda tangan Lurah;
- bahwa saksi bertanya mengapa tidak diperkenankan membangun rumah, mereka bilang rumah terlalu kecil, terlihat kumuh karena komplek ini rumah besar-besar;
- bahwa banyak kavling yang lain 1 kavling dipecah menjadi beberapa rumah diantaranya yaitu di Blok P dan blok D sedangkan di Melati Point di blok P 1 / 53;
- bahwa tidak ada penolakan dari warga justru pihak RT malah senang karena tanah yang tadinya kosong akhirnya dibangun;
- bahwa setahu saksi, rumah yang dibangun tersebut tidak kumuh dan tidak menyebabkan harga rumah lain menjadi turun;
- bahwa saksi tidak kenal dengan Wahidi dan Affandi;
- bahwa Blok O ada setelah blok P;
- bahwa saksi tahu PT. Internusa;

Halaman 65 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa dulunya sebagai pengembang;
- bahwa saksi tahu di Villa Melati ada juga yang membangun 1 kavling untuk beberapa rumah;
- bahwa tidak ada penolakan dari RT-nya maupun warganya;
- bahwa kavling tersebut sudah terbangun rumah;
- bahwa ada tulisan dijual;
- bahwa rumah yang sedang dibangun memang terlihat kotor;
- bahwa setelah ada keberatan warga, BP2T memfasilitasi mediasi dengan warga;
- bahwa saksi pernah menawarkan mundur 1 meter, namun sekarang belum dilakukan karena sudah ada warga yang menggugat ke PTUN;
- bahwa ditempat yang saksi bangun sekarang, ada iuran warga Rp. 300.000,- perbulan saksi bayar tetapi tidak ada kwitansi;
- bahwa setahu saksi tidak ada campur tangan developer kepada warga;
- bahwa developernya atas nama PT. Cowell;
- bahwa untuk fasum dan fasos sudah diserahkan kepada pemerintah, sekarang dikelola oleh warga;
- bahwa benar saksi suami Fanny
- bahwa saksi tinggal di Vila Melati Mas Vista 3 Nomor 11 sejak tahun 2010 sampai sekarang;
- bahwa saat mengajukan permohonan (bukti T-4), saksi tinggal di blok L-7 Nomor 3;
- bahwa itu memang tidak sesuai KTP saksi, namun itu juga tempat tinggal saksi;
- bahwa saksi akan membuktikan tempat tinggal Saksi di Vista;
- bahwa saksi tidak berniat memberi alamat berbeda dengan KTP saksi;
- bahwa pada saat saksi mengajukan IMB, atas nama istri saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa pada saat saksi mengajukan ijin yang ditandatangani oleh Lurah, saksi membawa polisi saat menghadap Lurah karena saat itu terjadi riak penolakan warga, saksi konsultasi pada Pak Lurah, saksi jelaskan duduk permasalahan kepada Lurah dan saat itu saksi minta didampingi oleh Babinmas atas nama Pak Hartomo;
- bahwa (bukti T-8) lokasi objek sengketa yaitu sebelah kiri berbatasan dengan Irfan, sebelah kanan milik saksi, sebelah belakang berbatasan dengan jalan, sebelah depan berbatasan dengan Andre;
- bahwa saat mengajukan ijin, format dari BP2T mengetahui Ketua RT untuk tanda tangan;
- bahwa (bukti P-22) saksi pernah melihat format dari BP2T akan tetapi ada perbedaan ditulisan ada yang RT ada RW, dan ada Lurah;
- bahwa saksi tahu kalau dalam permohonan IMB harus ada ijin tertulis dari warga;
- bahwa sewaktu IMB belum ada, rumah sudah dijual;
- bahwa saksi menjual dengan PPJB bukan AJB, secara moral terikat jual beli, secara hukum belum ada Akta Jual Beli;
- bahwa saksi minta tanda tangan Lurah karena sudah ada riak warga;
- bahwa saksi tidak mengetahui nama RT di Melati Point;
- bahwa saksi menyatakan mendatangi Djuarianto, tetapi saksi tidak tahu yang bersangkutan Ketua RT;
- bahwa saat saksi mendatangi Djuarianto ada saksinya yaitu Pak Philip;
- bahwa saat saksi mendatangi Djuarianto, tidak membawa form persetujuan tetangga;
- bahwa saksi bertanya kepada Satpam nama ketua RT disitu;
- bahwa saksi tidak bertanya kepada warga;
- bahwa saat saksi membangun, tidak ada pohon yang ditebang;

Halaman 67 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa tidak ada septitank yang dirusak;
- bahwa saksi tidak mendapat surat kuasa dari Istrinya saat mengurus permohonan dan menghadap ketua RT;
- bahwa sertifikat tanah itu atas nama Istri saksi;
- bahwa formulir permohonan tersebut ditandatangani istri saksi;
- bahwa (bukti T-4 s/d T-6) tanda tangan istri saksi;
- bahwa tanda tangan berbeda, kadang-kadang tanda tangan berbeda, tanda tangan saksi sendiri kadang berbeda;
- bahwa saksi tidak kenal dengan Affandi;
- bahwa pintu masuk objek sengketa di depan;
- bahwa saksi tahu PT. Cowell;
- bahwa saksi tidak mengetahui PT. Internusa;
- bahwa (bukti T-8) Irfan dan dr. Hakim berbatasan dengan objek sengketa, yang bersangkutan membeli tanah / rumah dari saksi dengan cara mencicil;
- bahwa sebelum tanda tangan PPJB sudah dilakukan pembayaran;
- bahwa saksi membeli 2 kavling yang luasnya 650 m2 dan 560 m2, dipecah menjadi 7 sertifikat, kemudian saksi membandingkan dengan blok P-1 No. 53 dan P-1 53.a;
- bahwa terhadap 1 kavling dipecah menjadi 2, saksi tidak ingat luas masing-masing luas kavling tersebut;
- bahwa iuran warga memakai kartu;
- bahwa saksi tidak mempunyai kartu iuran warga;
- bahwa iuran saksi dibayar kepada Satpam atas nama Sadi dan Udin;
- bahwa saksi tinggal di Melati Mas bukan di Melati Point, tapi diluar wilayah RT. Djuarianto;
- bahwa sewaktu proses pengajuan IMB, sertifikat atas nama Fanny, istri saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa surat menyurat dilakukan oleh Fanny;
- bahwa sebelum terbit IMB, saksi tahu ada persoalan;
- bahwa warga yang mempersoalkan diwakili oleh Djuarianto, kemudian dibawa musyawarah ke BP2T yang difasilitasi oleh Asda II, dihadiri oleh Lurah, Camat, dan PT Cowell, tapi dead lock;
- bahwa pada saat itu pihak Penggugat keberatan karena ada pembangunan;
- bahwa entry point-nya yaitu warga tidak mau saksi membangun rumah kecil-kecil, karena akan menimbulkan kemacetan, mengganggu keindahan / pemandangan;
- bahwa saksi tidak tinggal disitu karena rumah itu saksi jual dan kontrakkan;
- bahwa upaya mediasi yang dilakukan sebelum terbit IMB sebanyak 3 kali, di BP2T, di rumah Ibu Linda dan di lokasi objek sengketa;
- bahwa pada saat mediasi ada aparat pemerintah yaitu dari BP2T;

