



PUTUSAN

Nomor: 59/G/2012/PTUN-BDG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa yang dilangsungkan di Gedung yang ditentukan untuk itu di Jalan Asia Afrika Nomor 94 Bandung, telah menjatuhkan Putusan dalam sengketa antara :---

1 **MARYONO**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Bertempat tinggal di Perum Taman Jagorawi Blok IID No. 1, Citeureup, Kabupaten Bogor ;-----

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

2 **ABDUL RAHMAN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Bertempat tinggal di Perum Taman Jagorawi Blok VA No. 10, Citeureup, Kabupaten Bogor ;-----

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

yang dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 004/TAK-PTKJ/SK/VI/2012, tertanggal 10 Juni 2012, telah memberikan Kuasa kepada **ALOKSEN MANIK,SH** dan **SIMEON PETRUS,SH** keduanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat pada TIM ADVOKASI KONSUMEN PERUMAHAN TAMAN KENARI JAGORAWI, Berkantor di Taman Kenari Jagorawi Blok IIC/12B, Citeureup, Bogor ;-----

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

Halaman 1 dari 62 Halaman Putusan No. 59/G/2012/PTUN-BDG



M E L A W A N

1 **KEPALA BADAN PERIZINAN TERPADU KABUPATEN BOGOR**

berkedudukan di Jalan Raya Tegar Beriman, Cibinong No. 40, Kabupaten Bogor,
Jawa Barat ;-----

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya :-----

1 **ADE HARDI,SH.M,SI**, Kepala Bagian Bantuan Hukum Setda Kabupaten

Bogor;-----

2. **RATIH PURNAMASARI,SH.MH**, Kepala Sub Bagian Litigasi pada Bagian

Hukum Setda Kabupaten Bogor;-----

3. **H. TEMSY NURDIN,SH.MM**, Kepala Sub,. Bagian Hukum Setda Kabupaten

Bogor;-----

4. **OCKTAVIANSYAH DWI ANANDA,SH**, Pelaksana Sub. Bagian Litigasi

pada Bagian Bantuan Hukum Setda Kabupaten Bogor;-----

5. **HANNY SAPTIANIE,SH.MH**. Pelaksana Sub. Bagian Litigasi pada Bagian

Bantuan Hukum Setda Kabupaten Bogor;-----

6. **UNU NUR'IMAN,SH**. Pelaksana Sub. Bagian Litigasi pada Bagian Bantuan

Hukum Setda Kabupaten Bogor ;-----

7. **VITA PUSPITASARI,SH**. Pelaksana Sub. Bagian Litigasi pada Bagian

Bantuan Hukum Setda Kabupaten Bogor ;-----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, pada
Setda Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 800/1244-BPT,
tertanggal 17 Juli 2012 ;-----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;-----



2 **PT. CIBINONG GRIYA PERMAI**, yang dalam hal ini diwakili oleh DR.

JIMMY BUDI HARIYANTO,SH.MH.MBA, Kewarganegaraan Indonesia,

Pekerjaan Direktur Utama PT. Cibinong Griya Permai, Beralamat di Plaza

Amsterdam Blok A No. 2, Sentul City, Kabupaten Bogor, yang dalam hal ini

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 101/HW/SK-TUN/VII/2012,

tertanggal 14 Juli 2012, telah memberikan Kuasa kepada **KETUT WIDYA**

K,SH dan **MADE SUKARMA,SH** keduanya Warga Negara Indonesia,

Pekerjaan Advokat pada Law Firm Hariyanto Widya & Associates, Berkantor di

Plaza Niaga I Blok A.29, Bukit Sentul Selatan, Bogor -

16810 ;-----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI** ;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung ;-----

Telah membaca ;-----

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 59/ Pen.MH/2012/PTUN-BDG tertanggal **18 Juni 2012** tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini ;---

- Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung nomor: 59/ Pen.PP/2012/PTUN-BDG tertanggal **21 Juni 2012** tentang Pemeriksaan Persiapan ;-----

- Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 59/Pen.HS/2012/PTUN-BDG tertanggal **11 Juli 2012** tentang Hari Sidang;-----

--

Halaman 3 dari 62 Halaman Putusan No. 59/G/2012/PTUN-BDG



- Surat gugatan Para Penggugat tertanggal **11 Juni 2012** yang didaftarkan di Kapaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal **13 Juni 2012** dan telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan oleh Penggugat pada tanggal **11 Juli 2012** dan terdaftar dalam register perkara Nomor : 59/G/2012/PTUN-BDG ;-----
- Surat Permohonan Intervensi tertanggal **1 Agustus 2012** dari KETUT WIDYA,SH dan MADE SUKARMA,SH, Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum Hariyanto Widya & Associates ;-----
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 59/ Pen.MH/2012/PTUN-BDG, tertanggal **10 Agustus 2012** tentang Perubahan Susunan Majelis Hakim ;-----
- Telah membaca Putusan Sela No.59/G/Int/2012/PTUN-BDG tertanggal **15 Agustus 2012** Tentang masuknya pihak Tergugat II Intervensi -----
- Telah mendengar keterangan saksi pihak Para Penggugat dan Tergugat ;-----
- Telah melaksanakan Sidang Pemeriksaan Setempat tanggal **8 Oktober 2012** ;
- Telah membaca berkas perkara dan seluruh bukti surat yang bersangkutan dengan sengketa ini ;-----

TENTANG DUDUKNYA SENGGKETA

Menimbang, Bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal **11 Juni 2012** dan telah didaftarkan di kapaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Nomor Register Perkara Nomor : **59./G/2012/Ptun-Bdg** tertanggal **13 Juni 2012** dan telah diperbaiki pada tanggal **11 Juli 2012** telah mengajukan gugatan yang isi



pokoknya

sebagai

berikut ;-----

Yang menjadi dasar diajukannya gugatan, adalah sebagai berikut :-----

A OBJEK SENGKETA :-----

Objek Sengketa adalah Keputusan Bupati Bogor Nomor : 644/003.1.1/00278/BPT/
2012 Tanggal 13 Maret 2012 Tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT.

Cibinong Griya Permai, terletak di Perumahan Taman Kenari Jagorawi Desa

Puspasari Kecamatan Citeureup Kabupaten

Bogor;-----

B ALASAN-ALASAN

GUGATAN :-----

1 Bahwa Para Penggugat adalah Konsumen Perumahan Taman Kenari Jagorawi yang terletak di Desa Puspasari Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, setempat dikenal dengan Perumahan Taman Kenari Jagorawi ;-----

2 Bahwa unit-unit rumah di Perumahan Taman Kenari Jagorawi dipasarkan dan dijual oleh PT. Cibinong Griya Permai kepada Para Konsumen sekitar tahun 2000 dan seterusnya, dimana Penggugat I membeli pada tanggal 25 Januari 2003 sebagaimana tercantum dalam Surat Persetujuan Harga Jual Beli Rumah dengan KPR/Tunai tanggal 25 Januari 2003, sedangkan Penggugat II membeli pada tanggal 04 Juni 2000 sebagaimana tercantum dalam Surat Persetujuan Harga Jual Beli Rumah Dengan KPR/Tunai tanggal 04 Juni 2000;-----



3 Bahwa Para Penggugat dan konsumen lainnya tertarik untuk membeli unit rumah di Perumahan Taman Kenari Jagorawi adalah dikarenakan ketersediaan sarana dan prasarana, antara lain berupa Taman Bermain yang dikenal sebagai Taman Kastil dan Kolam Renang yang dicantumkan dalam brosur/iklan yang dipergunakan oleh Pengembang PT. Cibinong Griya Permai sebagai alat promosi penjualan serta dikuatkan dengan penjelasan dari staf pengembang yang berada di kantor pemasaran;-----

4 Bahwa sarana Taman Kastil yang terdapat dalam brosur/iklan dan dikuatkan dengan penjelasan dari Pengembang PT. Cibinong Griya Permai tersebut terletak diatas tanah dengan luas sekitar 1.739 M2 (seribu tujuh ratus tiga puluh Sembilan meter persegi) beridentitaskan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2003/Desa Puspasari atas nama PT. Cibinong Griya Permai, yang dibuktikan dengan :-----

- Gambar pada brosur/iklan berupa bangunan kastil dengan anak-anak yang sedang bermain yang sesuai dengan bangunan yang terdapat di Taman Kastil;-----
- Konsumen bernama Muchlis Alamsyah yang membeli unit rumah di Perumahan Taman Kenari Jagorawi Blok VC No. 36 dicantumkan Menghadap Taman, bahkan dikenakan biaya tambahan diluar harga unit rumah yang ditentukan sebagai biaya strategis sebesar Rp. 6.803.900,- (enam juta delapan ratus tiga ribu Sembilan ratus rupiah) karena Menghadap Taman Kastil dan Menghadap Jalan Utama;-----
- Taman Kastil yang ditanami pepohonan yang rindang telah dipergunakan oleh warga Perumahan Taman Kenari Jagorawi sebagai taman bermain, juga dilengkapi dengan bangunan bermain berupa benteng (Kastil) dan ayunan, serta bangunan terbuka yang dikenal dengan Pujasera dan bangunan lainnya. Adapun ayunan pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat ini sudah tidak ada lagi. Keberadaan Taman Kastil sebagai taman bermain telah dinikmati oleh seluruh konsumen yang menjadi warga Perumahan Taman Kenari Jagorawi sebelum tahun 2000 karena Taman Kastil sudah lebih dahulu dibangun oleh pengembang PT. Cibinong Griya Permai;-----

5 Bahwa keterangan yang terdapat pada Surat Persetujuan Harga Jual Beli Rumah dengan KPR/Tunai merupakan bukti yang menunjukkan keberadaan sarana dan prasarana yang disediakan oleh pengembang, seperti misalnya :-----

- Penggugat I yang membeli unit rumah di Perumahan Taman Kenari Jagorawi Blok IID No. 1 dikenakan biaya tambahan strategis sebesar Rp. 3.226.350,- (tiga juta dua ratus dua puluh enam ribu tiga ratus lima puluh rupiah) untuk biaya strategis Hoek, dan Rp. 3.871.620,- (tiga juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus dua puluh rupiah) untuk row jalan 8 m (delapan meter);-----
- Konsumen bernama Aloksen Manik yang membeli unit rumah di Perumahan Taman Kenari Jagorawi Blok IIC No. 12B dikenakan biaya tambahan diluar harga unit rumah yang ditentukan berupa biaya strategis sebesar Rp. 1.512.000,- (satu juta lima ratus dua belas ribu rupiah) untuk row jalan 8 m (delapan meter) dan Rp. 1.512.000,- (satu juta lima ratus dua belas ribu rupiah) untuk menghadap timur;-----
- Penggugat II yang tidak berhadapan langsung dengan sarana dan prasarana strategis tersebut tidak dikenakan biaya tambahan;-----

6 Bahwa harga unit rumah yang ditetapkan oleh pengembang kepada konsumen sudah meliputi sarana dan prasarana yang disediakan oleh pengembang,

Halaman 7 dari 62 Halaman Putusan No. 59/G/2012/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9 Bahwa permohonan Izin Mendirikan Bangunan a quo dilakukan secara melawan hukum, karena :-----

- Bertentangan dengan fakta yang dicantumkan dalam brosur/iklan yang dipergunakan sebagai alat promosi penjualan oleh Pengembang PT. Cibinong Griya Permai tentang fungsi/keberadaan Taman Kastil adalah sebagai sarana taman bermain, sehingga bertentangan dengan ketentuan Pasal 7 huruf (a) dan Pasal 8 ayat (1) huruf (f) UU No. 8 tentang Perlindungan Konsumen;-----

Pasal 7 huruf (a) berbunyi : “Kewajiban pelaku usaha adalah beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya”;-----

Pasal 8 ayat (1) huruf (f) berbunyi : “Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut”;-----

Untuk pelanggaran UU Perlindungan Konsumen tersebut, Kelompok Konsumen Perumahan Taman Kenari Jagorawi telah menempuh upaya hukum pidana dengan melaporkan PT. Cibinong Griya Permai ke Kepolisian Resor Bogor sebagaimana tercantum dalam Surat Tanda Terima Laporan Nomor : STBL/B/ 479/V/2012/JBR/RES BGR tanggal 15 Mei 2012;-----

- Lokasi yang dimohonkan tersebut adalah untuk lokasi yang tanah yang terletak di RT. 999 RW. 999 padahal kenyataannya tidak terdapat RT. 999 RW. 999 di Perumahan Taman Kenari Jagorawi, karena faktanya Taman Kastil terletak di RW.