SAKSI KE-2 TERGUGAT:

IR. H. NUR SELAMET, M.M., Kewarganegaraan Indonesia, Tempat dan tanggal lahir

Tangerang, 15 Pebruari 1963, Jenis Kelamin Laki-laki,
Pekerjaan PNS sebagai Asisten III Pemkot Tangerang
Selatan, Agama Islam, tempat tinggal Jalan Taman Asri
Lama No. 22, RT/RW. 006/008, Kelurahan Cipadu,
Kecamatan Larangan, Kota Tangerang;

- bahwa saksi menyatakan kenal dengan Penggugat (kuasanya) dan Tergugat (kuasanya), serta tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat (kuasanya), ada hubungan kerja atasan dengan bawahan dengan Tergugat;
- bahwa saksi bekerja di Pemerintahan Kota Tangerang Selatan sebagai Asisten III yang menangani administrasi umum sejak tahun 2013;

Halaman 69 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa saksi tahu ada undangan terkait masalah perijinan untuk mediasi bulan Pebruari;
- bahwa BP2T pernah melakukan mediasi dengan masyarakat dan saksi yang memimpin mediasi;
- bahwa yang saksi ketahui mediasi dilakukan satu kali atas undangan BP2T (mediasi pertama bulan Pebruari), dan satu kali di rumah Bu Linda (mediasi kedua bulan Juli);
- bahwa pihak yang hadir pada mediasi pertama masyarakat dari perumahan Melati Point dan Kapolsek Serpong, mediasi yang kedua di rumah Bu Linda, dihadiri oleh masyarakat Melati Point, Tokoh masyarakat, satu orang dari BP2T dan Juk Kie beserta istrinya yaitu Fanny;
- bahwa mediasi yang pertama saksi menjembatani keinginan masyarakat Melati Point, namun masyarakat tidak menerima, mereka meminta ada studi di lapangan, kemudian berselang 4 bulan setelah mediasi pertama Ibu Linda menelpon saksi mengabarkan kalau di rumahnya ada masyarakat dan meminta saksi untuk hadir, lalu saksi telepon Pak Hamdan dari BP2T agar hadir untuk melakukan mediasi, tetapi musyawarah di rumah Bu Linda itu dead lock, karena ada perbedaan faham;
- bahwa saksi hanya ikut dua kali mediasi;
- bahwa saksi tidak mengikuti mediasi yang ketiga;
- bahwa maksud saksi berbeda faham adanya keinginan warga yang tidak dipenuhi oleh pengurus perijinan, saksi berniat menjembatani mereka, dalam musyawarah tersebut pihak Fanny bersedia mundur satu atau dua meter, tetapi tidak jadi, musyawarah dead lock;
- bahwa musyawarah dead lock menurut saksi karena tidak ada kesepahaman;
- bahwa saksi pernah melihat SOP IMB dan kajiannya dibuat di kantor Asisten III;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa persyaratan ini wajib dipenuhi karena Ini adalah SOP, setiap perijinan harus melewati ini semua, dan ini merupakan alat kontrol;
- bahwa persyaratan ijin tetangga merupakan alat kontrol, maksudnya apakah pembangunan itu sesuai dengan tata ruang;
- bahwa pemohon Fanny melakukan proses ijin di lokasi untuk rumah tinggal;
- bahwa ijin ketua RT merupakan syarat mutlak karena Ketua RT harus tanggung jawab kepada warganya;
- bahwa apabila ketua RT tidak menandatangani dipersilahkan saja;
- bahwa sah IMB tidak ada ijin ketua RT, jika sudah sesuai peruntukannya maka pemerintah harus melayani permohonan;
- bahwa pembangunan rumah dapat menimbulkan kemacetan merupakan hal yang biasa;
- bahwa arti fasum dan fasos yaitu berdasarkan Permendagri Nomor 9 tahun 2009, bahwa fasum dan fasos adalah hasil penyerahan dari perumahan, tetapi saksi tidak tahu disitu ada fasum dan fasos, yang saksi tahu itu adalah utilitas saluran air;
- bahwa sejak tahun 2013 Saksi menjadi Asisten III ;
- bahwa tugas Asisten III membantu menelaah kebijakan Pemda / Walikota;
- bahwa selama saksi menjadi Asisten III, lahan satu kavling boleh dibangun lebih dari satu rumah selama koefisiennya masih benar, hal itu sah-sah saja;
- bahwa selain mediasi yang saksi hadiri, pada tanggal 5 Oktober 2015 ada rapat koordinasi yang kemudian BP2T menerbitkan IMB, saksi tidak hadir dalam rapat tersebut namun rapat itu dipimpin oleh Pak Ade, Kabag Hukum;
- bahwa Pak Ade melapor kepada saksi, kemudian langsung saksi tandatangani, kemudian ditindaklanjuti oleh BP2T;