Halaman 9 dari 62 Halaman Putusan No. 59/G/2012/PTUN-BDG

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

11 Perumahan Taman Kenari Jagorawi Desa Puspasari Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor;-----

10 Bahwa ternyata Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara telah mengabulkan permohonan Sdr. Endang, MS dengan memberikan Izin Mendirikan Bangunan kepada PT. Cibinong Griya Permai yang beralamat di Kantor Pemasaran Perumahan Taman Kenari Jagorawi, untuk Jenis Bangunan Kios 30 unit yang letak bangunan di Perumahan Taman Kenari Jagorawi Desa Puspasari Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor sebagaimana tercantum dalam Keputusan Bupati Bogor tanggal 13 Maret 2012 Nomor : 644/003.1.1/00278/BPT/2012 Tentang Izin Mendirikan Bangunan;-----

11 Bahwa Tergugat dalam menerbitkan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) tersebut bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan (b) UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2006 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu :-----

a Bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku :-----

- Tergugat mengesampingkan fakta bahwa Taman Kastil adalah diperuntukkan sebagai Sarana Taman Bermain kepada seluruh konsumen sebagaimana dicantumkan dalam brosur/iklan yang dipergunakan sebagai alat promosi penjualan oleh Pengembang PT. Cibinong Griya Permai. Adapun letak lokasinya dibuktikan dengan Surat Persetujuan Harga Jual Beli Rumah kepada konsumen bernama Muchlis Alamsyah yang membeli unit rumah di Perumahan Taman Kenari Jagorawi

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)



Blok VC No. 36 yang dengan tegas dicantumkan menghadap taman;-----

- Tergugat tidak melakukan Peninjauan lapangan sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan Bupati Bogor No. 28 Tahun 2011 tentang Izin Mendirikan Bangunan. Hal tersebut dibuktikan dengan Ketua RW. 11 Desa Puspasari Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor dimana Taman Kastil terletak tidak pernah bertemu dengan petugas yang melakukan peninjauan lapangan, serta tidak pernah bertemu dengan Sdr. Muchlis Alamsyah sebagai konsumen yang membeli unit rumah dengan menghadap taman, karena apabila Tergugat melakukan peninjauan lapangan tersebut maka Tergugat akan mengetahui permohonan IMB tersebut diajukan diatas taman bermain yang berakibat IMB tersebut tidak diberikan;-----
- Bahwa karena pemberian IMB tidak melakukan Peninjauan Lapangan, maka bagian konsideran “Menimbang” dalam Surat Keputusan yang mencantumkan “...sesuai hasil penelitian berkas administrasi dan pemeriksaan lapangan” adalah tidak benar pada bagian pemeriksaan lapangan;-----
- Tergugat juga menyampaikan Kondisi Eksisting bangunan kios dilapangan 0% (nol persen) sebagai bentuk penjelasan kepada warga Perumahan Taman Kenari Jagorawi yang dicantumkan dalam Surat Tergugat tanggal 08 Mei 2012 No. 640/852-PP yang ditujukan kepada Warga Taman Kenari Jagorawi, padahal di Taman Kastil tersebut sudah terdapat bangunan bermain berbentuk kastil dan bangunan-bangunan lainnya;-----

Dengan demikian IMB tersebut bertentangan dengan Pasal 8 huruf (c) Peraturan Bupati Bogor No. 28 Tahun 2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yang berbunyi : “Tata cara permohonan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, sebagai

Halaman 11 dari 62 Halaman Putusan No. 59/G/2012/PTUN-BDG



berikut : dalam hal berkas permohonan dinyatakan lengkap, selanjutnya diperiksa dan diteliti secara teknis oleh Tim Ahli Bangunan Gedung, dan dilanjutkan dengan peninjauan lapangan”-----

b Bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu

Asas bertentangan dengan kepastian hukum :-----

Bahwa IMB yang diberikan Tergugat atas nama PT. Cibinong Griya Permai di atas Taman Kastil tersebut telah berakibat tidak ada kepastian hukum kepada Para Penggugat selaku konsumen Perumahan Taman Kenari Jagorawi maupun konsumen lainnya, karena fakta Taman Kastil sebagai sarana taman bermain sebagaimana dicantumkan dalam brosur penjualan kepada konsumen telah beralih menjadi bangunan 30 unit kios yang akan diperjual-belikan kepada perorangan-perorangan dengan melakukan pemecahan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2003/Desa Puspasari atas nama PT. Cibinong Griya Permai. Padahal berdasarkan Pasal 11 jo. Pasal 9 PERMENDAGRI No. 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Pemukiman Di Daerah telah mengatur agar Pengembang dalam hal ini PT. Cibinong Griya Permai untuk menyerahkan Sarana Taman Kastil tersebut kepada Pemerintah Kabupaten Bogor;-----

Asas bertindak cermat :-----

- Bahwa lokasi yang dimohonkan IMB sebagaimana Tanda Penerimaan Permohonan/ Berkas Izin Nomor : 003/13960/2011 Tanggal 27 Desember 2011 adalah lokasi yang terletak di RT. 999 RW. 999, maka seharusnya IMB diberikan untuk lokasi di RT. 999 RW. 999. Oleh karena di Perumahan Taman Kenari Jagorawi tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat RT. 999 RW. 999 maka permohonan tersebut sudah seharusnya ditolak atau tidak dapat diberikan. Sehingga dengan diberikannya IMB di Taman Kastil yang terletak di RW. 11 Desa Puspasari Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor adalah bertentangan dengan asas bertindak cermat ;-----

- Bahwa dalam bagian konsideran “Memperhatikan” dalam angka (1) disebutkan Tentang Pemberian Izin Lokasi seluas \pm 16,5 Hektar terletak di Desa Pakansari Kecamatan Citeureup Kabupaten Dati II Bogor, tetapi dalam bagian diktumnya “Memutuskan” Memberikan Izin Mendirikan Bangunan di Desa Puspasari kepada :-----

Nama : PT. CIBINONG GRIYA PERMAI ;-----

Alamat : Kantor Pemasaran Perumahan Taman
Kenari Jagorawi;-----

Jenis Bangunan : Kios 30 unit;-----

Letak Bangunan di: Perumahan Taman Kenari Jagorawi;-----

Desa/Kelurahan : Puspasari;-----

Kecamatan : Citeureup;-----

Kabupaten : Bogor;-----

Bahwa dengan demikian IMB tersebut mengandung cacat secara hukum yang berakibat tidak mempunyai validitas untuk dilaksanakan, karena Diktum seharusnya didukung oleh Konsideran. IMB a quo sudah tidak selaras antara konsideran dengan diktum, sehingga bertentangan dengan asas bertindak cermat;-----

12 Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, diterbitkannya IMB (Izin Mendirikan Bangunan) a quo telah bertentangan dengan perturan perundang-undangan

Halaman 13 dari 62 Halaman Putusan No. 59/G/2012/PTUN-BDG

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)



yang berlaku, dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, yaitu bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum, Asas Profesionalitas, Asas Tertib Penyelenggaraan Negara dan Asas Bertindak Cermat, maka sudah seharusnya IMB a quo dinyatakan batal atau tidak sah;-----

13 Bahwa Para Penggugat dan Para Konsumen lainnya telah menanda-tangani Surat Pernyataan Keberatan atas dialihkannya fungsi Taman Kastil menjadi bangunan kios, dan melalui pertemuan-pertemuan yang difasilitasi oleh Komisi A DPRD Kabupaten Bogor telah berulang kali meminta agar Tergugat membatalkan IMB a quo tetapi tidak diindahkan oleh Tergugat. Untuk itu Komisi A DPRD Kabupaten Bogor telah meminta kepada Jajaran Tergugat untuk menghentikan pelaksanaan IMB a quo selama proses di Komisi A DPRD Kabupaten Bogor, serta meminta agar Kepolisian RI menjaga keamanan di Lokasi Taman Kastil tersebut;-----

14 Bahwa ternyata Pengembang PT. Cibinong Griya Permai berusaha melanggar keputusan rapat yang dikeluarkan Komisi A DPRD Kabupaten Bogor tersebut, karena ternyata Pengembang PT. Cibinong Griya Permai dengan berbagai cara berupaya membongkar bangunan di atas Taman Kastil untuk melaksanakan pembangunan kios dengan menggunakan aksi-aksi premanisme yang berpotensi menimbulkan benturan horizontal;-----

15 Bahwa atas dasar alasan-alasan tersebut di atas, maka para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk mengeluarkan Keputusan Penundaan terhadap obyek sengketa selama pemeriksaan sengketa



Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap. Hal tersebut karena terdapat keadaan yang sangat mendesak yang apabila IMB tersebut dilaksanakan akan mengakibatkan kepentingan Para Penggugat dan Konsumen Perumahan Taman Kenari Jagorawi sangat dirugikan karena kehilangan Taman Bermain bagi anak-anak konsumen yang menjadi warga Perumahan Taman Kenari Jagorawi;-----

16 Bahwa Surat Keputusan a quo yang diterbitkan oleh Tergugat merupakan 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, sehingga memenuhi unsur dari Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1985 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Konkrit, yaitu bahwa Keputusan Bupati Bogor Nomor: 644/003.1.1/00278/BPT/2012 Tanggal 13 Maret 2012 Tentang Izin Mendirikan Bangunan yang diberikan kepada PT. Cibinong Griya Permai tersebut tidak abstrak, tetapi berwujud tertentu atau dapat ditentukan;-----

Individual, yaitu isi dan maksud Keputusan tersebut tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju, yaitu dengan lokasi di Taman Kastil Perumahan Taman Kenari Jagorawi Desa Puspasari Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor dan ditujukan kepada PT. Cibinong Griya Permai;-----

Halaman 15 dari 62 Halaman Putusan No. 59/G/2012/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Final, yaitu bahwa Keputusan Bupati Bogor Nomor: 644/ 003.1.1/00278/BPT/ 2012 Tanggal 13 Maret 2012 Tentang Izin Mendirikan Bangunan tersebut sudah definitif atau tidak memerlukan persetujuan instansi lainnya untuk dilaksanakan;-----

Menimbulkan Akibat Hukum Bagi Seseorang Atau Badan Hukum Perdata, yaitu dengan dikeluarkannya keputusan tersebut telah menimbulkan akibat hukum kepada Para Penggugat dan konsumen Perumahan Taman Kenari Jagorawi, dikarenakan akan kehilangan tempat bermain kepada anak-anak para konsumen yang menjadi warga. Padahal Taman Kastil tersebut diperuntukkan sebagai sarana taman sebagaimana tercantum dalam brosur yang dikuatkan dengan penunjukan lokasi kepada konsumen yang membeli unit rumah dengan menghadap secara langsung ke Taman Kastil tersebut serta diikuti dengan penambahan biaya strategis. Oleh karena itu sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan (2) UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, diatur bahwa Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan Gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi, dimana Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;-----

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)



17 Bahwa pengajuan gugatan a quo masih dalam tenggang waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena saat pengajuan gugatan ini belum lewat 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahuinya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut oleh Para Penggugat dan konsumen Perumahan Taman Kenari Jagorawi yang menjadi warga Perumahan Taman Kenari Jagorawi yaitu pada tanggal tanggal 08 Mei 2012 melalui surat Tergugat tanggal 08 Mei 2012 No. 640/852-PP yang ditujukan kepada Warga Perumahan Taman Kenari Jagorawi;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :-----

DALAM PENUNDAAN :-----

- Menunda pelaksanaan tindak lanjut dan Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 644/003.1.1/00278/BPT/2012 Tanggal 13 Maret 2012 atas nama PT. Cibinong Griya Permai terletak di Perumahan Taman Kenari Jagorawi Desa Puspasari Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor yang diterbitkan oleh Tergugat;-----
- Penundaan ini cukup mendesak sekali karena PT. Cibinong Griya Permai sudah mencoba melakukan pembongkaran bangunan di Taman Kastil tersebut dengan menggunakan aksi premanisme sehingga dapat menimbulkan kerugian yang lebih besar kepada Para Penggugat karena kehilangan Taman Bermain kepada warga serta berpotensi menimbulkan benturan horizontal;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;-----



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

- 2 Menyatakan batal atau tidak sah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 644/003.1.1/00278/BPT/ 2012 Tanggal 13 Maret 2012 yang diterbitkan oleh Tergugat atas nama PT. Cibinong Griya Permai terletak di Perumahan Taman Kenari Jagorawi Desa Puspasari Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor;-----
- 3 Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 644/003.1.1/00278/BPT/ 2012 Tanggal 13 Maret 2012 atas nama PT. Cibinong Griya Permai terletak di Perumahan Taman Kenari Jagorawi Desa Puspasari Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor;-----
- 4 Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam sengketa ini;-----

Atau apabila Hakim berpendapat lain, maka Penggugat mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban, tertanggal **25 Juli 2012** yang isinya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI ;-----

1. Eksepsi Mengenai Gugatan Para Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (Obscuur Libel) ;-----
 - a Bahwa terbukti DASAR GUGATAN Penggugat tidak jelas/obscur libel karena telah mencampuradukkan permasalahan hukum yang berbeda dalam gugatannya, di satu sisi, permasalahan hukum sebagaimana tersebut dalam materi gugatan Penggugat (antara lain pada angka 1 sampai dengan angka 5) pada intinya adalah Para Penggugat merasa tertipu oleh pihak Pengembang dalam memasarkan unit-unit rumahnya, yang kemudian oleh Para Penggugat telah ditempuh upaya



hukum pidana dengan melaporkan PT. Cibinong Griya Permai ke Kepolisian Resor Bogor sebagaimana diakui oleh Para Penggugat dalam angka 9 gugatannya. Namun di sisi lain lain, Para Penggugat menjadikan tindakan pihak pengembang tersebut sebagai alasan/dasar yang digunakan oleh Para Penggugat untuk menolak terbitnya Keputusan Bupati Bogor Nomor 644/003.1.1/00278/BPT/2012 tanggal 13 Maret 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT. Cibinong Griya Permai untuk Pembangunan Kios di Perumahan Taman Kenari Jagorawi terletak di Desa Puspasari Kecamatan Citeureup (selanjutnya di sebut “Keputusan Kepala Badan Perizinan Terpadu”) ;-----

b Bahwa dari alasan/dasar gugatan tersebut, Para Penggugat meminta agar Keputusan Kepala Badan Perizinan Terpadu dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, padahal diterbitkannya Keputusan Kepala Badan Perizinan Terpadu tersebut tidak ada sangkut pautnya dengan tindakan pihak pengembangan terhadap konsumennya melainkan telah sesuai dengan dasar kewenangan, tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat materil substansial dan peraturan perundang-undangan yang bersifat formil prosedur;-----

c Bahwa oleh karena Para Penggugat telah mencampuradukkan permasalahan hukum yang berbeda, maka menyebabkan gugatan para Penggugat menjadi kabur/tidak jelas (obscur libel), sehingga sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 239 K/Sip/1968 yang menyebutkan bahwa : “suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima”, sudah sepatutnya gugatan Penggugat Ditolak atau setidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN TIDAK DIDASARKAN KEPADA ALASAN-ALASAN YANG LAYAK ;-----

a Bahwa Tergugat menolak dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Keputusan Bupati Bogor Nomor 644/003.1.1/00278/BPT/2012 tanggal 13 Maret 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT. Cibinong Griya Permai untuk Pembangunan Kios di Perumahan Taman Kenari Jagorawi terletak di Desa Puspasari Kecamatan Citeureup dikeluarkan oleh Tergugat menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat adalah tidak berdasar dan sangat keliru serta mengada-ada, karena terbitnya Keputusan Kepala Badan Perizinan Terpadu telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

b Bahwa berdasarkan hal tersebut maka jelas Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan berdasarkan kepada Pasal 53 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dirubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 jo Undang-undang 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 (untuk selanjutnya disebut UU Peratun) mengenai alasan-alasan mengajukan gugatan maka secara yuridis gugatan Para Penggugat adalah tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 62 ayat (1) huruf c UU Peratun yang menyatakan “Gugatan tidak didasarkan kepada alasan-alasan yang layak“ dengan demikian Majelis Hakim harus menolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijk Veerklaard*);-----

DALAM PENUNDAAN ;-----



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

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas mengenai adanya permohonan penundaan pelaksanaan Keputusan Bupati Bogor Nomor 644/003.1.1/00278/BPT/2012 tanggal 13 Maret 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT. Cibinong Griya Permai untuk Pembangunan Kios di Perumahan Taman Kenari Jagorawi terletak di Desa Puspasari Kecamatan Citeureup, dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut :-----
 - a. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 67 ayat (4) UU Peratun, disebutkan bahwa permohonan penundaan tidak dapat dikabulkan karena tidak ada alasan yang mendesak dan tidak ada sangkut pautnya dengan kepentingan umum :-----
 - b. Bahwa dalam perkara *a quo*, tidak terdapat keadaan yang mendesak bagi Para Penggugat untuk dapat dikabulkannya Penundaan obyek sengketa, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 67 ayat (1) UU Peratun yang menyebutkan "gugatan tidak menunda atau menghalangi dilaksanakannya Keputusan Badan Tata Usaha Negara serta tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat", maka oleh karenanya tidak ada keadaan yang mendesak bagi Para Penggugat untuk dapat dikabulkan penundaan obyek gugatan tersebut;-----
 - c. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, maka sudah semestinya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak Permohonan Penundaan obyek sengketa yang diajukan oleh Para Penggugat dan tidak serta merta mengabulkan Permohonan Penundaan Obyek Sengketa dalam perkara aquo sebelum terlebih dahulu mempertimbangkan dalil Tergugat sehubungan dengan permohonan

Halaman 21 dari 62 Halaman Putusan No. 59/G/2012/PTUN-BDG



penundaan obyek sengketa oleh Para

Penggugat;-----

DALAM POKOK PERKARA;-----

1 Bahwa terlebih dahulu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar segala sesuatu yang telah diuraikan oleh Tergugat dalam Bagian Eksepsi dimasukkan dalam Bagian Pokok Perkara dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat yang dikemukakan dalam Gugatannya kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat;-----

2 Bahwa menanggapi dalil Para Penggugat pada gugatannya, maka disampaikan hal-hal sebagai berikut ;-----

a Bahwa mekanisme terbitnya Keputusan Bupati Bogor Nomor 644/003.1.1/00278/BPT/2012 tanggal 13 Maret 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT. Cibinong Griya Permai untuk Pembangunan Kios di Perumahan Taman Kenari Jagorawi terletak di Desa Puspasari Kecamatan Citeureup (selanjutnya di sebut “Objek Sengketa”) telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan sebagai berikut :-----

- 1 Undang Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;---
- 2 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;-----



3 Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 24 Tahun 2000 tentang Retribusi
Izin Mendirikan Bangunan;-----

4 Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 7 Tahun 2008 tentang Urusan
Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Daerah;-

5 Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 23 Tahun 2008 tentang
Pembentukan Badan Perizinan Terpadu;-----

6 Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 12 Tahun 2009 tentang Bangunan
Gedung;-----

7 Peraturan Bupati Bogor Nomor 28 Tahun 2011 tentang Izin Mendirikan
Bangunan Gedung;-----

8 Peraturan Bupati Bogor Nomor 32 Tahun 2011 tentang Pendelegasian
Kewenangan Penandatanganan Dokumen Administrasi Pelayanan Perizinan
dan Non Perizinan kepada Kepala Satuan Kerja Perangkat
Daerah;-----

b Bahwa berkenaan dengan proses penerbitan Objek Sengketa, maka
disampaikan hal-hal sebagai
berikut :-----

1 Bahwa PT. Cibinong Griya Permai memiliki Site Plan yang disahkan Bupati
Bogor sesuai dengan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor
Nomor 591.3/125/Kpts/Huk/1998 tanggal 20 April 1998 tentang Pengesahan
Site Plan atas nama PT. Cbinong Griya Permai di Desa Puspasari Kecamatan
Citeureup Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor yang kemudian direvisi sesuai
dengan Keputusan Bupati Bogor Nomor 591.3/97/Kpts/huk/2000 tanggal 30
Juni 2000 tentang Pengesahan Revisi Site Plan untuk Pembangunan atas nama
PT. Cbinong Griya Permai di Desa Puspasari Kecamatan Citeureup dan

Halaman 23 dari 62 Halaman Putusan No. 59/G/2012/PTUN-BDG



terakhir direvisi sesuai dengan Keputusan Bupati Bogor Nomor 591.3/106/Kpts/SP/Huk/2006 tanggal 18 Oktober 2006 tentang Pengesahan Revisi Kedua Site Plan Perumahan Taman Kenari Jagorawi atas nama PT. Cibinong Griya Permai di Desa Puspasari Kecamatan Citeureup;-----

2 Bahwa pada site plan pertama (site plan tahun 1998) lokasi yang sekarang akan dibangun kios adalah merupakan kavling efektif bukan peruntukan fasos/fasum sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat, yang kemudian site plan tersebut direvisi/diubah pada tahun 2000 menjadi area komersial sebelum diperjualbelikan begitu pula ketika kembali site plan tersebut direvisi pada tahun 2006 lokasi tersebut tetap diperuntukkan untuk area komersial;-----

3 Bahwa dengan telah terbitnya site plan atas nama PT. Cibinong Griya Permai sebagaimana yang disahkan dalam Keputusan Bupati Bogor Nomor 591.3/106/Kpts/SP/Huk/2006 tanggal 18 Oktober 2006 tentang Pengesahan Revisi Kedua Site Plan Perumahan Taman Kenari Jagorawi atas nama PT. Cibinong Griya Permai di Desa Puspasari Kecamatan Citeureup, Badan Perizinan Terpadu menindaklanjuti permohonan PT. Cibinong Griya Permai tanggal 27 Desember 2011 mengenai permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk kegiatan pembangunan Kios di Desa Puspasari Kecamatan Citeurerup ke Badan Perizinan Terpadu Kabupaten Bogor;-----