Halaman 71 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa pada tanggal 7 April 2015, waktu itu warga datang ke BP2T, yang diterima oleh Pak Yoga, saat itu ada surat pernyataan warga dan surat itu pernyataan pribadi, karena sudah ada mediasi, BP2T mempertimbangkan untuk mengeluarkan IMB, karena dianggap tidak menyalahi aturan;
- bahwa apa yang telah dilakukan oleh BP2T itu sudah baik, IMB itu alat kendali, memang terhadap ijin warga harus ada tanda tangan RT/RW, tetapi selama peruntukannya benar, IMB dapat dipertimbangkan;
- bahwa saksi tidak mengetahui Site Plan bukti P-4;
- bahwa saksi tidak pernah melihat Revisi Site Plan bukti T-45;
- bahwa saksi tidak pernah melihat Site Plan lain karena hanya koordinator saja;
- bahwa saat ada rapat koordinasi di ruangan saksi, saat itu saksi tidak ada ditempat;
- bahwa rapat itu hanya memberikan keyakinan, itu bukan SOP untuk IMB;
- bahwa rapat koordinasi tidak harus dituruti;
- bahwa saksi selaku Asisten III, setiap ada permasalahan kami akan mengadakan rapat, adalah tugas dan fungsi saksi selaku koordinator, tetapi tidak untuk mengeluarkan IMB, karena itu kewenangan BP2T;
- bahwa Ini bukan alat untuk menerbitkan IMB, ini hanya pendapat untuk memberikan keyakinan, kecuali jika dikutip ini hanya referensi;
- bahwa saksi tidak melihat perubahan Site Plan terbaru;
- bahwa saksi pernah melihat form IMB;
- bahwa setiap ijin tetangga ada tanda tangan RT/RW/Kelurahan, itu maksudnya melapor kepada RT dengan dibuktikan oleh tanda tangan;
- bahwa jika tidak ada tandatangan tetangga, bisa langsung ditanda tangani Lurah;
- bahwa mediasi dead lock karena keinginan masyarakat tidak jelas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa saat membangun, tidak ada pernyataan bahwa rumah itu untuk diperjualbelikan;
- bahwa di Pemerintah Kota Tangerang Selatan, kewenangan untuk memberikan IMB ada pada Walikota, tapi bisa mendelegasikan kepada BP2T;
- bahwa kewenangan Walikota dalam menerbitkan IMB didelegasikan kepada BP2T;
- bahwa konsekwensi hukumnya, pihak yang harus bertanggung jawab ada pada yang didelegasikan;
- bahwa setiap pejabat di lingkungan Pemerintah Kota Tangerang Selatan penerima delegasi tetap dan mengatasnamakan Walikota;
- bahwa kewenangan menerbitkan IMB adalah kewenangan yang telah didelegasikan kepada BP2T;
- bahwa ada dasar hukumnya;
- bahwa di lingkungan Pemerintah Kota Tangerang Selatan, Pemkot mengeluarkan IMB di perumahan tertata dan IMB nya tidak sama atau IMB nya merubah struktur bangunan lain, misalnya ada orang yang akan merehab rumahnya;
- bahwa terhadap IMB tersebut, SOP dibuat ketika ada yang membangun, paling tidak mengetahui keberadaan kabel tetangga, itu maksudnya ijin tetangga;
- bahwa terhadap ijin tetangga ada di SOP, untuk memudahkan kerja Pemerintah;
- bahwa jika warga tidak terima, dasar BP2T mengeluarkan IMB yaitu jika persyaratan sudah dipenuhi maka dikeluarkan;
- bahwa alasan resahnya warga tidak ada;
- bahwa pertimbangan Pemkot mengesampingkan keberatan warga (pembanguna rumah tidak ada ijin warga), karena Ijin tetangga merupakan alat kendali, itu adalah alat kendali saja, jika warga keberatan maka saksi verifikasi sendiri, jika memenuhi syarat akan dipertimbangkan;

Halaman 73 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa dengan alasan kemacetan, secara kasat mata hal itu tidak ada, karena jalan ada dua jalur;
- bahwa mediasi pertama bulan Pebruari 2015 sebelum IMB terbit;
- bahwa pembangunan yang tidak sesuai dengan Site Plan itu tidak boleh;
- bahwa kalau itu untuk rumah tinggal, boleh kemudian diperjualbelikan;
- bahwa Site Plan dapat berubah tergantung kebutuhan, berubah sesuai kepentingannya;;
- bahwa saksi tidak tahu Site Plan terbaru;
- bahwa saksi tidak tahu di Site Plan satu kavling untuk satu rumah;
- bahwa saksi tidak tahu ada Revisi Site Plan dalam IMB objek sengketa karena tidak dibuka didepan saksi;
- bahwa jalan tidak dilebarkan 1 meter karena saat itu tidak ada kesepakatan;
- bahwa IMB ada Site Plan;
- bahwa IMB harus sesuai sesuai Site Plan;
- bahwa untuk perumahan tertata ada Master Plan dan ada Site Plan, boleh ada IMB di lingkungan tertata yang tidak sesuai dengan Site Plan asal sesuai koefisien dan syarat-syarat;
- bahwa untuk merubah Site Plan, indikatornya yaitu peruntukannya harus sama, dan koefisennya 40% dan 60%;
- bahwa ada peraturannya;

AHLI TERGUGAT:

DR. IING R. SODIKIN ARIFIN,S.H.,M.H.,Kewarganegaraan Indonesia, Tempat dan tanggal lahir Kuningan, 6 Juli 1955, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta dan Staf Ahli Bidang Hukum PT Pertamina,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ahli Hukum Pertanahan, Agama Islam, tempat tinggal Jl. Shangrila
Raya No. 41, RT/RW. 006/003, Kel./Desa Petukangan Selatan,
Kecamatan Pesangrahan;

- bahwa Ahli menyatakan tidak kenal dengan Penggugat (kuasanya) maupun Tergugat (kuasanya), serta tidak mempunyai hubungan kerja dan tidak mempunyai hubungan keluarga;
- bahwa yang dimaksud dengan bukti kepemilikan atas tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, disebutkan bahwa tanda bukti hak atas tanah adalah sertifikat, mengenai data fisik dan data yuridisnya sama dengan buku tanah dan surat ukur;
- bahwa seseorang yang memiliki sertifikat atas tanah berhak membangun rumah di atas tanahnya itu, sesuai Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, boleh mengalihkan hak atas tanahnya, dan di atas tanahnya dapat membebaskan hak tanggungan, dapat memisahkan tanahnya, berhak menggabungkan hak tanahnya asalkan sama hak atas tanah dan subjeknya;
- bahwa terhadap satu sertifikat bidang tanah dapat dipisahkan, sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, diajukan ke Kantor Pertanahan dengan membawa syarat-syarat berupa Sertipikat Tanah, KTP, Recana Kavling dan alasannya;
- bahwa Rencana Tapak yang dimaksud Site Plan;
- bahwa Walikota atau Bupati yang berwenang mengeluarkan Site Plan, sesuai PP Nomor 38 tahun 2007;
- bahwa terhadap Site Plan jangka waktunya tidak terbatas kecuali ada perubahan dari pemilik kavling / pemilik tanah;
- bahwa Site Plan bisa diubah, dengan mengajukannya ke Dinas Tata Ruang Kota;

Halaman 75 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa jika pemohon membangun di atas tanahnya dan sesuai dengan peruntukannya, tetapi ada warga yang tidak setuju, warga bisa mengajukan keberatan kepada Walikota;
- bahwa tidak ada larangan bagi pemilik untuk membangun di atas tanahnya jika itu sesuai dengan tata ruang karena kepemilikan tanah itu absolut / mutlak;
- bahwa terhadap fasum dan fasos yang sudah diserahkan oleh Developer kepada Pemda, bagaimana pemanfaatannya dan itu menjadi barang milik Negara, dan pemanfaatannya untuk masyarakat umum;
- bahwa pemegang hak atas tanah memohon IMB kepada BP2T, dalam SOP BP2T disebutkan mengenai persetujuan tetangga, persetujuan tetangga dalam SOP bukan syarat mutlak tapi alternatif RT/RW/Lurah;
- bahwa pembangunan bidang dalam perkara ini, kategori rumah tinggal;
- bahwa secara hukum SOP itu merujuk pada peraturan di atasnya;
- bahwa menambahkan normanya jika belum jelas, biasanya apabila dalam Perda belum jelas maka dijabarkan dalam SOP;
- bahwa SOP di suatu daerah itu berbeda-beda dan terkait dengan kebijakan, SOP itu mengandung unsur kebijakan;
- bahwa dalam SOP mengandung kebijakan, berarti dalam hal-hal tertentu dapat atau tidak dapat menerapkan SOP hal itu tergantung daerah masing-masing untuk mengeksplor SOP;
- bahwa SOP itu adalah kebijakan tetapi tidak boleh melanggar norma;

Bahwa pada akhir pemeriksaan perkara ini Penggugat dan Tergugat masing-masing melalui kuasanya telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 04 Mei 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam pemeriksaan perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 05 Pebruari 2016, di lokasi bangunan rumah yang terletak di Perumahan Villa Melati Mas, Blok P-1, Nomor: 12C, Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, sebagaimana dimaksud dalam IMB obyek sengketa, selengkapny hasil dari Pemeriksaan Setempat tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan dan pemeriksaan sengketa ini, telah termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Bahwa dari keseluruhan yang telah diajukan oleh Para Pihak di dalam persidangan, sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa maupun termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini telah cukup, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan mengambil Putusan, dengan pertimbangan hukum sebagaimana terurai di bawah ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam “Tentang Duduk Sengketa” Putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam surat Jawaban Tergugat, selain pada pokoknya memuat dalil-dalil bantahan atas dalil gugatan Penggugat, Tergugat sekaligus memuat dalil eksepsi yang selengkapny sebagaimana telah diuraikan dalam bagian “Tentang Duduk Sengketa” Putusan ini;

Halaman 77 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik yang pada pokoknya menyatakan Penggugat tetap pada dalil-dalil Gugatan semula dan membantah dalil-dalil eksepsi dan bantahan Tergugat, Replik Penggugat tersebut secara lengkap sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan dan terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat telah mengajukan Duplik yang masing-masing pada pokoknya membantah dalil-dalil Replik Penggugat dan menyatakan tetap pada dalil-dalil Jawaban semula, baik yang bersifat ekseptif maupun pokok sengketa, Duplik Tergugat tersebut secara lengkap sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan dan terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan bukti-bukti sebagaimana tersurat dalam bagian “Tentang Duduk Sengketa” yang selengkapnyanya tercatat dalam Berita Acara Sidang dan terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah atau janji dipersidangan sebagaimana tersurat dalam bagian “Tentang Duduk Sengketa” yang selengkapnyanya tercatat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan saksi-saksi dan ahli yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah atau janji dipersidangan sebagaimana tersurat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam bagian “Tentang Duduk Sengketa” yang selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi yang terletak di Perumahan Villa Melati Mas/ Point Blok P RT/RW. 042/09, Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, yang hasil selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 648/2754-BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Rumah Atas Nama Fanny, tanggal 16 Oktober 2015 yang ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Tangerang Selatan atas nama Walikota Tangerang Selatan, yang selanjutnya dalam Putusan ini disebut dengan **IMB obyek sengketa** (*vide bukti T-1*);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat mengajukan eksepsi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan pokok sengketanya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa pihak Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya berkenaan dengan:

1 Kewenangan Absolut Pengadilan;



2 Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan Yang Nyata Terhadap Obyek Sengketa.

Menimbang, bahwa eksepsi angka 1 (*satu*) dari pihak Tergugat merupakan eksepsi kewenangan absolut Pengadilan sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (1) UU RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan UU RI Nomor 9 Tahun 2004 dan UU RI Nomor 51 Tahun 2009 (selanjutnya dalam Putusan ini disebut dengan **UU Peratun**), sedangkan eksepsi pada angka 2 (*dua*) termasuk jenis eksepsi lain yang tidak menyangkut kewenangan Pengadilan sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (3) UU Peratun, oleh karenanya diputus dalam Putusan akhir ini;

1 Eksepsi Kewenangan Absolut Pengadilan.

Menimbang, bahwa alasan hukum yang dijadikan dasar oleh Tergugat dalam mengajukan eksepsi kewenangan absolut Pengadilan pada pokoknya menyatakan dikarenakan menurut Penggugat, dalam menerbitkan IMB obyek sengketa, Tergugat telah melanggar ketentuan UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka penyelesaian sengketa di bidang perumahan harus diselesaikan melalui Pengadilan Negeri, bukan di Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 148 UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Menimbang, bahwa alasan hukum Tergugat berkenaan dengan eksepsi kewenangan absolut Pengadilan tersebut, telah dibantah oleh Penggugat dengan menyatakan UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman hanya merupakan landasan hukum peraturan perundangan yang telah dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan IMB obyek sengketa, sedangkan untuk gugatan Penggugat harus diajukan ke Pengadilan Tata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara dikarenakan obyek sengketa adalah IMB yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 47 jo. Pasal 50 UU Peratun, maka diketahui kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara adalah mengadili sengketa Tata Usaha Negara, dimana pengertian dan ruang lingkup sengketa Tata Usaha Negara selain diatur pada undang-undang sektoral, juga bertumpu kepada rumusan normatif dari ketentuan Pasal 1 angka (10) UU Peratun, yang berbunyi sebagai berikut:

“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”;

Menimbang, bahwa dengan mencermati ketentuan di atas, dikaitkan dengan ketentuan Pasal 87 UU RI No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, setidaknya ada 3 (*tiga*) unsur dari kriteria sengketa tata usaha negara/ administrasi pemerintahan, yaitu : a). Permasalahan hukum yang disengketakan adalah dalam bidang tata usaha negara dan/atau administrasi pemerintahan, b). Subyek hukum para pihak adalah orang atau badan hukum perdata sebagai Penggugat dan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang mengeluarkan keputusan dan/ atau tindakan administrasi pemerintahan yang disengketakan sebagai Tergugat dan/ atau Termohon, dan c). Obyek yang disengketakan haruslah berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara dan/atau tindakan Tata Usaha Negara dan/atau Administrasi Pemerintahan sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka (9) UU Peratun dan Pasal 87 UU No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

Halaman 81 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

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)



Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 9 UU Peratun 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”*.