4 Bahwa menindaklanjuti permohonan tersebut telah dilaksanakan peninjauan lokasi pada tanggal 6 Januari 2012 bersama tim teknis dari Unsur Dinas Tata Bangunan dan Pemukiman dan Dinas Bina Marga dan Pengairan serta



ditindaklanjuti dengan rapat pembahasan tim

teknis;-----

5 Bahwa pengajuan IMB sebagaimana dimaksud berdasarkan Pasal 17 ayat (2)

Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 12 Tahun 2009 tentang Bangun

Gedung, disertai dengan melampirkan persyaratan administratif sebagai

berikut :-----

- Surat permohonan IMB yang ditandatangani pemohon di atas materai;-----

- Fotokopi KTP Pemohon;-----

- Fotokopi surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Nomor 591/2880-Ta.Pem tanggal 19 Mei 1995 perihal Persetujuan Prinsip untuk Izin Lokasi Pembangunan Perumahan teeletak di Desa Puspasari Kecamatan Citeureup Kabupaten DT. II Bogor seluas ± 16,5 Ha an. PT. CIBINONG GRIYA PERMAI;-----

- Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 460.2/176/IL-R/KPN/95 tanggal 8 Mei 1995 tentang Pemberian Izin Lokasi seluas ± 16,5 Hektar terletak di Desa Puspasari Kecamatan Citeureup Kabupaten Dati II Bogor untuk Pembangunan Perumahan atas nama PT. Cibinong Griya Permai;-----

- Fotokopi Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Nomor 591.3/125/Kpts/Huk/1998 tanggal 20 April 1998 tentang Pengesahan Site Plan atas nama PT. Cbinong Griya Permai di Desa Puspasari Kecamatan Citeureup Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Keputusan Bupati Bogor Nomor 591.3/97/Kpts/huk/2000 tanggal 30 Juni 2000 tentang Pengesahan Revisi Site Plan untuk Pembangunan atas nama PT. Cibinong Griya Permai di Desa Puspasari Kecamatan Citeureup;-----
 - Keputusan Bupati Bogor Nomor 591.3/106/Kpts/SP/Huk/2006 tanggal 18 Oktober 2006 tentang Pengesahan Revisi Kedua Site Plan Perumahan Taman Kenari Jagorawi atas nama PT. Cibinong Griya Permai di Desa Puspasari Kecamatan Citeureup;-----
 - Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2003 atas nama PT. Cibinong Griya Permai seluas 1.739 M2 terletak di Desa Puspasari Kecamatan Citeurerup;-----
 - Fotokopi bukti tanda lunas PBB Tahun 2011/ Surat keterangan Nilai Jual Objek Pajak dari Kelurahan;-----
 - Denah lokasi tanah;-----
 - Gambar rencana bangunan berskala 1 : 100; 1 : 200;-----
 - RAB (Rencana Anggaran Biaya);-----
 - Perhitungan konstruksi (bagi bangunan bertingkat/konstruksi baja dengan bentangan lebih dari 10 M);-----
 - Peta Situasi;-----
- c. Bahwa oleh karena berkas permohonan yang diajukan oleh PT. Cibinong Griya Permai telah lengkap, maka Terhadap permohonan tersebut telah diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 644/003.1.1/00278/BPT/2012 tanggal 13 Maret 2012;-----

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

d. Bahwa demikian pula penerbitan objek sengketa tersebut terbukti tidak melanggar asas-asas bertindak sesuai dengan peraturan perundang-undangan (*wetmatigheid*) baik mengenai wewenang, prosedur dan substansi dari obyek sengketa maupun asas-asas pemerintahan yang baik dan tidak melanggar larangan *De'tournamnet depouvoir* dan *Willekeur* (menyimpang dari nalar yang sehat) maupun asas-asas lainnya sebagaimana yang diisyaratkan dalam UU Peratun. Oleh karena itu maka menjadi terbukti bahwa dalil Penggugat pada angka 11 huruf a dan huruf b dan angka 12, adalah tidak benar dan mengada-ada sehingga sepatutnya gugatan Penggugat ditolak;-----

3 Bahwa dari uraian-uraian diatas, maka menjadi Terbukti bahwa Keputusan Kepala Badan Perizian Terpadu Kabupaten Bogor Nomor 644/003.1.1/00278/BPT/2012 tanggal 13 Maret 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT. Cibinong Griya Permai untuk Pembangunan Kios di Perumahan Taman Kenari Jagorawi terletak di Desa Puspasari Kecamatan Citeureup telah sesuai dengan mekanisme yang diatur dalam Peraturan Bupati Bogor Nomor 17 Tahun 2009 tentang Standar Operasional Prosedur Pelayanan Perizinan Terpadu;-----

4. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Para Penggugat untuk selebihnya;-----

Maka, berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon perkenan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa perkara ini untuk dapat kiranya memberikan putusan sebagai berikut :------

DALAM PENUNDAAN;-----

Halaman 27 dari 62 Halaman Putusan No. 59/G/2012/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan Menolak Penundaan Pelaksanaan Keputusan Kepala Badan Perizian Terpadu Kabupaten Bogor Nomor 644/003.1.1/00278/BPT/2012 tanggal 13 Maret 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT. Cibinong Griya Permai untuk Pembangunan Kios di Perumahan Taman Kenari Jagorawi terletak di Desa Puspasari Kecamatan Citeureup;-----

DALAM EKSEPSI;-----

- 1 Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;-----
- 2 Menyatakan eksepsi Tergugat telah tepat dan beralasan;-----

DALAM POKOK PERKARA ;-----

- 1 Menolak gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;-----
- 2 Menyatakan sah dan berlaku menurut hukum Keputusan Kepala Badan Perizian Terpadu Kabupaten Bogor Nomor 644/003.1.1/00278/BPT/2012 tanggal 13 Maret 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT. Cibinong Griya Permai untuk Pembangunan Kios di Perumahan Taman Kenari Jagorawi terletak di Desa Puspasari Kecamatan Citeureup;-----
- 3 Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;-----
Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut Para Penggugat di persidangan telah mengajukan Replik tertanggal **1 Agustus 2012**, dan, yang isi



lengkapya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa atas Replik Para Penggugat tersebut, di persidangan Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal **8 Agustus 2012**, yang isi lengkapya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;-----

Menimbang bahwa telah diterima Permohonan Intervensi dari KETUT WIDYA,SH dan MADE SUKARMA,SH selaku Kuasa dari **PT. CIBINONG GRIYA PERMAI** tertanggal **1 Agustus 2012**, sebagai Pihak Ketiga untuk masuk sebagai Pihak Intervensi dalam sengketa aquo;-----

Menimbang, bahwa terhadap permohonan tersebut Majelis Hakim telah menetapkan dalam Putusan Sela Nomor **59/Int/2012/PTUN-BDG** tanggal **15 Agustus 2012** yang mengabulkan permohonan pihak ketiga dan mendudukkannya sebagai pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban, tertanggal **29 Agustus 2012** yang isinya sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI:-----

GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL) ;-----

1 Bahwa alasan-alasan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana tercantum dalam gugatannya pada dasarnya menyatakan bahwa Para Penggugat merasa keberatan dan tidak puas dengan Tergugat II Intervensi sehubungan dengan sarana dan prasarana berupa fasos/fasum, taman dan lain lain tidak sesuai dengan

Halaman 29 dari 62 Halaman Putusan No. 59/G/2012/PTUN-BDG



apa yang diperjanjikan oleh Tergugat II Intervensi selaku perusahaan pengembang yang membangun unit-unit rumah yang ada di Taman Kenari Jagorawi;-----

2 Bahwa dalam bagian lain gugatannya Para Penggugat menyatakan bahwa Muchlis Alamsyah, yang membeli rumah di Perumahan Taman kenari Jagorawi Blok VC No. 36 telah membayar lebih dari harga normal rumah-rumah tersebut karena ada janji dari Tergugat II Intervensi akan membangun taman dan sarana bermain anak-anak sesuai dengan gambar brosur yang diberikan oleh Tergugat II Intervensi sewaktu memasarkan rumah-rumah tersebut;-----

3 Bahwa dari uraian tersebut ternyata yang dirugikan - quod non - adalah orang yang bernama Muclis Alamsyah yang membeli rumah di Blok VC No. 36, sedangkan Muchlis Alamsyah sendiri “tidak pernah menyatakan dirugikan” dan bukan pihak yang berperkara dalam perkara ini;-----

4 Bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut tidak ada kaitannya dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Badan Perizinan Terpadu Kabupaten Bogor) yang dimohonkan untuk dibatalkan dalam perkara ini, tidak ada yang salah dalam penerbitan IMB a quo, sebab IMB yang telah diterbitkan tersebut tidak bertentangan dengan kepentingan hukum siapapun;-----

5 Bahwa jika memang Para Penggugat merasa tidak puas dan merasa dirugikan oleh Tergugat II Intervensi, seharusnya gugatan ditujukan kepada Tergugat II Intervensi melalui gugatan tentang perbuatan melawan hukum atau gugatan tentang ingkar janji/wanprestasi dan tuntutan ganti rugi ke Pengadilan Negeri dan bukan ke



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dilakukan oleh Para Penggugat a quo;-----

6 Bahwa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah diterbitkan oleh Tergugat adalah izin tentang pembangunan kios dalam rangka memenuhi permintaan warga Taman Kenari Jagorawi yang akan memperkaya sarana tempat beraktifitas warga untuk memenuhi kebutuhan sehari hari;-----

7 Bahwa lagi pula kios yang akan didirikan tersebut berada di atas tanah kavling efektif milik Tergugat II Intervensi dan bukan tanah untuk fasilitas sosial dan fasilitas umum (fasos/fasum) sehingga adalah hak Tergugat II Intervensi untuk mengatur peruntukannya dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

8 Bahwa penghuni Perumahan Taman Kenari Jagorawi berjumlah kurang lebih 1.800 (seribu delapan ratus) kepala keluarga, sehingga keberatan yang diajukan oleh 2 (dua) orang (Para Penggugat) tidaklah menggambarkan representasi seluruh warga, melainkan hanya segelintir orang yang mempunyai kepentingan tertentu yang tidak jelas;-----

9 Bahwa berdasarkan hal-hal terurai tersebut, jelas-jelas dan nyata-nyata gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (obscur libel), oleh karena itu gugatan Para penggugat haruslah ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;-----

PARA PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS SEBAGAI PENGGUGAT;-----

10 Bahwa Para Penggugat dalam perkara a quo telah meminta agar PTUN Bandung membatalkan Surat Keputusan Bupati Bogor No. 644/003.1.1/00278/BPT/2012 tanggal 13 Maret 2012 Tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT. Cibinong

Halaman 31 dari 62 Halaman Putusan No. 59/G/2012/PTUN-BDG



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

Griya Permai, dengan alasan bahwa Para Penggugat telah dirugikan kepentingan hukumnya dengan diterbitkannya surat Keputusan tersebut;-----

11 Bahwa dalil Para Penggugat tersebut adalah tidak benar, harus ditolak, karena :-----

- Surat Keputusan No. No. 644/003.1.1/00278/BPT/2012 tanggal 13 Maret 2012 atas nama PT. Cibinong Griya Permai (Tergugat II Intervensi) dalam kapasitas sebagai pengembang Perumahan Taman Kenari Jagorawi;-----
- Sebagai pengembang, Tergugat II Intervensi berkewajiban untuk memenuhi kebutuhan masyarakat penghuni Taman Kenari Jagorawi akan fasilitas dan sarana untuk melakukan aktifitas jual-beli kebutuhan pokok sehari-hari;-----
- Penerbitan Izin mendirikan Bangunan a quo adalah sebagai kelanjutan dari dan adalah rangkaian dari izin-izin lain yang terlebih dahulu telah dimiliki oleh Tergugat II Intervensi, antara lain Site Plan dan penerbitan izin-izin tersebut adalah sah dan resmi serta tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu tidak ada alasan hukum bagi Para Penggugat untuk minta pembatalan izin-izin tersebut ;-----
- Dengan kata lain pembangunan kios-kios sebagaimana isi Surat Izin No. No. 644/003.1.1/00278/BPT/2012 tanggal 13 Maret 2012 Tentang Izin Mendirikan Bangunan adalah untuk kepentingan penghuni Perumahan Taman kenari Jagorawi secara

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)



keseluruhan dan bukan untuk kepentingan orang per orang;-----

- Sebenarnya dibangunnya kios-kios tersebut adalah atas permintaan masyarakat Taman Kenari Jagorawi itu sendiri;--
- Oleh karena itu Para Penggugat, tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat dalam perkara ini, sebab, seandainya ternyata Izin Mendirikan Bangunan tersebut bertentangan dengan hukum – quod non - seharusnya seluruh penghuni Taman Kenari Jagorawi mengajukan keberatan/gugatan dalam perkara ini;-----

12 Bahwa berdasarkan hal-hal terurai tersebut ternyata dan terbukti Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai pengugat dalam perkara ini, oleh karena itu gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;-----

GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT;-----

13 Bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat II Intervensi telah “ingkar janji” karena telah merubah keberadaan taman dan kastil menjadi kios-kios sehingga tidak sesuai lagi dengan apa yang diperjanjikan oleh Tergugat II Intervensi saat melakukan promosi dan penjualan rumah-rumah tersebut;-----

14 Bahwa bilamana Para Penggugat berpendapat bahwa Tergugat II Intervensi telah ingkar janji karena telah merubah taman dan kastil menjadi kios-kios dan karena itu merugikan kepentingan hukum Para Penggugat, maka seharusnya Para Penggugat mengajukan tuntutan hukum berupa gugatan tentang ingkar janji/wanprestasi ke



Pengadilan Negeri dan menuntut ganti rugi baik ganti rugi moril maupun materiil;-----

15 Bahwa gugatan yan diajukan Para Penggugat yang mempersalahkan Tergugat (Bupati Bogor) yang menerbitkan IMB No. 644/003.1.1/00278/BPT/2012 tanggal 13 Maret 2012 padahal yang terjadi adalah perbuatan ingkar janji oleh Tergugat II Intervensi – quod non - maka jelas-jelas dan nyata-nyata gugatan ini telah diajukan secara keliru, oleh karena itu gugatan a quo telah salah alamat dan karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;-----

GUGATAN PENGGUGAT TERLALU DINI (Premature) ;-----

16 Bahwa dalam butir 9 dan 10 gugatannya Para Penggugat menyatakan bahwa Kelompok Konsumen Perumahan Taman Kenari Jagorawi telah melaporkan Tergugat II Intervensi ke Kepolisian Resort Cibinong atas dasar Tergugat II Intervensi diduga telah melakukan tindak pidana sebagaimana dimaksud Undang Undang Perlindungan Konsumen, sebagaimana ternyata dari Laporan Polisi No. STBL/B/479/V/2012/JBR/RES BGR tanggal 15 Mei 2012 (bukti T.II No. 1);-----

17 Bahwa dalam laporan tersebut Tergugat II Intervensi diduga telah melakukan perbuatan tindak pidana dimaksud pasal 8 ayat (1) huruf (f) Undang Undang tentang Perlindungan Konsumen;-----

18 Bahwa pelanggaran terhadap Undang Undang Perlindungan Konsumen tersebut dijadikan alasan hukum oleh Para Penggugat untuk menuntut pembatalan IMB No. 644/003.1.1/00278/BPT/2012 tanggal 13 Maret 2012;--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 19 Bahwa terhadap dugaan telah terjadi perbuatan pidana dimaksud Para Penggugat belum ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Tergugat II Intervensi telah melakukan perbuatan pidana;-----
- 20 Bahwa seharusnya Para Penggugat menunggu sampai ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan Tergugat II Intervensi telah bersalah melakukan perbuatan pidana, baru kemudian mengajukan gugatan ini;-----
- 21 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas ternyata dan terbukti gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo telah diajukan terlalu dini (premature), karena itu gugatan Para Penggugat haruslah ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;-----

DALAM PENUNDAAN:-----

- 22 Bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya telah meminta agar PTUN Bandung menunda tindak-lanjut dari IMB No. 644/003.1.1/00278/BPT/2012 tanggal 13 Maret 2012 berupa pembangunan kios-kios diatas tanah tersebut, dengan alasan bahwa bilamana IMB tersebut ditindak-lanjuti dengan pelaksanaan pembangunan maka akan merugikan Para Penggugat;-----
- 23 Bahwa permintaan Para Penggugat tersebut sangatlah prematur, sebab belum ada bukti yang cukup untuk dipertimbangkan oleh PTUN Bandung untuk mengabulkan permintaan tersebut, lagipula tidak ada "keadaan mendesak dan tidak ada

Halaman 35 dari 62 Halaman Putusan No. 59/G/2012/PTUN-BDG



kepentingan umum untuk dilindungi” sebagai alasan untuk menunda pelaksanaan
IMB tersebut;-----

24 Bahwa oleh karena itu permintaan Para Penggugat yang meminta agar PTUN
Bandung menunda pelaksanaan dari IMB No. 644/003.1.1/00278/BPT/2012 tanggal
13 Maret 2012 tersebut haruslah
ditolak;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

25 Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi, mohon dianggap telah
termasuk dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari bagian pokok perkara
ini;-----

26 Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para
Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas tegas dan jelas jelas diakui
kebenarannya;-----

Tentang Keabsahan Surat Izin mendirikan Bangunan No. 644/003.1.1/00278/
BPT/2012 tanggal 13 Maret 2012 Atas Nama Tergugat II Intervensi (PT. Cibinong
Griya Permai);-----

27 Bahwa Surat Bupati Bogor No. 644/003.1.1/00278/BPT/2012 tanggal 13 Maret
2012 Tentang Surat Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama PT. Cibinong Griya
Permai (Tergugat II Intervensi), adalah sah dan resmi dan merupakan rangkaian dari
surat-surat Izin sebelumnya yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi sebagai
perusahaan pengembang, sebagaimana ternyata dari surat-surat Izin, sebagai berikut
:-----

- Surat Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/125/Kpts/Huk/1998
tanggal 20 April 1998 tentang Pengesahan Site Plan atas nama PT.



Cibinong

Griya

Permai;-----

- Revisi Surat Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/97/Kpts/Huk/2000 tanggal 30 Juni 2000 atas nama PT. Cibinong Griya Permai ;-----

- Revisi Surat Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/106/Kpts/SP/Huk/2006 tanggal 18 Oktober 2006 atas nama PT. Cibinong Griya Permai ;-----

(bukti T.II No. 2,3,4 dan 5);-----

28 Bahwa surat-surat Izin tersebut adalah sah dan resmi dan telah memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

29 Bahwa tidak ada satupun dari surat-surat Izin tersebut yang merugikan kepentingan hukum Para Penggugat, sebab surat-surat Izin tersebut berkaitan dengan kedudukan dan fungsi Tergugat II Intervensi sebagai pengembang yang melakukan pembangunan dan penjualan rumah-rumah kepada para konsumen dan yang saat ini sebagai penghuni Taman Kenari Jagorawi;-----

30 Bahwa oleh karena surat-surat Izin tersebut sah dan resmi dan telah suai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tidak merugikan kepentingan hukum Para Penggugat maka permintaan Para Penggugat agar IMB No. 644/003.1.1/00278/BPT/2012 tanggal 13 Maret 2012 dibatalkan oleh PTUN adalah tidak beralasan hukum, karenanya haruslah ditolak;-----

Halaman 37 dari 62 Halaman Putusan No. 59/G/2012/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31 Bahwa Tergugat II Intervensi menolak gugatan Para Penggugat selain dan
selebihnya;-----

Maka berdasarkan alasan-alasan hukum diuraikan di atas, berkenan kiranya Yang

Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memutuskan:-----

DALAM PENUNDAAN :-----

- Menolak permohonan Para Penggugat Dalam Penundaan;-----

DALAM EKSEPSI:-----

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;-----
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut Para Penggugat di persidangan telah mengajukan Replik tertanggal **5 September 2012**, dan, yang isi lengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa atas Replik Para Penggugat tersebut, di persidangan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik tertanggal **19 September 2012**,



yang isi lengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;-----

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti berupa foto copy surat-surat yang telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan, bukti-bukti tersebut diberi tanda **P-1**, sampai dengan **P- 14**, dengan perincian sebagai berikut ;-----

1.	Bukti P-1.A	: Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3201032009650004, atas nama Maryono (Penggugat I) (bukti sesuai dengan aslinya) ;-----
2.	Bukti P-1.B	: Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3201033112590003 atas nama Abdul Rahman (Penggugat II) (bukti sesuai dengan aslinya);-----
3.	Bukti P-2.A	: Surat Persetujuan harga jual beli rumah dengan KPR/Tunai No. 01829, tanggal 25 Januari 2003 (bukti sesuai dengan aslinya) ;-----
4.	Bukti P-2.B	: Surat Persetujuan harga jual beli rumah dengan KPR/Tunai No. 00539, tanggal 4 juni 2000 (bukti sesuai dengan aslinya) (bukti sesuai dengan aslinya) ;-----
5.	Bukti P-3.A	: Brosur iklan atau promosi Pemasaran Perumahan Taman Kenari Jagorawi oleh PT. Cibinong Griya Permai yang mencantumkan gambar saran taman bermain (bukti sesuai dengan aslinya) ;-----
6.	Bukti P-3.B	: Surat Persetujuan harga jual beli rumah dengan KPR/Tunai No. 01026, tanggal 11 Mei 2001 (bukti sesuai dengan aslinya) ;-----
7.	Bukti P-3.C	: Surat Persetujuan harga jual beli rumah dengan KPR/tunai No. 01668, tanggal 24 Agustus 2002 (bukti sesuai dengan aslinya) ;-----
8.	Bukti P-3.D	: Brosur iklan atau promosi pemasaran perumahan Taman Kenari Jagorawi oleh PT. Cibinong Griya Permai dengan gambar kolam renang (bukti sesuai dengan aslinya) ;-----
9.	Bukti P - 4	: Keputusan Bupati Bogor Tentang Izin Mendirikan Bangunan No. 644/003.1.1/00278/BPT/2012, tanggal 13 Maret 2012 (bukti add informandum) ;-----
10.	Bukti P - 5	: Tanda Penerimaan Permohonan/Berkas Izin Nomor 003/13960/2011, tanggal 27 Desember 2011 (bukti foto copy tanpa ada aslinya);-----