Menimbang, bahwa IMB obyek sengketa *a quo* ditandatangani oleh Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan berdasarkan pendelegasian kewenangan dari Walikota Tangerang Selatan, yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berupa persetujuan atas permohonan warga masyarakat, yang dikeluarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang substansinya berupa persetujuan (ijin) mendirikan bangunan kepada pemohon atas nama FANNY, yang sifatnya konkret, individual dan final, dan telah menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban bagi pihak penerima izin yaitu FANNY untuk melakukan kegiatan pendirian bangunan dan melaksanakan kewajiban hukum yang terkait;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa di atas, IMB obyek sengketa *a quo* telah memenuhi kriteria Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 UU Peratun, dan tidak termasuk Keputusan TUN yang dikecualikan sebagai obyek sengketa TUN sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 2 UU Peratun;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya, alasan hukum yang menjadi dasar permohonan Penggugat untuk membatalkan IMB obyek sengketa adalah berkaitan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelanggaran ketentuan dari Perda Tangerang Selatan No. 14 Tahun 2011 Tentang Penyelenggaraan dan Ritribusi IMB, UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, UU No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung dan UU No. 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, yang dilakukan oleh Tergugat ketika menerbitkan IMB obyek sengketa, sehingga telah menimbulkan akibat hukum merugikan kepentingan Penggugat selaku Ketua RT di wilayah lokasi IMB obyek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karenanya dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 1 angka 10 UU Peratun, Majelis Hakim berpendapat inti pokok sengketa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah termasuk ruang lingkup kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, dan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya di tingkat pertama;

Menimbang, bahwa sedangkan alasan hukum eksepsi Tergugat berkenaan dengan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat dalam menerbitkan IMB obyek sengketa telah melanggar ketentuan UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sehingga oleh karenanya termasuk dalam sengketa perumahan yang harus diselesaikan di Pengadilan Negeri, sesuai dengan ketentuan Pasal 148 UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menurut pendapat Majelis Hakim adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima, dikarenakan dalam sengketa *a quo*, yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah mengenai prosedur penerbitan dari IMB obyek sengketa dan materi substansi dari IMB obyek sengketa yang tidak sesuai dengan keadaan bangunan lain di sekitarnya sebagaimana telah ditentukan dalam rencana tapak/ site plan kawasan perumahan Villa Melati Mas/ Villa Melati Point, tidak terkait dengan sengketa penyelenggaraan perumahan atau kawasan permukiman

Halaman 83 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

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

sebagaimana diatur penyelesaian sengketa menurut ketentuan Pasal 148 UU No. 1

Tahun 2011;

2 Eksepsi Penggugat
Tidak Mempunyai
Kepentingan Yang
Nyata Terhadap obyek
sengketa.

Menimbang, bahwa eksepsi ini berkenaan dengan kapasitas hukum (*ius standi*; *legal standing*) Penggugat dalam mengajukan gugatan pembatalan IMB obyek sengketa, dimana menurut Tergugat tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan sehubungan dengan penerbitan IMB obyek sengketa oleh Tergugat, sebagaimana secara formal dipersyaratkan bagi Penggugat oleh Pasal 53 ayat (1) UU Peratun apabila bermaksud mengajukan gugatan pembatalan IMB obyek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU Peratun berbunyi : “*Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi*”;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Indroharto, SH dalam bukunya “Usaha Memahami Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara”, Penerbit Pustaka Sinar Harapan Jakarta Tahun 1993 edisi revisi buku II cetakan ke empat halaman 37 sampai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan halaman 40, pada pokoknya menyebutkan pengertian kepentingan dalam kaitannya dengan hukum acara Tata Usaha Negara mengandung 2 (dua) arti yaitu:

- 1 Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, dan
- 2 Kepentingan berproses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Prof. Dr. Philippus M. Hajjon, SH dkk dalam bukunya “Pengantar Hukum Administrasi Indonesia” Penerbit Gajah Mada University Press Yogyakarta Cetakan Ke empat Tahun 1995 halaman 324 menyebutkan Penggugat (seseorang atau badan hukum perdata) mempunyai kepentingan menggugat (hak gugat), apabila ada hubungan kausal langsung antara keputusan Tata Usaha Negara yang digugat dengan kerugiannya atau kepentingannya;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU Peratun, dikaitkan dengan doktrin hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara tentang kepentingan sebagaimana telah diuraikan di atas, Majelis Hakim berpendapat dalam mempertimbangkan dan menilai apakah Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan pembatalan IMB obyek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara ataukah tidak, adalah berpatokan pada permasalahan hukum apakah benar ada terdapat hubungan kausal langsung antara keputusan Tata Usaha Negara yang digugat (IMB obyek sengketa) dengan kepentingan Penggugat yang dirugikan, sehingga Penggugat dinilai mempunyai kepentingan untuk menggugat ataukah sebaliknya tidak terdapat hubungan kausal langsung antara keputusan Tata Usaha Negara yang digugat (IMB obyek sengketa) dengan kepentingan Penggugat yang dirugikan, sehingga Penggugat dinilai tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti surat P-20**, sebanyak 96 orang warga Melati Point/ blok P Perumahan Villa Melati Mas RT 046/RW 08 Serpong Tangerang

Halaman 85 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

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

Selatan memberikan kuasa kepada Penggugat karena jabatannya sebagai ketua RT 046/RW 08 untuk mengajukan gugatan pembatalan IMB obyek sengketa ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat menyatakan jika penerbitan IMB obyek sengketa oleh Tergugat telah merugikan kepentingan Penggugat dan warga masyarakat Komplek Perumahan Villa Melati Point dikarenakan akan berdampak terjadinya kecelakaan lalu lintas di jalan Komplek Perumahan Villa Melati Point, menimbulkan kerusakan fasum dan fasos serta ketidakserasian lingkungan di Komplek Perumahan Villa Melati Point;

Menimbang, bahwa terhadap kepentingan Penggugat yang dirasa telah dirugikan akibat diterbitkannya IMB obyek sengketa, selanjutnya Majelis Hakim akan menguraikan beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Penggugat maupun warga masyarakat Komplek Perumahan Villa Melati Point yang telah memberikan kuasa kepada Penggugat, ketika gugatan pembatalan IMB obyek sengketa ini diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Pasal 42 ayat 1 UU No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, menentukan peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, diantaranya masyarakat dapat melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum;

Menimbang, bahwa selanjutnya peran masyarakat yang diatur dalam Pasal 42 ayat 1 UU Tentang Bangunan Gedung sebagaimana disebut di atas, dalam penjelasan pasalnya dinyatakan, gugatan perwakilan dapat dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan oleh perorangan atau kelompok orang yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian dalam Pasal 96 angka (5) PP Nomor 36 Tahun 2015 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, menyebutkan berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah dan/atau pemerintah daerah terhadap bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/ atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;

Menimbang, bahwa Pasal 103 PP Nomor 36 Tahun 2015 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, ditentukan jika masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke Pengadilan sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 32 PP Nomor 36 Tahun 2015 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, mendefinisikan jika yang dimaksud dengan masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan;

Menimbang, bahwa Pasal 104 PP Nomor 36 Tahun 2015 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, ditentukan jika masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum atau perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum;

Halaman 87 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

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

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Pasal 103 PP Nomor 36 Tahun 2015 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, disebutkan jika masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan apabila dari hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah terjadi dampak yang mengganggu/merugikan yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan, dan/atau pemanfaatan;

Menimbang, bahwa Pasal 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Tekhnis Izin Mendirikan Bangunan Gedung, beberapa diantaranya menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1 angka 35: Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung;

Pasal 1 angka 36: Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung;

Pasal 1 ayat 38: Gugatan perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud;

Menimbang, bahwa kemudian dalam Bagian V huruf C Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Tekhnis Izin Mendirikan Bangunan Gedung, menentukan jika dalam penerapan kebijakan operasional



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IMB, masyarakat membantu pemerintah daerah sebagaimana diatur dalam peraturan daerah tentang bangunan gedung dengan mengikuti prosedur, dan memperhatikan nilai-nilai sosial budaya setempat dengan ketentuan masyarakat dapat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah dan/atau pemerintah daerah tentang indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan/atau berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan/atau lingkungan melalui sarana yang mudah diakses;

Menimbang, bahwa sedangkan dalam ketentuan Pasal 1 Perda Kota Tangerang Selatan No. 5 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung, beberapa diantaranya menentukan hal-hal sebagai berikut:

Pasal 1 angka 48:

Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung;

Pasal 1 angka 49:

Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung;

Pasal 1 angka 51:

Gugatan perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud;

Menimbang, bahwa Pasal 116 Perda Kota Tangerang Selatan No. 5 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung, lebih lanjut menentukan peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung salah satunya terdiri atas pengajuan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 122 Perda Kota Tangerang Selatan No. 5 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung, menentukan jika gugatan perwakilan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 huruf d dapat diajukan ke pengadilan apabila hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah menimbulkan dampak yang mengganggu atau merugikan masyarakat dan lingkungannya yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemantauan, dengan ketentuan dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat atau organisasi kemasyarakatan yang bertindak sebagai wakil para pihak yang dirugikan akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara gugatan perwakilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian beberapa pasal dari beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana telah disebut di atas, dikaitkan dengan diajukannya gugatan pembatalan IMB obyek sengketa oleh Penggugat yang telah mendapatkan kuasa dari warga masyarakat Melati Point/ blok P Perumahan Villa Melati Mas RT 046/RW 08 Serpong Tangerang Selatan, Majelis Hakim berkesimpulan secara formal ada hubungan kausal antara keputusan Tata Usaha Negara yang digugat (ic. IMB obyek sengketa) dengan kepentingan Penggugat dan warga masyarakat, dimana Penggugat

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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah mendapatkan kuasa dari warga masyarakat Melati Point/ blok P Perumahan Villa Melati Mas RT 046/RW 08 Serpong Tangerang Selatan berkepentingan secara hukum dengan IMB obyek sengketa yang notabene lokasi pembangunannya berada dalam komplek tempat tinggal Penggugat dan warga masyarakat Melati Point/ blok P Perumahan Villa Melati Mas RT 046/RW 08 Serpong Tangerang Selatan, yaitu agar dalam penerbitannya tidak menimbulkan akibat hukum yang merugikan kepentingan Penggugat dan warga masyarakat Melati Point/ blok P Perumahan Villa Melati Mas RT 046/RW 08 Serpong Tangerang Selatan;

Menimbang, bahwa oleh karenanya, secara hukum Penggugat memiliki kapasitas hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan pembatalan IMB obyek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dikarenakan Penggugat memiliki kapasitas hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan pembatalan IMB obyek sengketa dalam perkara *a quo*, dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang nyata terhadap IMB obyek sengketa adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selain syarat formal Penggugat harus memiliki kepentingan dengan IMB obyek sengketa agar memiliki kapasitas secara hukum untuk dapat mengajukan gugatan pembatalan IMB obyek sengketa dalam perkara *a quo*, lebih lanjut Majelis Hakim akan mempertimbangkan syarat formal surat gugatan Penggugat dalam mengajukan permohonan pembatalan IMB obyek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa syarat formal yang harus termuat dalam surat gugatan dalam suatu sengketa tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 56 UU Peratun, diantaranya adalah harus memuat nama

Halaman 91 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

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

jabatan Tergugat, memuat keputusan tata usaha negara yang disengketakan oleh Penggugat dan memuat hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 UU Peratun, yang dimaksud dengan Tergugat dalam suatu sengketa tata usaha negara adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa sedangkan yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1 angka 9 UU Peratun adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan/ pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 648/2754-BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Fanny tertanggal 16 Oktober 2015 yang ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan atas nama Walikota Tangerang Selatan (**vide bukti T-1**);

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, hal yang diminta Penggugat untuk diputuskan oleh Pengadilan adalah pembatalan keputusan tata usaha negara berupa Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 648/2754-BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Fanny tertanggal 16 Oktober 2015 yang ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan atas nama Walikota Tangerang Selatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan nomenklatur IMB obyek sengketa, dikaitkan dengan beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar kewenangan penerbitan IMB obyek sengketa, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pejabat tata usaha negara manakah yang seharusnya harus didudukkan sebagai subjek hukum Tergugat oleh Penggugat dalam surat gugatannya, ketika Penggugat yang merasa kepentingannya telah dirugikan sebagai akibat diterbitkannya IMB obyek sengketa bermaksud mengajukan gugatan sengketa tata usaha negara untuk membatalkan IMB obyek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 22, 23 dan 24 UU RI No. 30 Tahun 2014, memberikan definisi pengertian dari atribusi, delegasi dan mandat dalam penyelenggaraan pemerintahan sebagai berikut:

Pasal 1 angka 22:

Atribusi adalah pemberian Kewenangan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau Undang-Undang;

Pasal 1 angka 23:

Delegasi adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi;

Pasal 1 angka 24:

Mandat adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau 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;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 11 UU Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menentukan sumber kewenangan Pejabat Pemerintahan/

Halaman 93 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

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

Pejabat Tata Usaha Negara untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan adalah melalui Atribusi, Delegasi, dan/ atau Mandat;

Menimbang, bahwa Pasal 12, Pasal 13 dan Pasal 14 UU Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan mengatur tentang kewenangan Pejabat Pemerintahan/ Pejabat Tata Usaha Negara untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan yang diperoleh berdasarkan atribusi, delegasi dan/ mandat:

Pasal 12:

- (1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan memperoleh Wewenang melalui Atribusi apabila:
 - a. diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan/ atau undang-undang;
 - b. merupakan Wewenang baru atau sebelumnya tidak ada; dan
 - c. Atribusi diberikan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.
- (2) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memperoleh Wewenang melalui Atribusi, tanggung jawab Kewenangan berada pada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang bersangkutan.
- (3) Kewenangan Atribusi tidak dapat didelegasikan, kecuali diatur di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan/atau undang-undang.

Pasal 13:

- (1) Pendelegasian Kewenangan ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan memperoleh Wewenang melalui Delegasi apabila:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. diberikan oleh Badan/Pejabat Pemerintahan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan lainnya;
 - b. ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, dan/atau Peraturan Daerah; dan
 - c. merupakan wewenang pelimpahan atau sebelumnya telah ada.
- (3) Kewenangan yang didelegasikan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak dapat didelegasikan lebih lanjut, kecuali ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan;
- (4) Dalam hal ketentuan peraturan perundang-undangan menentukan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memperoleh Wewenang melalui Delegasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat mensubdelegasikan tindakan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan lain dengan ketentuan:
- a. dituangkan dalam bentuk peraturan sebelum Wewenang dilaksanakan;
 - b. dilakukan dalam lingkungan pemerintahan itu sendiri; dan
 - c. paling banyak diberikan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan 1 (satu) tingkat di bawahnya.
- (5) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memberikan Delegasi dapat menggunakan sendiri Wewenang yang telah diberikan melalui Delegasi, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (6) Dalam hal pelaksanaan Wewenang berdasarkan Delegasi menimbulkan ketidakefektifan penyelenggaraan pemerintahan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memberikan pendelegasian Kewenangan dapat menarik kembali Wewenang yang telah didelegasikan;

Halaman 95 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

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

- (7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memperoleh Wewenang melalui Delegasi, tanggung jawab Kewenangan berada pada penerima Delegasi;

Pasal 14:

- (1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan memperoleh Mandat apabila:
- a. ditugaskan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan di atasnya; dan
 - b. merupakan pelaksanaan tugas rutin;
- (2) Pejabat yang melaksanakan tugas rutin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
- a. pelaksana harian yang melaksanakan tugas rutin dari pejabat definitif yang berhalangan sementara; dan
 - b. pelaksana tugas yang melaksanakan tugas rutin dari pejabat definitif yang berhalangan tetap;
- (3) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dapat memberikan Mandat kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan lain yang menjadi bawahannya, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menerima Mandat harus menyebutkan atas nama Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memberikan Mandat;
- (5) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memberikan Mandat dapat menggunakan sendiri Wewenang yang telah diberikan melalui Mandat, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (6) Dalam hal pelaksanaan Wewenang berdasarkan Mandat menimbulkan ketidakefektifan penyelenggaraan pemerintahan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memberikan Mandat dapat menarik kembali Wewenang yang telah dimandatkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memperoleh Wewenang melalui Mandat tidak berwenang mengambil Keputusan dan/atau Tindakan yang bersifat strategis yang berdampak pada perubahan status hukum pada aspek organisasi, kepegawaian, dan alokasi anggaran;
- (8) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memperoleh Wewenang melalui Mandat tanggung jawab Kewenangan tetap pada pemberi Mandat;

Menimbang, bahwa sumber kewenangan Pejabat Pemerintahan/ Pejabat Tata Usaha Negara untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan sebagaimana disebut dalam Pasal-pasal UU Administrasi Pemerintahan di atas, lebih lanjut Majelis Hakim akan menguraikan beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan keputusan persetujuan izin mendirikan bangunan dalam penyelenggaraan pemerintahan, termasuk dalam penyelenggaraan pemerintahan di Kota Tangerang Selatan;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 6 PP Nomor 36 Tahun 2015 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung menyatakan bahwa yang dimaksud dengan izin mendirikan bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung, menyatakan bahwa yang dimaksud dengan izin mendirikan bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku;

Halaman 97 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG



Menimbang, bahwa kemudian dalam Pasal 1 angka 25 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor: 5 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung, menyatakan yang dimaksud dengan izin mendirikan bangunan gedung yang selanjutnya disebut dengan IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah Kota Tangerang Selatan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/ atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku;

Menimbang, bahwa Pasal 14 ayat 2 PP Nomor 36 Tahun 2015 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung selanjutnya mengatur, izin mendirikan bangunan gedung diberikan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah;

Menimbang, bahwa sedangkan dalam Pasal 1 angka 3 UU No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, menyatakan jika yang dimaksud dengan Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 15 UU Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, menyatakan yang dimaksud dengan Pemerintah Daerah adalah kepala daerah kabupaten atau kota beserta perangkat daerah otonom yang lain sebagai badan eksekutif daerah, kecuali untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah gubernur;

Menimbang, bahwa kemudian yang dimaksud dengan Pemerintah daerah menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung adalah Bupati atau Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor: 5 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung, menyatakan yang dimaksud dengan pemerintah daerah adalah Walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan kota;

Menimbang, bahwa sedangkan yang dimaksud dengan Perangkat Daerah menurut ketentuan Pasal 1 angka 23 UU No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah adalah unsur pembantu kepala daerah dan DPRD dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Pasal 15 ayat 3 PP Nomor 36 Tahun 2015 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung mengatur, permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disetujui dan disahkan oleh bupati/walikota, kecuali untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur, untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang penyelenggaraan pemerintahan di bidang persetujuan perijinan sebagaimana telah disebutkan di atas, dikaitkan dengan sumber kewenangan Pejabat Pemerintahan/ Pejabat Tata Usaha Negara untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan, didapatkan keadaan hukum jika kewenangan untuk mengambil keputusan berupa persetujuan izin mendirikan bangunan adalah kewenangan dari Pemerintah Daerah, dalam hal ini diwakili oleh Kepala Daerah (Bupati/Walikota) dan dibantu oleh perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah;

Halaman 99 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

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

Menimbang, bahwa oleh karenanya menurut pendapat Majelis Hakim, dalam hal mengambil keputusan dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah, termasuk dalam persetujuan izin mendirikan bangunan adalah menjadi kewenangan dari Kepala Daerah (ic. Walikota Tangerang Selatan), yang kewenangannya diperoleh dari atribusi peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut, terkait dengan Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 503/Kep.12-Huk/2015 Tanggal 2 Pebruari 2015 Tentang Pendelegasian Kewenangan Penandatanganan Perizinan Kepada Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (**vide bukti T-12**), menurut pendapat Majelis Hakim hanyalah terbatas pada kewenangan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu untuk menandatangani perijinan yang menjadi urusan penyelenggaraan Pemerintahan Kota Tangerang Selatan, sedangkan kewenangan untuk memberikan persetujuan atau tidak memberikan persetujuan perijinan urusan penyelenggaraan pemerintahan Kota Tangerang Selatan, tetap menjadi domain dari Walikota Tangerang Selatan;

Menimbang, bahwa pendelegasian kewenangan penandatanganan perijinan dari Walikota Tangerang Selatan kepada Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu sebagaimana diatur dalam Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 503/Kep.12-Huk/2015, berdasarkan konsideran menimbang dari keputusan tersebut adalah dimaksudkan untuk mempercepat pelayanan penerbitan perizinan yang menjadi wewenang Walikota Tangerang Selatan dalam hal penyelenggaraan urusan pemerintahan di Kota Tangerang Selatan;

Menimbang, bahwa oleh karenanya, dikarenakan yang diminta oleh Penggugat untuk dibatalkan oleh Pengadilan dalam perkara *a quo* adalah pembatalan persetujuan perijinan mendirikan bangunan kepada Fanny sebagaimana dimaksud dalam IMB obyek sengketa, maka dalam sengketa *a quo*, seharusnya Pejabat Tata Usaha Negara/ Pejabat

100

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

Pemerintahan yang digugat oleh Penggugat dalam hal mempertanggung-jawabkan keabsahan IMB obyek sengketa baik secara prosedural maupun materi substansi adalah Walikota Tangerang Selatan yang mendapatkan wewenang atributif dari peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menerbitkan persetujuan perijinan mendirikan bangunan di wilayah Kota Tangerang Selatan;

Menimbang, bahwa pada Pemeriksaan Persiapan sengketa *a quo* tanggal 24 Nopember 2015, sesuai dengan ketentuan Pasal 63 ayat (2) huruf a UU Peratun, Majelis Hakim telah memberikan nasehat kepada pihak Penggugat untuk memperbaiki surat Gugatannya dan memperhatikan kedudukan subyek hukum Tergugat dalam surat gugatannya, terkait dengan Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa yang dimohonkan pembatalannya oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap nasehat perbaikan sebagaimana dimaksud di atas, menurut pendapat Majelis Hakim adalah merupakan hak hukum dari Penggugat selaku pihak pengaju gugatan dalam suatu sengketa tata usaha negara, dimana hak hukum Penggugat untuk menentukan subyek hukum Tergugat mana yang harus digugat ketika yang bersangkutan mengajukan gugatan pembatalan KTUN di Pengadilan Tata Usaha Negara, haruslah sesuai dengan ketentuan formal sengketa tata usaha negara sebagaimana telah diatur dalam Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara;

DALAM POKOK SENGKETA.

Menimbang, bahwa dikarenakan dalam surat Gugatannya, Penggugat salah mendudukan Pejabat Tata Usaha Negara/ Pejabat Pemerintahan yang harus bertanggung-jawab dan bertanggung-gugat terhadap penerbitan IMB obyek sengketa, maka oleh

Halaman 101 dari 104 halaman, Putusan No. 49/G/2015/PTUN-SRG

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

karenanya menurut pendapat Majelis Hakim beralasan hukum terhadap gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa terkait dengan permohonan Penggugat untuk menunda pelaksanaan IMB obyek sengketa *a quo* sebelum adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini, menurut pendapat Majelis Hakim secara mutatis mutandis, dikarenakan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* dinyatakan tidak diterima, adalah beralasan hukum untuk ditolak oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, untuk itu kepada Penggugat dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang besarnya akan ditetapkan dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan mempedomani ketentuan Pasal 100 jo. Pasal 107 jis. Pasal 109 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim dalam memutus sengketa *a quo* hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan sengketa *a quo*, sedangkan untuk bukti-bukti selebihnya dipertimbangkan kurang relevan untuk dijadikan dasar dalam memutus sengketa *a quo*, namun demikian tetap terlampir dalam berkas perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Mengingat, UU RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan UU RI Nomor 9 Tahun 2004 dan UU RI Nomor 51 Tahun 2009, UU RI Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Perundang-Undangan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI



• **DALAM PENUNDAAN.**

Menolak permohonan Penggugat untuk menunda pelaksanaan Surat Keputusan Walikota Kota Tangerang Selatan Nomor: 648/2754-BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Rumah Atas Nama Fanny, tanggal 16 Oktober 2015;

• **DALAM EKSEPSI.**

Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima untuk seluruhnya.

• **DALAM POKOK SENGKETA.**

- 1 Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima.
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp. 2.654.000,- (*Dua Juta Enam Ratus Lima Puluh Empat Ribu Rupiah*).

Demikian diputus secara mufakat dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada Hari **KAMIS**, Tanggal **26 MEI 2016**, oleh **YUSRI ARBI, S.H., M.H.** selaku Hakim Ketua Majelis, **GERHAT SUDIONO, S.H.** dan **BAGUS DARMAWAN, S.H., M.H.** masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada Hari **RABU**, Tanggal **1 JUNI 2016**, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **DHONNI ADHITA SAPUTRA, S.H.** selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, dengan dihadiri oleh Penggugat prinsipal beserta Kuasa Hukumnya dan Kuasa Tergugat;

HAKIM-HAKIM
ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,



GERHAT SUDIONO, S.H.	YUSRI ARBI, S.H., M.H.
BAGUS DARMAWAN, S.H., M.H.	

PANITERA PENGANTI,

DHONNI ADHITA SAPUTRA, S.H.