Halaman 39 dari 62 Halaman Putusan No. 59/G/2012/PTUN-BDG



11.	Bukti P - 6	: Surat Kepala Badan Perizinan Terpadu Kabupaten Bogor tanggal 8 Mei 2012 Nomor: 640/852-PP yang ditujukan kepada warga Taman Kenari Jogorawi, Perihal Penjelasan Tentang Penerbitan SK IMB Kios di Perumahan Taman Kenari Jagorawi Kecamatan Citeureup (bukti sesuai dengan aslinya);-----
12.	Bukti P - 7	: Surat Tugas Nomor: 07/Dir.Mkt./CGP-GROUP/ST/I/2012, tanggal 4 Januari 2012 (bukti foto copy tanpa ada aslinya);-----
13.	Bukti P - 8	: Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2003/Desa Puspasari dengan luas 1739 M2, atas nama PT. Cibinong Griya Permai (bukti foto copy tanpa ada aslinya);-----
14.	Bukti P - 9A	: Surat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Bogor (bukti foto copy tanpa ada aslinya);-----
15.	Bukti P - 9B	: Daftar hadir DPRD Kabupaten Bogor (bukti foto copy tanpa ada aslinya);-----
16.	Bukti P - 10	: Surat warga Taman Kenari Jagorawi tanggal 30 Maret 2012 (bukti sesuai dengan aslinya);-----
17.	Bukti P - 11	: Surat Pernyataan Konsumen Perumahan Taman Kenari Jagorawi tanggal 14 Mei 2012 (bukti sesuai dengan aslinya);-----
18.	Bukti P-12	: Laporan Polisi di Polres Bogor berdasarkan Surat Tanda Terima Laporan Nomor: STBL/B/479/V/2012/JBR/RES BGR, tanggal 15 Mei 2012 (bukti sesuai dengan aslinya);---
19.	Bukti P-13	: Buku Tamu Komisi A DPRD Kabupaten Bogor, dalam acara Kunjungan Kerja Komisi A ke Perumahan Taman Kenari Jagorawi tanggal 16 Mei 2012 (bukti sesuai dengan aslinya);-----
20.	Bukti P-14	: Peraturan Bupati Bogor Nomor 28 Tahun 2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (bukti add informandum) ;-----

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti berupa foto copy surat-surat yang telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan, bukti-bukti tersebut diberi tanda **T-1**, sampai dengan **T- 11**, dengan perincian sebagai berikut ;-----

1.	Bukti T – 1	: Surat Permohonan Izin mendirikan Bangunan atas nama PT.
----	-------------	---



		Cibinong Griya Permai, tanggal 27 Desember 2011 (bukti sesuai dengan aslinya) ;-----
2.	Bukti T- 1a	: Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor No. 460.2/176/IL-R/KPN/95, tanggal 8 Mei 1995 tentang Pemberian Izin Lokasi seluas ± 16,5 Ha, terletak di Desa Puspasari Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor, untuk Pembangunan Perumahan atas nama PT. Cibinong Griya Permai (bukti sesuai dengan aslinya);-----
3.	Bukti T - 1b	: Surat Bupati Kepala Daerah Tk. II Bogor kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor No. 591/288-Ta.Pem, tanggal 19 Mei 1995, Perihal Persetujuan prinsip untuk Izin Lokasi Pembangunan Perumahan terletak di Desa Puspasari Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor, seluas ± 16,5 Ha. Atas nama PT. Cibinong Griya Permai (bukti foto copy tanpa aslinya);-----
4.	Bukti T - 1c	: Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2003, Tahun 2007 atas nama PT. Cibinong Griya Permai seluas 1.739 M2 terletak di Desa Puspasari, Kecamatan Citeureup (bukti foto copy tanpa aslinya);-----
5.	Bukti T – 1d	: Bukti Tanda lunas PBB Tahun 2011/Surat Keterangan Nilai Jual obyek pajak dari Kelurahan (bukti foto copy tanpa ada aslinya);-----
6.	Bukti T – 1e	: Laporan Peninjauan Lokasi tanggal 4 Januari 2012 yang diketahui oleh Pemohon (bukti sesuai dengan aslinya);----
7.	Bukti T – 1f	: Berita Acara Hasil Pembahasan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan tanggal 6 Januari 2012 (bukti sesuai dengan aslinya);-----
8.	Bukti T – 1g	: Denah Lokasi Tanah (bukti foto copy tanda ada aslinya);---
9.	Bukti T – 1h	: Gambar rencana bangunan berskala 1:100 (bukti foto copy tanpa ada aslinya) ;-----
10.	Bukti T – 1i	: RAB (Rencana Anggaran Biaya)(bukti sesuai dengan aslinya);-----
11.	Bukti T – 2a	: Keputusan Bupati Kepala Daerah Tk. II Bogor, No. 591.3/125/Kpts/Huk/1998, tanggal 20 April 1998, Tentang Pengesahan Site Plan atas nama PT. Cibinong Griya Permai di Desa Puspasari, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor (bukti sesuai dengan aslinya) ;-----
12.	Bukti T – 2b	: Gambar Site Plan Tahun 1998, atas nama PT. Cibinong Griya Permai (bukti sesuai dengan aslinya);-----
13.	Bukti T – 3a	: Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/97/Kpts/huk/2000, tanggal 30 Juni 2000, Tentang Pengesahan Revisi Site Plan untuk Pembangunan atas nama PT. Cibinong Griya Permai di Desa



- Puspasari, Kecamatan Citeureup (bukti sesuai dengan aslinya);-----
14. Bukti T – 3b : Gambar Site plan Tahun 2000 atas nama PT. Cibinong Griya Permai (bukti sesuai dengan aslinya) ;-----
15. Bukti T – 4a : Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/106/Kpts/SP/Huk/2006, tanggal 18 Oktober 2006 Tentang Pengesahan Revisi Kedua Site Plan Perumahan Taman Kenari Jagorawi di Desa Puspasari, Kecamatan Citeureup (bukti foto copy tanpa ada aslinya) ;-----
16. Bukti T – 4b : Gambar Site Plan Tahun 2006, atas nama PT. Cibinong Griya Permai (bukti sesuai dengan aslinya);-----
17. Bukti T – 5 : Keputusan Kepala Badan Perizinan Terpadu Kabupaten Bogor No. 644/003.1.1/00278/BPT/2012, tanggal 13 Maret 2012 Tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT. Cibinong Griya Permai untuk Pembangunan Kios di Perumahan Taman Kenari Jagorawi terletak di Desa Puspasari, Kecamatan Citeureup (bukti sesuai dengan aslinya) ;-----
18. Bukti T – 6 : Peraturan Daerah Kabupaten Bogor No. 24 Tahun 2000 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (bukti ad informandum);-----
19. Bukti T - 7 : Peraturan Daerah Kabupaten Bogor No. 23 Tahun 2008 Tentang Pembentukan Badan Perizinan Terpadu (bukti ad informandum);-----
20. Bukti T – 8 : Peraturan Daerah Kabupaten Bogor No. 12 Tahun 2009, Tentang Bangunan Gedung (bukti ad informandum);-----
21. Bukti T – 9 : Peraturan Bupati Bogor No. 32 Tahun 2011, Tentang Pendelegasian Kewenangan Penandatanganan Dokumen Administrasi Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan kepada Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah (bukti sesuai dengan aslinya) (bukti foto copy tanda ada aslinya);-----
22. Bukti T - 10 : Surat PT. Cibinong Griya Permai No. 55/Legal/CGP-TKJ/V/2012, tanggal 10 Mei 2012 Perihal Mohon Revisi IMB No. 644/003.1.1/00278/BPT/2012 (bukti foto copy tanpa ada aslinya);-----
23. Bukti T - 11 : Keputusan Kepala Badan Perizinan Terpadu Kabupaten Bogor No. 644/003.1.1/00471/BPT/2012, tanggal 31 Mei 2012, Tentang Perubahan atas Keputusan Bupati Bogor Nomor: 644/003.1.1/002278/BPT/2012, Tentang Izin Mendirikan Bangunan (bukti sesuai dengan aslinya) ;-----



Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti berupa foto copy surat-surat yang telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan, bukti-bukti tersebut diberi tanda **T.II.Intv - 1**, sampai dengan **T.II.Intv - 12**, dengan perincian sebagai berikut ;-----

- | | | |
|----|---------------------|--|
| 1. | Bukti T.II.Intv - 1 | : Surat Keputusan Bupati Bagor Nomor: 644/003.1.1/00278/BPT/2012, tanggal 13 Maret 2012 Tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT. Cibinong Griya Permai (bukti sesuai dengan aslinya);- |
| 2. | Bukti T.II.Intv- 2 | : Surat Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/125/Kpts/Huk/1998, tanggal 20 April 1998, Tentang Pengesahan Site Plan atas nama PT. Cibinong Griya Peramai (bukti sesuai dengan aslinya);----- |
| 3. | Bukti T.II.Intv- 3 | : Keputusan Bupati Bogor no. 591.3/97/Kpts/Huk/2000, Tentang Revisi Surat Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/106/Kpts/SP/Huk/2006, tanggal 18 Oktober 2006 atas nama PT. Cibinong Griya Permai (bukti sesuai dengan aslinya);----- |
4. Bukti T.II.Intv- 4 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2003, luas 1739 M2, atas nama Cibinong Griya Permai yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor , tanggal 5 September 2007 (bukti sesuai dengan aslinya) ;-----
5. Bukti T.II.Intv- 5 : Form Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi, tertanggal 27 Desember 2011 (bukti foto copy tanpa ada aslinya);-----
6. Bukti T.II.Intv- 6 : Surat yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi kepada Kepala Badan Perizinan Terpadau Kabupaten Bogor, perihal Permohonan Revisi IMB No.644/003.1.1/00278/BPT/2012, tertanggal 10 Mei 2012 (bukti foto copy tanpa ada aslinya) ;-----
7. Bukti T.II.Intv- 7 : Surat Keputusan Bupati Bogor Nomor: 644/003.1.1/00471/BPT/2012, tentang Perubahan atas Keputusan Bupati Bogor No. 644/003.1.1/00278/BPT/2012, tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 31 Mei 2012 (bukti sesuai dengan aslinya) ;-----

Halaman 43 dari 62 Halaman Putusan No. 59/G/2012/PTUN-BDG



8.	Bukti T.II.Intv- 8	: Gambar site Plan, Mendirikan Perumahan Cibinong Griya Permai atas nama PT Cibinong Griya Permai, tanggal 20 April 1998 (bukti sesuai dengan aslinya) ;--
9.	Bukti T.II.Intv- 9	: Gambar Site Plan mendirikan Perumahan Taman Kenari Jagorawi atas nama PT. Cibinong Griya Permai 30 Juni 2000 (bukti sesuai dengan aslinya) ;---
10.	Bukti T.II.Intv-10	: Gambar Site Plan Revisi ke 2 Mendirikan Perumahan Taman Kenari Jagorawi atas nama PT. Cibinong Griya Permai tanggal 18 Oktober 2006 (bukti sesuai dengan aslinya);-----
11.	Bukti T.II.Intv- 11	: Keputusan Bupati Bogor No. 591.3/106/Kpts/SP/Huk/2006, tentang Pengesahan Revisi Site Plan Perumahan Taman Kenari Jagorawi atas nama PT. Cibinong Griya Permai, tanggal 18 Oktober 2006 (bukti foto copy tanpa ada aslinya) ;----
12.	Bukti T.II.Intv- 12	: Daftar konsumen kios dan warga yang mendukung di banggunya kios area komersial Perumahan Taman Kenari Jagorawi, Kelurahan Puspasari, kecamatan Citeureup (bukti sesuai dengan aslinya) ;-----

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yaitu : **ALFONSUS LAKA, MUCHLIS ALAMSYAH** dan **MUHAMMAD A. TAUFIQI SURYANA,SE** ;-----

Menimbang, bahwa Saksi **ALFONSUS LAKA** dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

- Bahwa Saksi adalah sebagai konsumen/warga Perumahan Taman Kenari Jagorawi sejak tahun 2000 dan sejak menempati perumahan tersebut sudah terdapat Taman Kastil yang berlokasi di RW. 11 yang diperuntukkan untuk arena bermain anak-anak dan pujasera yang terletak diatas tanah seluas ± 1.700



M²;-----

- Bahwa sekitar tanggal 14 Maret 2012 diatas taman Kastil tersebut telah dipasang IMB untuk pendirian kios-kios ;-----
- Bahwa Saksi selaku warga dan selaku Ketua RW dan warga yang lainnya tidak pernah diberitahu dan tidak pernah memberikan persetujuan untuk pembangunan kios-kios tersebut ;-----
- Bahwa Saksi pernah mengikuti pertemuan-pertemuan di DPRD Komisi A;-----
- Bahwa Saksi, warga dan Kepala Desa tidak pernah mengetahui tentang penerbitan IMB di lokasi Taman Kastil tersebut ;-----
- Bahwa di dalam IMB tersebut tertulis “Desa Pakansari”, sedangkan lokasi Taman Kastil Perumahan Taman Kenari Jagorawi terletak di Desa “Puspasari”;-----
- Bahwa hampir sebagian warga Perumahan Taman Kenari Jagorawi merasa keberatan apabila di area taman tersebut dibangun kios-kios ;-----

Menimbang, bahwa Saksi **MUCHLIS ALAMSYAH** dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

Halaman 45 dari 62 Halaman Putusan No. 59/G/2012/PTUN-BDG



- Bahwa Saksi adalah warga Perumahan Taman Kenari Jagorawi
sejak _____ tahun
2001;-----

- Bahwa Saksi sejak membeli rumah di perumahan tersebut sudah
disebutkan bahwa didalam perumahan tersebut ada Taman Kastil
dan rumah Saksi menghadap ke taman
tersebut ;-----
- Bahwa untuk rumah yang langsung menghadap ke Taman Kastil
tersebut dikenakan biaya tambahan sebesar Rp.
6.800.000,-;-----
- Bahwa Saksi sebagai warga yang memiliki rumah dengan
pembayaran khusus karena menghadap ke taman tidak pernah
dimintai persetujuan terbitnya IMB untuk pembangunan kios-kios
di atas lokasi Taman Kastil ;-----

Menimbang, bahwa Saksi **MUHAMMAD A. TAUFIQI SURYANA,SE**

dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;-----

- Bahwa Saksi menempati rumah di Perumahan Taman Kenari
Jagorawi _____ sejak _____ tahun
2003 ;-----

- Bahwa Saksi selaku Ketua RW 11 tidak pernah dimintai
persetujuan _____ terbitnya



IMB ;-----

- Bahwa berdasarkan IMB tersebut lokasi Taman Kastil adalah berada di Desa Pakansari sedangkan Perumahan Taman Kenari

Jagorawi terletak di Desa

Puspasari ;-----

- Bahwa dengan terbitnya IMB tersebut masyarakat mengadakan demo ke kantor Bupati dan diterima oleh DPRD Komisi A pada tanggal 14 Maret 2012 dan IMB diumumkan dengan cara di pasang plang di lokasi Taman Kastil pada tanggal 13 Maret 2012 ;-----

- Bahwa warga telah menyatakan keberatannya untuk pendirian kios-kios di lahan Taman Kastil dan telah dituangkan didalam surat pernyataan dari warga ;-----

- Bahwa yang diinginkan oleh warga adalah sesuai dengan yang telah dijanjikan oleh developer ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya/ bantahannya telah mengajukan 1 (satu) orang Saksi yaitu **H. EKO MUJIARTO,SH.MH,**



dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

- Bahwa Saksi bertugas sebagai Pelaksana pada Dinas Tata Ruang Kabupaten Bogor yang bertugas memberikan pengesahan dokumen site plan yang telah disahkan oleh Bupati sebagai dasar terbitnya IMB:-----
- Bahwa site plan Perumahan Taman Kenari Jagorawi untuk site plan sudah di sahkan tahun 1998 dan ada perubahan site plan ke dua pada Tahun 2000 dan terakhir ada perubahan ketiga pada Tahun 2006, (sesuai dengan bukti T-4b) ;-----

- Bahwa pada site plan yang pertama menunjuk pada Bukti T-2b, kemudian berubah menunjuk pada Bukti T-3b dan terakhir berubah menunjuk pada Bukti T-4b, sejak site plan di Tahun 2000 area tersebut ada perubahan yaitu menjadi area komersial, karena sebelum Tahun 2000 area tersebut belum terbebaskan, karena apabila bila dilihat di site plan Tahun 1998, luasnya adalah 16,5 Ha, sedangkan Tahun 2000 luasnya 16, Ha 7.46 M² ;-----
- Perubahan yang ketiga Tahun 2006 yaitu dari segi kavlingnya ada kavling tipe besar dan ada tipe kecil, dan ada penambahan luas 216.757 M² sehingga ada perluasan tanah sehingga site plannya direvisi ;-----

Disclaimer

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



- Bahwa revisi site plan dilakukan berdasarkan adanya permohonan dari developer dan tidak ada kaitannya antara pengesahan site plan dengan penjualan kepada pihak lain ;-----
- Apabila Dinas Tata Ruang mengetahui pengembang menjual kepada pihak lain dan menyatakan ada bagian untuk taman, bukan untuk area komersial maka secara otomatis Pemda (Dinas Tata Ruang) tidak akan mengeluarkan revisi, artinya seandainya dari awal diperuntukkan seharusnya untuk taman maka pengembang harus memberitahukan kepada Dinas Tata Ruang;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi menyatakan tidak mengajukan saksi walaupun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim untuk mengajukan saksi-saksinya dipersidangan dalam perkara ini ;-----

Menimbang bahwa selain alat-alat bukti dan saksi-saksi yang diajukan di persidangan pada tanggal **8 Oktober 2012**, Majelis Hakim telah melakukan cek lokasi (Pemeriksaan Setempat) yang dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi dan masing-masing pihak pada intinya menunjuk obyek sengketa ke lokasi yang sama, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Tergugat dipersidangan telah mengajukan Kesimpulan, masing-masing tertanggal **17 Oktober 2012**, sedangkan Tergugat II Intervensi dipersidangan telah mengajukan Kesimpulan tertanggal **24 Oktober 2012**,

Halaman 49 dari 62 Halaman Putusan No. 59/G/2012/PTUN-BDG



yang masing-masing isi selengkapnya tercantum dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tak terpisahkan dalam Putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak menyatakan tidak ada lagi yang akan disampaikan dalam persidangan ini dan mohon Putusan ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi ;-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana telah tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pihak Tergugat telah mengajukan eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Gugatan Para Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*), karena Para Penggugat telah mencampuradukkan permasalahan hukum yang berbeda dalam gugatannya. Pada intinya adalah Para Penggugat merasa tertipu oleh pihak Pengembang dalam memasarkan unit-unit rumahnya, yang kemudian oleh Para Penggugat telah ditempuh upaya hukum pidana dengan melaporkan PT. Cibinong Griya Permai ke Kepolisian Resor Bogor sebagaimana diakui oleh Para Penggugat dalam angka 9 gugatannya. Namun di sisi lain lain, Para Penggugat menjadikan tindakan pihak pengembang tersebut sebagai alasan/dasar yang digunakan untuk menolak terbitnya Keputusan Bupati Bogor Nomor 644/003.1.1/00278/BPT/2012 tanggal 13 Maret 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT. Cibinong Griya Permai untuk Pembangunan Kios di Perumahan Taman Kenari Jagorawi terletak



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

di Desa Puspasari Kecamatan Citeureup (selanjutnya di sebut “Keputusan Kepala Badan Perizinan Terpadu”) :-----

2. Bahwa Gugatan Para Penggugat Tidak Didasarkan Kepada Alasan-Alasan Yang Layak, karena alasan Para Penggugat bahwa obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat adalah tidak berdasar dan sangat keliru serta mengada-ada, karena terbitnya Keputusan obyek sengketa telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan berdasarkan kepada Pasal 53 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dirubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 jo Undang-undang 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 maka secara yuridis gugatan Para Penggugat adalah tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 62 ayat (1) huruf c UU Peratun yang menyatakan “Gugatan tidak didasarkan kepada alasan-alasan yang layak:-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pihak Tergugat II Intervensi telah pula mengajukan eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:-----

1. Bahwa Gugatan Para Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) karena pada dasarnya Para Penggugat menyatakan merasa keberatan dan tidak puas dengan Tergugat II Intervensi sehubungan dengan sarana dan prasarana berupa fasos/fasum, taman dan lain-lain yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan oleh Tergugat II Intervensi selaku perusahaan pengembang yang membangun unit-unit rumah yang ada di Taman Kenari Jagorawi. Bahwa jika memang Para Penggugat merasa tidak puas dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merasa dirugikan oleh Tergugat II Intervensi, seharusnya gugatan ditujukan kepada Tergugat II Intervensi melalui gugatan tentang perbuatan melawan hukum atau gugatan tentang ingkar janji/wanprestasi dan tuntutan ganti rugi ke Pengadilan Negeri dan bukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dilakukan oleh Para Penggugat a quo;-----

2. Bahwa Para Penggugat Tidak Berkualitas Sebagai Penggugat dalam perkara a quo karena Para Penggugat telah dirugikan kepentingan hukumnya dengan diterbitkannya surat Keputusan a quo, namun dalil Para Penggugat tersebut adalah tidak benar karena penerbitan keputusan obyek sengketa atas nama PT. Cibinong Griya Permai (Tergugat II Intervensi) adalah dalam kapasitas sebagai pengembang Perumahan Taman Kenari Jagorawi yang memiliki kewajiban untuk memenuhi kebutuhan masyarakat penghuni Taman Kenari Jagorawi akan fasilitas dan sarana untuk melakukan aktifitas jual-beli kebutuhan pokok sehari-hari, disamping juga karena penerbitan obyek sengketa a quo adalah sebagai kelanjutan dari dan adalah rangkaian dari izin-izin lain yang terlebih dahulu telah dimiliki oleh Tergugat II Intervensi, antara lain Site Plan dan penerbitan izin-izin tersebut adalah sah dan resmi serta tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu tidak ada alasan hukum bagi Para Penggugat untuk minta pembatalan izin-izin tersebut ;-----

3. Bahwa Gugatan Para Penggugat Salah Alamat karena Para Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat II Intervensi telah “ingkar janji” karena telah merubah keberadaan taman dan kastil menjadi kios-kios sehingga tidak sesuai lagi dengan apa yang diperjanjikan oleh Tergugat II Intervensi saat melakukan promosi dan penjualan rumah-rumah tersebut, dan karena itu merugikan kepentingan hukum Para Penggugat, maka seharusnya Para Penggugat mengajukan

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)



tuntutan hukum berupa gugatan tentang ingkar janji/wanprestasi ke Pengadilan Negeri dan menuntut ganti rugi baik ganti rugi moril maupun materiil;-----

4. Bahwa Gugatan Para Penggugat Terlalu Dini (*Premature*) karena dalam butir 9 dan 10 gugatannya Para Penggugat menyatakan bahwa Kelompok Konsumen Perumahan Taman Kenari Jagorawi telah melaporkan Tergugat II Intervensi ke Kepolsian Resort Cibinong atas dasar Tergugat II Intervensi diduga telah melakukan tindak pidana sebagaimana dimaksud Undang Undang Perlindungan Konsumen dengan dugaan telah melakukan perbuatan tindak pidana dimaksud pasal 8 ayat (1) huruf (f) Undang Undang tentang Perlindungan Konsumen, sebagaimana ternyata dari Laporan Polisi No. STBL/B/479/V/2012/JBR/RES BGR tanggal 15 Mei 2012. Bahwa terhadap dugaan telah terjadi perbuatan pidana dimaksud Para Penggugat belum ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Tergugat II Intervensi telah melakukan perbuatan pidana. Bahwa seharusnya Para Penggugat menunggu sampai ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan Tergugat II Intervensi telah bersalah melakukan perbuatan pidana, baru kemudian mengajukan gugatan ini untuk menuntut pembatalan obyek sengketa a quo;-----

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut telah disangkal oleh Para Penggugat;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi dari Tergugat II Intervensi ke-1 (kesatu) dan ke-3 (ketiga) yang pada pokoknya mempermasalahkan: "Bahwa Tergugat II Intervensi selaku perusahaan pengembang yang membangun unit-unit rumah yang ada di Taman

Halaman 53 dari 62 Halaman Putusan No. 59/G/2012/PTUN-BDG



Kenari Jagorawi telah “ingkar janji” karena telah merubah keberadaan taman dan kastil menjadi kios-kios sehingga tidak sesuai lagi dengan apa yang diperjanjikan oleh Tergugat II Intervensi saat melakukan promosi dan penjualan rumah-rumah tersebut, seharusnya gugatan ditujukan kepada Tergugat II Intervensi melalui gugatan tentang perbuatan melawan hukum atau gugatan tentang ingkar janji/wanprestasi dan tuntutan ganti rugi ke Pengadilan Negeri dan bukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dilakukan oleh Para Penggugat a quo”, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 1 angka 4 Undang-undang No. 51 Tahun 2009 menyatakan: “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 ketentuan pasal 47 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 menyatakan: “Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”;-----

Menimbang, bahwa Para Penggugat adalah Konsumen Perumahan Taman Kenari Jagorawi yang terletak di Desa Puspasari Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, setempat dikenal dengan Perumahan Taman Kenari Jagorawi (Bukti P-1.A, P-1.B, P-2.A, P-2.B) yang dibangun oleh pengembang PT. Cibinong Griya Permai (Tergugat II Intervensi) (Bukti T-1.A, T-1.B, T-2.A = TII.Intv-2, T-2.B = TII.Intv-8, T-3.A = TII.Intv-3 = TII.Intv-9, T-3.B, T-4.A = TII.Intv-11, T-4.B = TII.Intv-10);-----



Menimbang, bahwa dalam memasarkan unit rumah, Pihak Pengembang (Tergugat II Intervensi) dalam brosur/iklan mencantumkan adanya gambar berupa bangunan kastil dengan anak-anak yang sedang bermain yang sesuai dengan bangunan yang terdapat di Taman Kastil (Bukti P-3.A), yang lokasinya berada diatas bidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2003/Desa Puspasari, seluas 1.739 M2 (seribu tujuh ratus tiga puluh Sembilan meter persegi), atas nama PT. Cibinong Griya Permai (Bukti P-8= TII.Intv-4);-----

Menimbang, bahwa Taman Kastil yang ditanami pepohonan yang rindang telah dipergunakan oleh warga Perumahan Taman Kenari Jagorawi sebagai taman bermain, dan telah dinikmati oleh seluruh konsumen yang menjadi warga Perumahan Taman Kenari Jagorawi sebelum tahun 2000 karena Taman Kastil sudah lebih dahulu dibangun oleh pengembang PT. Cibinong Griya Permai;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap konsumen yang membeli unit rumah menghadap taman kastil dan menghadap jalan utama tersebut dikenakan biaya tambahan diluar harga unit rumah yang ditentukan sebagai biaya strategis sebesar Rp. 6.803.900,- (enam juta delapan ratus tiga ribu Sembilan ratus rupiah) (Bukti P-3.B), (vide keterangan Saksi Penggugat yang bernama Muchlis Alamsyah) dan untuk konsumen yang berada di hoek dikenakan biaya tambahan strategis sebesar Rp. 3.226.350,- (tiga juta dua ratus dua puluh enam ribu tiga ratus lima puluh rupiah) untuk biaya strategis Hoek, dan Rp. 3.871.620,- (tiga juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus dua puluh rupiah) untuk row jalan 8 m (delapan meter) (Bukti P-2.A = T.II.Int-2) dan Konsumen bernama Aloksen Manik yang membeli unit rumah di Perumahan Taman Kenari Jagorawi Blok IIC No. 12B dikenakan biaya tambahan diluar harga unit rumah yang ditentukan berupa biaya strategis sebesar Rp. 1.512.000,- (satu juta lima ratus dua belas ribu rupiah) untuk row jalan



8 m (delapan meter) dan Rp. 1.512.000,- (satu juta lima ratus dua belas ribu rupiah) untuk menghadap timur (Bukti P-3.C), sedangkan Penggugat II yang tidak berhadapan langsung dengan sarana dan prasarana strategis tersebut tidak dikenakan biaya tambahan (Bukti P-2.B = T.II.Int-8);-----

Menimbang, bahwa ternyata selanjutnya diatas lokasi yang awalnya berada bangunan taman kastil kemudian oleh Tergugat II Intervensi akan dibangun sebanyak 30 kios, yang dasar pembangunan kios tersebut adalah Keputusan Bupati Bogor Nomor : 644/003. 1.1/00278/BPT/ 2012 Tanggal 13 Maret 2012 Tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT. Cibinong Griya Permai, terletak di Perumahan Taman Kenari Jagorawi Desa Puspasari Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor (Bukti P-4 = T-5 = T.II.Intv-1), dimana dasar Tergugat II Intervensi mengajukan ijin dan melakukan pembangunan atas kios-kios tersebut adalah adanya perubahan site plan atas lokasi obyek sengketa yang semula kavling efektif menjadi area komersial dan bukan area taman atau fasilitas umum (Bukti T-2.B = T.II. Int-8, T-3.B);-----

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan kalau pembangunan 30 kios sebagaimana dimaksud telah merugikan kepentingan Para Penggugat selaku konsumen Perumahan Taman Kenari Jagorawi, karena sebelumnya diatas Taman Kastil tidak ada bangunan kios tetapi dengan Izin Mendirikan Bangunan tersebut berakibat akan dibangun 30 unit kios, sehingga dengan demikian penerbitan obyek sengketa adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 7 huruf (a) dan Pasal 8 ayat (1) huruf (f) UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan;-----

Pasal 7 huruf (a) berbunyi : “Kewajiban pelaku usaha adalah beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya”;-----



Pasal 8 ayat (1) huruf (f) berbunyi : “Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/ atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut”;

Menimbang, bahwa untuk adanya dugaan pelanggaran UU Perlindungan Konsumen tersebut, Kelompok Konsumen Perumahan Taman Kenari Jagorawi telah menempuh upaya hukum pidana dengan melaporkan PT. Cibinong Griya Permai ke Kepolisian Resor Bogor sebagaimana tercantum dalam Surat Tanda Terima Laporan Nomor : STBL/B/ 479/V/2012/JBR/RES BGR tanggal 15 Mei 2012 (Bukti P-15);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas diketahui kalau dalil-dalil serta alasan-alasan keberatan Para Penggugat atas pembangunan 30 kios sebagaimana dimaksud diatas adalah dikarenakan pada awalnya dan dalam promosinya lokasi obyek sengketa peruntukannya adalah sarana umum berupa taman, dan bukan untuk lokasi komersil;

Menimbang, bahwa atas perubahan sarana umum berupa taman (kastil) menjadi lokasi komersil yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi tersebut, Para Penggugat berpendapat Tergugat II Intervensi selaku pelaku usaha adalah tidak beritikad baik dalam melakukan kegiatannya” dan “telah memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa” tersebut sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 7 huruf (a) dan Pasal 8 ayat (1) huruf (f) UU No. 8 Tahun



1999

tentang

Perlindungan

Konsumen;-----

Menimbang, bahwa pada dasarnya permasalahan mendasar dalam sengketa a quo ini adalah mengenai ada/tidaknya wanprestasi dari Tergugat II Intervensi kepada konsumennya cq. Para Penggugat mengenai eksistensi fasilitas umum berupa taman bermain cq. taman kastil, dan; ada atau tidaknya itikad baik Tergugat II Intervensi dalam melakukan kegiatan usahanya” serta; apakah Tergugat II Intervensi telah memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa a quo atau dengan kata lain telah melakukan ingkar janji/wanprestasi kepada konsumennya sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 7 huruf (a) dan Pasal 8 ayat (1) huruf (f) UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka dapat diketahui jika pada dasarnya sengketa a quo bukanlah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara melainkan sengketa konsumen antara Para Penggugat selaku konsumen melawan Tergugat II Intervensi selaku pengembang, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara berupa obyek sengketa a quo sehingga dengan demikian Para Penggugat selaku konsumen yang dirugikan atas tindakan dari Tergugat II Intervensi a quo dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, termasuk dimungkinkan juga melakukan tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (4) UU No. 8 Tahun 1999 tentang



Perlindungan Konsumen sebagaimana telah dilakukan oleh Para Penggugat sebagaimana tersebut diatas, sehingga berdasarkan ketentuan hukum tersebut maka Peradilan Tata Usaha Negara cq. Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung adalah tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat II Intervensi ke 1 dan ke-3 yang pada pokoknya menyatakan tentang sengketa mengenai ingkar janji/wanprestasi oleh pengembang kepada konsumen adalah ke Pengadilan Negeri dan bukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara telah terbukti, maka dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi lainnya tidak perlu Majelis Hakim mempertimbangkannya lagi;-----

Menimbang, bahwa oleh karena itu eksepsi dari Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Para Penggugat mengenai gugatan ingkar janji/wanprestasi dan tuntutan ganti rugi dari konsumen kepada pengembang adalah ke Pengadilan Negeri dan bukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara adalah telah terbukti dan haruslah diterima;-----

Dalam Pokok Perkara :-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat II Intervensi diterima, maka gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat adalah pihak yang kalah dalam sengketa ini, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Para Penggugat di hukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini ;-----



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak diterima, maka permohonan penundaan pelaksanaan tindak lanjut dan Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 644/ 003.1.1/00278/BPT/2012 Tanggal 13 Maret 2012 atas nama PT. Cibinong Griya Permai terletak di Perumahan Taman Kenari Jagorawi Desa Puspasari Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor yang diajukan oleh Para Penggugat haruslah ditolak;-----

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang tidak dipertimbangkan dianggap telah dikesampingkan, namun tetap dilampirkan dalam berkas perkara dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini sebagaimana ketentuan Pasal 107 Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;--

Mengingat, selain ketentuan-ketentuan hukum yang telah disebutkan diatas, juga ketentuan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-undang No.51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta aturan-aturan hukum lainnya yang berkaitan;-----

MENGADILI

Dalam Eksepsi ;-----

- Menerima Eksepsi dari Tergugat II Intervensi;-----

Dalam Pokok Perkara ;-----



- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima (Niet on Vankeljik Veerklaard);-----

- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp. 1.825.000, (Satu Juta Delapan Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah);-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, pada hari Jumat tanggal 09 Nopember 2012 oleh **NENNY FRANTIKA, S.H., M.H.**, sebagai Ketua Majelis, serta **ERI ELFI RITONGA, S.H., M.H.**, dan **AL'AN BASYIER, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis. Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari SENIN, tanggal 12 NOPEMBER 2012, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **R. AZHARIYANTI, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi.

Hakim Anggota Hakim Ketua Majelis

**1. ERI ELFI RITONGA,
S.H.,M.H.**

NENNY FRANTIKA, S.H.,M.H.



2. AL'AN BASYIER,

S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

R. AZHARIYANTI,S.H.

Perincian Biaya Perkara :

• Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,-
• ATK	Rp. 125.000,-
• Panggilan-panggilan	Rp. 150.000,-
• Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.500.000,-
• Redaksi	Rp. 5.000,-
• Leges	Rp. 3.000,-
• Materai	<u>Rp. 12.000,-</u>
• J u m l a h	Rp. 1. 825.000,-

(Satu Juta Delapan Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah)