



**PUTUSAN**  
**Nomor 12 PK/TUN/2017**

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

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

1. **Prof. Dr. Ir. AHMAD BEY**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Salak Nomor 36, RT 005/RW 004, Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Pekerjaan Dosen;
2. **BUDI SURYONO**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Salak Nomor 32, RT 005/RW 004, Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Pekerjaan Swasta;
3. **LIE ARGON BASTARI**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Sanggabuana, Nomor 9, RT 005/RW 004, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Pekerjaan Swasta;
4. **TUMPAK RENDRA SIAHAAN**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Sanggabuana Nomor 18, RT 005/RW 004, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Pekerjaan Swasta;
5. **JAPANANTO**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Sanggabuana Nomor 12, RT005/RW004, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Pekerjaan Swasta;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. A.R. Henry, S.H.;
2. L. Rafles Situmorang, S.H., M.H., keduanya kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat dari firma hukum *Henry Sitanggang & Partner*, beralamat di Jalan Gunung Sahari, Nomor 1, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 September 2016;

**Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Para Terbanding/Para Penggugat;**



**melawan:**

1. **WALIKOTA BOGOR**, berkedudukan di Jalan Ir. H Juanda Nomor 10, Kota Bogor;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. N. Hasbhy Munnawar, S.H., M.Si.;
2. Iwan Hernawan, S.H., M.H.;
3. Elyis Sontikasyah, S.H., M.E.;
4. Roni Ismail, S.H.;
5. Dina Noviani, S.H.;

Semuanya kewarganegaraan Indonesia, Pegawai Negeri Sipil pada Bagian Hukum dan Hak Asasi Manusia Sekretariat Daerah Kota Bogor, beralamat di Jalan Ir. H Juanda Nomor 10, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 180/4127-Kum.ham, tanggal 1 November 2016;

2. **PT HOTEL PROPERTI INTERNASIONAL**, alamat Jalan Ir. H. Juanda, Nomor 8, Bogor, diwakili oleh Ir. Juke Sjukriana, MID, selaku Direktur Utama PT Hotel Properti Internasional, bertempat tinggal di Jalan Bumi Nomor 12, Kelurahan Katulampa, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

Shony Intishom, S.H., kewarganegaraan Indonesia, Legal Manager PT Hotel Properti International, bertempat tinggal di Tanah Baru, RT 001/005, Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Bogor Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 023/SK-HPI/VIII/2015, tanggal 4 Agustus 2015,;

**Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pembanding/Tergugat , Tergugat II Intervensi;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Terbanding/Para Penggugat telah mengajukan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 38/B/2016/PT TUN.JKT., tanggal 16 Maret 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi dengan *posita* gugatan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## A. Objek Gugatan:

Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional, tertanggal 22 April 2013;

## B. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara:

1. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mendefinisikan keputusan Tata Usaha Negara adalah;

"Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";

2. Bahwa berdasarkan definisi dalam angka 1 di atas, maka Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 adalah sebuah Keputusan tertulis yang berisi penetapan tertulis (*beschikking*) dan langsung berlaku sejak dikeluarkan oleh pejabat yang membuatnya (*einmalig*);

3. Bahwa Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 jelas sudah bersifat konkret, individual dan final dengan dasar sebagai berikut:

a. Bahwa Surat Keputusan Tergugat *a quo* bersifat konkrit karena yang disebutkan dalam Surat Keputusan Tergugat tersebut tidak abstrak, tetapi berwujud dan nyata-nyata secara tegas menyebutkan dan memberikan izin kepada PT Hotel Properti Internasional sebagai subjek hukum untuk membangun hotel di Jalan Salak Nomor 38-40 Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor;

b. Bahwa Surat Keputusan Tergugat *a quo* bersifat individual karena tidak ditujukan kepada umum, tetapi berwujud dan nyata-nyata secara tegas menyebut nama badan hukum sebagai pihak yang dituju oleh Surat Keputusan tersebut yaitu PT Hotel Properti Internasional;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa Surat Keputusan Tergugat *a quo* telah bersifat final karena tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi tertentu baik bersifat horizontal maupun vertikal. Dengan demikian Surat Keputusan Tergugat tersebut telah bersifat final dan telah menimbulkan akibat hukum;
4. Bahwa Surat Keputusan Tergugat *a quo* menimbulkan akibat hukum, yakni dilaksanakannya pembangunan hotel oleh PT Hotel Properti Internasional yang berlangsung hingga saat ini;
5. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sehingga telah memenuhi syarat sebagai objek gugatan dalam perkara *a quo*;  
Bahwa Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 diterbitkan oleh Walikota Bogor yang berkedudukan di Kota Bogor yang merupakan wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang untuk memeriksa perkara ini;
- C. Tenggang Waktu Gugatan
6. Bahwa Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional diterbitkan pada tanggal 22 April 2013;
7. Bahwa mengingat Para Penggugat bukanlah pihak yang dituju oleh objek gugatan, maka berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dalam Pasal I butir 35 Undang-Undang 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Para Penggugat memiliki kedudukan hukum dan diberikan hak untuk mengajukan gugatan ini berdasarkan undang-undang;
8. Bahwa mengingat SEMA Nomor 2 Tahun 1991 pada angka romawi V angka 3 *Juncto* Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan:  
"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak

#### 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

saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut”;

Bahwa Para Penggugat baru mengetahui dan memperoleh salinan Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 pada tanggal 25 Mei 2015 dari Ketua Rukun Tetangga (RT) setempat;

9. Bahwa Para Penggugat mendaftarkan gugatan *a quo* pada tanggal 29 Juli 2015, sehingga masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahuinya surat keputusan dimaksud;

D. Kepentingan Para Penggugat yang dirugikan;

10. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dalam Pasal I butir 35 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Terhadap Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 syarat yang diharuskan untuk mengajukan gugatan Sengketa Tata Usaha Negara adalah;

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

11. Bahwa Para Penggugat adalah warga masyarakat yang telah lama tinggal dan bermukim di Jalan Salak dan Jalan Sanggabuana Kota Bogor yang bersebelahan atau bertetangga langsung dengan lokasi dan terkena dampak langsung pembangunan hotel (selanjutnya disebut gedung) milik PT Hotel Properti Internasional yang terletak di Jalan Salak Nomor 38-40, RT.05/04, Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah dengan luas bangunan 14.872,33 m<sup>2</sup>;

12. Bahwa sebagai tetangga Para Penggugat memiliki hak yang dilindungi oleh hukum dan undang-undang sebagaimana dimuat dalam KUH Perdata Buku II Bab IV tentang Hak dan Kewajiban Antara Para Pemilik Pekarangan yang bertetangga Pasal 625 sampai dengan Pasal 672 dan Bab VI Pasal 674 sampai dengan Pasal 710, diantaranya dalam kaitan perkara *a quo* yaitu:

Pasal 647 :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Orang tidak diperbolehkan mempunyai pemandangan langsung ke pekarangan tetangga yang tertutup atau terbuka maka tak bolehlah ia memperlengkapi rumahnya dengan jendela, balkon atau perlengkapan lain yang memberikan pemandangan ke pekarangan tetangga itu, kecuali bila tembok yang diperlengkapinya dengan hal-hal itu jaraknya lebih dari dua puluh telapak dari pekarangan tetangga tersebut”;

Pasal 648 :

“Dan jurusan penyamping atau dari jurusan menyerong orang tidak boleh mempunyai pandangan atas pekarangan tetangga, kecuali dalam jarak lima telapak”;

Pasal 681 :

“Setiap orang berhak mendirikan gedung atau bangunan lain setinggi yang disukainya, asal ketinggian gedung atau bangunan itu tidak melanggar larangan demi kepentingan pekarangan lain. Dalam hal yang demikian, pemilik pekarangan memberi beban pengabdian berhak mencegah peninggian atau menyuruh mengambil semua yang dilarang menurut dasar haknya”;

13. Bahwa selain hak-hak tersebut di atas, Para Penggugat juga memiliki hak untuk memperoleh lingkungan yang baik dan sehat sebagaimana dimaksud Pasal 65 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Pengelolaan dan Perlindungan Lingkungan Hidup dan Hak partisipasi atau keikutsertaan warga dalam pengelolaan lingkungan (Pasal 65 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Pengelolaan dan Perlindungan Lingkungan Hidup *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan *Juncto* Pasal 42 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan);
14. Bahwa berdasarkan uraian di atas dalam kenyataan Para Penggugat adalah tetangga dari gedung yang tengah dibangun, maka Para Penggugat memiliki kepentingan terhadap pembangunan gedung tersebut sehingga dengan demikian perkara *a quo* memenuhi syarat adanya unsur “Kepentingan” dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara;
15. Bahwa pada kenyataannya gedung yang dibangun atas dasar Surat Keputusan Tergugat dimaksud berketinggian 20 lantai yang terletak persis bersisian dengan rumah salah satu diantara Para Penggugat (dalam hal ini Prof. Dr. Ir Ahmad Bey) dengan jarak sekitar 1,40 meter (satu meter koma empat puluh sentimeter) menutupi (memblok) dari

#### 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)



sisi timur keseluruhan rumah Penggugat dari depan sampai ujung pekarangan paling belakang sehingga berakibat:

- a. Hilangnya privasi yang bersangkutan dimana kolam renang yang biasa digunakan untuk olahraga sebagai terapi pemulihan syaraf terjepit Penggugat dan pekarangan belakang rumah untuk kegiatan olahraga keluarga tidak bisa digunakan lagi semenjak pembangunan dilaksanakan;
- b. Menghalangi cahaya matahari pagi ke seluruh pekarangan belakang rumah yang biasa digunakan istri Penggugat untuk berjemur demi memperoleh paparan sinar matahari pagi sebagai salah satu upaya menjaga kesehatan tulang kakinya yang pernah patah;
- c. Hilangnya kenyamanan dan selalu dihantui perasaan takut dan kengerian serta stress berkepanjangan akibat ketinggian gedung berlantai 20 yang tepat bersebelahan dengan rumah tempat tinggal;
- d. Kerusakan permanen struktur beberapa bagian dinding dan lantai rumah akibat jarak dinding bangunan gedung ini hanya sekitar 1,40 meter (satu meter koma empat puluh sentimeter) sepanjang dinding rumah Penggugat. Selain itu, atap beton rumah mengalami kebocoran setelah hujan di beberapa tempat beberapa waktu setelah tiap kali diperbaiki, yang sampai sekarang masih terjadi;
- e. Membahayakan keselamatan Penggugat dan keluarga akibat kejatuhan potongan-potongan besi dan bahan bangunan lainnya ke pekarangan dan atap rumah;

16. Bahwa hal serupa juga dialami Para Penggugat lainnya yang kehilangan privasi dan kenyamanan, dihantui perasaan ketakutan dan kengerian serta stress berkepanjangan akibat ketinggian gedung berlantai 20 yang bersebelahan dan sangat dekat dengan rumah Para Penggugat, belum lagi perasaan kengerian dan ketakutan akibat crane (katrol) yang sangat tinggi yang sehari-hari mengangkut material berat beroperasi melintasi tepat di atas rumah milik dua dari Para Penggugat (Prof. Dr. Ir Ahmad Bey dan Budi Suryono);

17. Bahwa gedung dibangun tanpa dilengkapi Amdal berarti mengabaikan kaidah perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup, yaitu tidak mengidentifikasi dan mengelola dampak penting yang ditimbulkannya, yang membahayakan lingkungan hidup;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa selain itu kenyataan pembangunan gedung tanpa Amdal berakibat terlanggarnya hak partisipasi Para Penggugat terhadap kegiatan yang berdampak penting bagi lingkungan hidup serta terlanggarnya hak Para Penggugat untuk memperoleh lingkungan yang baik dan sehat;
19. Bahwa berdasarkan uraian di atas, tentang adanya kepentingan dari Para Penggugat yang mana kepentingan tersebut telah dirugikan oleh akibat hukum dari Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 yakni pembangunan gedung, dengan demikian benar Para Penggugat memiliki kepentingan yang dirugikan sehingga memenuhi syarat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara;  
Dalam Pokok Perkara;

E. Alasan Gugatan:

Adapun gugatan ini diajukan dengan dasar dan alasan-alasan sebagai berikut di bawah ini:

20. Bahwa kegiatan pembangunan gedung milik PT Hotel Properti Internasional yang terletak di Jalan Salak Nomor 38-40, Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor telah menimbulkan ketidaknyamanan Para Penggugat yang merasa telah dirugikan kepentingannya akibat adanya pembangunan gedung;
21. Bahwa pada tanggal 25 Mei 2015 Para Penggugat memperoleh salinan dokumen pembangunan gedung dari Ketua RT 05, RW.04 Kelurahan, Babakan, Kecamatan. Bogor Tengah berupa salinan:
  - a. Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013;
  - b. Surat Nomor 660.1/474-DL, Perihal Rekomendasi atas UKL-UPL Kegiatan Pemrakarsa Hotel Salak Boutique The Heritage, tertanggal 11 Mei 2012 dari Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup (BPLH) Bogor;
  - c. Pernyataan Tidak Keberatan Dari Tetangga;
  - d. Surat Nomor B/1080/X/201, perihal Rekomendasi Ketinggian Bangunan;
22. Bahwa berdasarkan salinan Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas





nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 (butir 21 huruf a) tersebut Para Penggugat mengetahui izin yang diberikan adalah untuk membangun gedung seluas 14.872,33 m<sup>2</sup> di Jalan Salak Nomor 38-40 Kota Bogor;

23. Bahwa berdasarkan salinan dokumen tersebut pada butir 21 huruf (a) dan (b) Para Penggugat mengetahui ternyata penerbitan Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 tersebut hanya dilengkapi UKL/UPL, padahal seharusnya wajib dilengkapi Amdal karena izin yang diberikan adalah untuk gedung dengan luas bangunan 14.872,33 m<sup>2</sup> sesuai ketentuan Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 5 Tahun 2012 tentang Jenis Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Amdal, Lampiran I angka romawi II huruf A Nomor 5, untuk luas bangunan gedung lebih dari atau sama dengan ( $\geq$ ) 10.000 m<sup>2</sup>;
24. Bahwa terkait Surat Pernyataan Tidak Keberatan Dari Tetangga dalam butir 21 huruf (c) dirasakan sangat tidak adil bagi Para Penggugat, karena hanya ditandatangani oleh 3 orang yang semuanya tidak bertempat tinggal di sekitar lokasi pembangunan gedung bahkan rumah Ir. Handayani Tjokro sudah lama ditempati sebagai tempat usaha Salak Boutique The Heritage (SBTH Boutique Hotel) dan rumah Ir. L. Louis Sorga Atmadja saat ini adalah kantor proyek pembangunan gedung itu sendiri, sehingga 3 orang tersebut tidak memenuhi syarat sebagai tetangga ditambah lagi dalam form Surat Pernyataan Tidak Keberatan dari Tetangga tersebut tidak disebutkan peruntukannya yang merupakan bagian pokok dari surat dimaksud;
25. Bahwa setelah mengetahui pembangunan gedung dimaksud dilaksanakan tanpa memiliki Amdal, salah seorang dari Para Penggugat (dalam hal ini Prof. Dr. Ir Ahmad Bey) menemui Kepala BPLH Kota Bogor untuk minta salinan UKL/UPL dan menanyakan alasan mengapa kegiatan pembangunan gedung tersebut hanya menggunakan UKL/UPL bukan Amdal, akan tetapi tidak mendapatkan jawaban yang jelas ; Bahwa kemudian salah seorang dari Para Penggugat (dalam hal ini Prof. Dr. Ir Ahmad Bey) menindaklanjuti melalui surat tanggal 1 Juni 2015 kepada Walikota Bogor, akan tetapi tidak memperoleh jawaban pasti dan hingga sampai saat gugatan ini diajukan kegiatan pembangunan gedung masih terus berlangsung;



Bahwa secara terpisah Para Penggugat telah pula menyampaikan keberatan serupa kepada Ketua DPRD Kota Bogor melalui surat tertanggal 15 Juni 2015 dan surat tertanggal 22 Juni 2015 yang ditandatangani oleh 105 orang warga perihal Laporan Dugaan Pelanggaran Undang – undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009, Pembangunan tanpa Amdal, gedung Hotel Salak Tower dengan Luas Bangunan 14.872 m<sup>2</sup> berlokasi di Jalan Salak Nomor 38-40, namun hingga saat ini tidak ditanggapi;

26. Bahwa Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 diperuntukkan untuk pembangunan Hotel di Jalak Salak Nomor 38-40, sepengetahuan Para Penggugat sepanjang Jalan Salak, termasuk lokasi pembangunan gedung di Jalan Salak Nomor 30-40, tidak diperuntukkan untuk kawasan perdagangan dan jasa sesuai ketentuan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bogor 2011 – 2031;

Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;

27. Bahwa Pasal 15 ayat (1) huruf (d) dan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 *juncto* Pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, mengatur bahwa pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan (IMB) gedung wajib dilengkapi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan di bidang lingkungan hidup. Bahwa Peraturan Perundang-undangan lingkungan hidup mengatur pembangunan gedung dengan luas bangunan lebih atau sama dengan ( $\geq$ ) 10.000 m<sup>2</sup> termasuk kegiatan yang berdampak penting sehingga wajib AMDAL dimuat dalam Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 5 Tahun 2012 tentang Jenis Rencana Usaha dan/ atau Kegiatan yang Wajib memiliki AMDAL *juncto* Pasal 22 ayat (1) dan Pasal 23 ayat (2) Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut di atas selengkapnya berbunyi:

- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;  
Pasal 15 ayat (1) dan (2);  
“(1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;  
(2) Persyaratan pengendalian dampak lingkungan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;
  - Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung ;  
Pasal 15 ayat (1) huruf (d):  
“(1) Setiap orang dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 (ayat) 1 wajib melengkapi dengan:  
d. Hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan”;  
Pasal 26 ayat (2);  
“(2) Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, harus didahului dengan menyertakan analisis mengenai dampak lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup;
  - Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup:  
Pasal 22 ayat (1):  
“(1) Setiap usaha dan/atau kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki AMDAL”;  
Pasal 23 ayat (2):  
“(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis usaha/kegiatan yang wajib dilengkapi dengan amdal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan menteri”;
- Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 5 Tahun 2012 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib memiliki Amdal ;

#### 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

Lampiran I. Daftar Jenis Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib memiliki Amdal angka romawi II huruf A Nomor 5:

"Pembangunan bangunan gedung;

- Luas lahan  $\geq 5$  ha, atau;
- Bangunan  $\geq 10.000$  m<sup>2</sup>;

28. Bahwa luas bangunan yang tertera dalam Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 adalah seluas 14.872,33 m<sup>2</sup>, sehingga berdasarkan ketentuan peraturan di atas termasuk kegiatan yang wajib Amdal;

29. Bahwa Tergugat menerbitkan objek gugatan tanpa dilengkapi Amdal merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, sehingga Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dalam hal ini Pasal 15 ayat (1) huruf d dan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 *juncto* Pasal 15 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 *juncto* Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 5 Tahun 2012 Lampiran I angka romawi II huruf A Nomor 5 *juncto* Pasal 22 ayat (1) dan Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang 32 Tahun 2009;

30. Bahwa berdasarkan Pasal 51 ayat (1) huruf a butir 1 dan huruf d butir 1 *juncto* Pasal 13 ayat (2) huruf (a) *juncto* Pasal 14 ayat (1) huruf (a) Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bogor 2011 – 2031 ditentukan peruntukan kawasan perdagangan dan jasa berada di Pusat Kota (PK) yang disebut juga sebagai Wilayah Pelayanan (WP) A yang mana dalam ketentuan tersebut Jalan Salak tidak termasuk ke dalam kawasan yang diperuntukkan sebagai kawasan perdagangan dan jasa akomodasi; Adapun yang ditetapkan sebagai kawasan perdagangan dan jasa akomodasi sesuai ketentuan Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bogor 2011 – 2031 di atas adalah:

Pasal 51 ayat (1) huruf (a) butir 1:

Rencana peruntukan kawasan perdagangan dan jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 huruf (c) ditetapkan sebagai berikut:



a. Kegiatan perdagangan dan jasa skala kota dan regional ditetapkan di:

1. PK dengan konsep blok kawasan terpadu;

Pasal 51 ayat (1) huruf (d):

d. Kegiatan perdagangan dan jasa tematik yaitu:

1. Jasa akomodasi ditetapkan pada WP A, WP B WP D dan WP E;

Pasal 13 ayat (2) huruf (a):

(2) Rencana pembagian WP dan SWP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Pasal 12 ayat (2) huruf (a) ditetapkan sebagai berikut:

a. WP A disebut juga dengan wilayah PK ;

Pasal 14 ayat (1) huruf (a):

Rencana penataan WP A sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf (a) ditetapkan sebagai berikut:

a. Pengendalian perkembangan kegiatan perdagangan jasa skala kota dan regional di sepanjang jalan utama seperti Jalan Raya Pajajaran, Jalan Ir. H. Juanda, Jalan Suryakencana, Jalan Jenderal Sudirman, Jalan Kapten Muslihat, Jalan Merdeka, Jalan M.A Salmun, Jalan Dewi Sartika, Jalan Nyi Raja Permas, Jalan Mayor Oking, dan Jalan Pahlawan;

Bahwa sesuai Pasal 3 ayat (1) huruf (d) Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bogor 2011 – 2031, rencana tata ruang wilayah memiliki fungsi sebagai acuan bagi instansi pemerintah, para pemangku kepentingan, dan masyarakat dalam pemanfaatan ruang di kota, oleh karenanya setiap peruntukan dan pemanfaatan ruang kota serta pemberian izin peruntukan dan pemanfaatan oleh pemerintah daerah wajib mengacu kepada rencana tata ruang dan wilayah yang sudah ditetapkan;

Bahwa oleh karena Jalan Salak bukan termasuk ke dalam kawasan peruntukan perdagangan dan jasa akomodasi dengan demikian Tergugat telah keliru memberikan izin membangun bangunan untuk jasa akomodasi berupa hotel, maka dengan sendirinya Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 bertentangan dengan ketentuan Pasal 51 ayat (1) huruf (a) butir 1 dan huruf (d) butir 1 *juncto* Pasal 13 ayat (2) huruf (a) *juncto* Pasal 14 ayat (1) huruf (a) dan Pasal 3 (ayat) 1 huruf (d)





Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bogor 2011 – 2031;

Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik;

31. Bahwa sesuai dengan apa yang telah diuraikan Para Penggugat dalam butir 24 dimana Surat Pernyataan Tidak Keberatan Dari Tetangga dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang tidak dapat dianggap sebagai tetangga dan ditandatangani tanpa menyebutkan peruntukannya tersebut Tergugat sepatutnya menolak Surat Pernyataan Tidak Keberatan Dari Tetangga tersebut karena tidak memenuhi syarat kelengkapan berkas permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) e Peraturan Walikota Bogor Nomor 4 Tahun 2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan *juncto* Pasal 12 angka (5) Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 7 Tahun 2006 tentang Bangunan Gedung, akan tetapi Tergugat tetap menerima dan menerbitkan Surat Keputusannya;
32. Bahwa dengan demikian Tergugat telah bertindak tidak cermat dan tidak tertib dalam mengeluarkan surat keputusan, dan dengan sendirinya Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik;
33. Bahwa oleh karena Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan (b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dalam Pasal I butir 35 Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Terhadap Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 gugatan ini cukup alasan untuk diterima dan dikabulkan;
34. Bahwa oleh karena Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 harus dinyatakan batal atau tidak sah;

Dalam Penundaan:

F. Permohonan Penundaan:

Bahwa sesuai dengan Ketentuan Pasal 67 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan Para Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap. Oleh sebab itu Para Penggugat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menunda pelaksanaan Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 dengan alasan keadaan yang mendesak yang mengakibatkan kepentingan Para Penggugat sangat dirugikan, sebagai berikut:

35. Bahwa pembangunan gedung telah mengakibatkan kerusakan struktur bangunan rumah milik Penggugat yang berada dalam jarak sangat dekat, yaitu sekitar 1,40 m (satu meter koma empat puluh sentimeter) berupa keretakan lantai, keretakan dinding serta kebocoran atap rumah;
36. Bahwa pembangunan gedung telah membahayakan dan mengancam keselamatan dimana pekarangan dan atap rumah salah satu diantara Para Penggugat berkali-kali kejatuhan bahan-bahan bangunan seperti besi (ada yang panjangnya lebih dari 1,5 meter), bahkan baru-baru ini hari Jumat tanggal 15 Agustus 2015 pukul 11 siang potongan besi kembali jatuh ke pekarangan rumahnya;
37. Bahwa pembangunan gedung telah mengganggu ketenangan Para Penggugat akibat kebisingan yang ditimbulkan oleh alat-alat dan mesin-mesin yang digunakan, termasuk menimbulkan perasaan kengerian dan ketakutan yang diakibatkan oleh terpasangnya *crane* (katrol) sangat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tinggi yang sehari-hari mengangkut material berat beroperasi tepat di atas rumah milik dua dari Para Penggugat;

38. Bahwa hak partisipasi Para Penggugat dalam pengelolaan dampak lingkungan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan telah dirampas dengan diterbitkannya Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 tanpa dilengkapi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) sebagaimana yang diwajibkan untuk bangunan lebih dari 10.000 m<sup>2</sup>;
39. Bahwa akibat diterbitkannya Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 tanpa dilengkapi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) maka dampak penting terhadap lingkungan tidak teridentifikasi sehingga apabila dibiarkan terus berlangsung akan merugikan dan semakin membahayakan bagi lingkungan dan bagi hak Para Penggugat untuk memperoleh lingkungan yang baik dan sehat;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, yakni adanya keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Para Penggugat sangat dirugikan, maka Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menunda pelaksanaan Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 dan agar ditetapkan sebelum pemeriksaan pokok perkara;

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

Dalam Penundaan:

1. Mengabulkan permohonan penundaan pelaksanaan Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013;
2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi tertanggal 1 September 2015 yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dalam Jawaban ini;

I. Gugatan Yang Diajukan Oleh Penggugat Sudah Lewat Waktu Yang Telah Ditetapkan (*Daluarsa*);

1. Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 (selanjutnya disebut sebagai objek gugatan);
2. Bahwa objek gugatan diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 22 April 2013 dan telah diberikan kepada pemohon Izin Mendirikan Bangunan (IMB), yaitu PT Hotel Properti Internasional (PT HPI) pada tanggal 22 April 2013 disertai dengan spanduk pengumuman yang menerangkan bahwa pembangunan Hotel oleh PT Aramanda Bogor Indonesia telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut Undang-Undang 5/1986) menyebutkan:

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

Dengan demikian gugatan Para Penggugat seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha yang berwenang dalam tenggang waktu 90



(sembilan puluh) hari terhitung sejak objek gugatan diterima oleh PT HPI pada tanggal 22 April 2013 atau pada saat objek gugatan tersebut diumumkan melalui spanduk pengumuman yang dipasang di lokasi pembangunan hotel;

4. Bahwa Spanduk Pengumuman sebagaimana dimaksud pada angka 4 yang diantaranya berisi keterangan mengenai rencana pembangunan hotel, nomor Ijin Mendirikan Bangunan, ketinggian bangunan serta jumlah lantai telah diserahkan kepada pihak PT Hotel Properti Internasional pada tanggal 22 April 2013 dan telah dipasang di lokasi pembangunan dengan posisi yang mudah dijangkau serta dilihat masyarakat oleh pihak PT HPI pada saat pembangunan hotel yaitu pada tanggal 13 Desember 2013, sehingga Para Penggugat seharusnya telah mengetahui adanya Keputusan TUN *in litis* dalam rentang waktu semenjak dipasangnya papan pengumuman tersebut pada saat pembangunan;
5. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatannya dengan dasar Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang memperluas ketentuan tenggang waktu 90 hari pada Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, dengan ketentuan:  
"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut";  
dengan demikian apabila merujuk pada ketentuan tersebut di atas, seharusnya tenggang waktu 90 (sembilan) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5/1986 terhitung sejak Para Penggugat merasa kepentingannya dirugikan akibat diterbitkannya objek gugatan yaitu pada saat pembangunan hotel oleh PT HPI, yaitu tanggal 13 Desember 2013. hal ini sesuai dengan dalil gugatan Para Penggugat pada huruf D angka 10-19 halaman 4-6 yang menerangkan kepentingan Para Penggugat dirugikan akibat dibangunnya hotel oleh PT HPI;
6. Dengan demikian batas akhir Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung adalah tanggal 21 Juli





2013 terhitung sejak diterbitkannya objek gugatan 22 April 2013 atau setidaknya berakhir pada tanggal 12 Maret 2014 sejak diumumkannya objek gugatan pada Spaduk Pengumuman yang dipasang di lokasi pembangunan hotel pada saat dimulainya pembangunan tanggal 13 Desember 2013 yang menurut Para Penggugat merugikan kepentingannya. Namun dalam hal ini, gugatan yang diajukan Para Penggugat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 29 Juli 2015, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5/86, gugatan Para Penggugat kepada Tergugat telah lewat jangka waktu untuk mengajukan gugatan (*Daluarsa*);

7. Maka berdasarkan segala apa yang terurai tersebut di atas, Tergugat mohon dengan hormat, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dan menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat telah lewat jangka waktu (*daluarsa*). Maka, gugatan ini demi hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

II. Penggugat Tidak Memiliki *Persona Standi In Judicio* (*Legal Standing*) Untuk Mengajukan Gugatan;

8. Bahwa *Legal Standing* pada dasarnya berupa tuntutan bahwa seseorang Penggugat memiliki kepentingan nyata dan pribadi dalam sengketa, dan benar-benar menderita kerugian. *Timothy J. Miller* dalam tulisannya yang berjudul "*Friends of the Earth V Laid Law : A New Incentivity stay on the Ball*", mengemukakan telah mengidentifikasi 3 (tiga) unsur kunci bagi *standing*, yaitu:

- 1) Pertama, Penggugat harus menderita kerugian dalam kenyataan "berupa : (a) tertumpu dan tertuju (pada pihak Penggugat) dan (b) nyata atau bakal terjadi tidak hanya teoritis atau hipotesis";
- 2) Kedua, kerugian dapat dikaitkan dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat;
- 3) Ketiga, dapat terlihat bahwa kerugian dapat diperbaiki oleh putusan yang menguntungkan;

Selanjutnya SF Marbun dalam bukunya berjudul "Peradilan Tata Usaha Negara" mengemukakan bahwa kepentingan harus bersifat langsung terkena, artinya tidak terselubung di balik kepentingan orang lain (*Rechtstreeks belang*). Faktor yang sangat menentukan bahwa kepentingan seseorang terkait langsung dengan keputusan terletak



pada kemampuan mengemukakan fakta bahwa keputusan tersebut telah menimbulkan kerugian terhadapnya secara langsung. Apabila suatu keputusan tidak langsung menimbulkan akibat hukum baginya, maka kepentingannya tidak terkena”;

9. Bahwa Penjelasan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara secara tegas menentukan bahwa hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara “Terdapat dua elemen yang harus dipenuhi dalam hal orang/badan hukum perdata hendak mengajukan gugatan atas keputusan tata usaha negara yaitu:
  - 1) Adanya kepentingan yang secara langsung terkena oleh akibat hukum keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan;
  - 2) Yang memiliki kepentingan tersebut dirugikan;
10. Bahwa jika dicermati dalam gugatannya, Para Penggugat tidak dapat menguraikan apalagi membuktikan bahwa Para Penggugat adalah orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya secara langsung terkena oleh akibat hukum dari objek gugatan, sementara Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang PTUN mensyaratkan adanya kepentingan seseorang atau badan hukum perdata yang terkena oleh akibat hukum keputusan, sebagaimana dikuatkan dengan adanya kerugian langsung dan nyata yang diderita akibat diterbitkannya objek gugatan. Hal ini karena secara faktual memang kepentingan Para Penggugat tidak pernah mengalami kerugian secara langsung dan nyata akibat diterbitkannya objek gugatan Para Tergugat dalam gugatannya pada *point* 10-19 halaman 4-6 hanya menjelaskan kepentingan Para Penggugat dirugikan akibat Pembangunan Hotel di Jalan Salak Nomor 38-40, RT 004/RW 004, Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor oleh PT HPI dalam hal ini kerugian Para Penggugat tidak secara langsung dan nyata diakibatkan oleh diterbitkannya objek gugatan. Dengan demikian apabila kerugian Para Penggugat diakibatkan oleh pembangunan hotel dimaksud, maka masalahnya adalah hubungan keperdataan dan seharusnya gugatan ditujukan kepada Pengadilan Negeri;



11. Bahwa selain itu, lokasi dibangunnya hotel oleh PT Aramanda Bogor Indonesia berdasarkan objek gugatan terletak di Jalan Salak Nomor 38-40, RT 004/RW 005 Kelurahan Babakan Kecamatan Bogor Tengah Kota Bogor sedangkan Para Penggugat tidak seluruhnya berkedudukan/bertempat tinggal di dekat lokasi pembangunan hotel dimaksud, namun hanya 1 (satu) orang Penggugat saja yang bertempat tinggal bersebelahan dengan pembangunan hotel sebagaimana tertuang dalam gugatan Para Penggugat pada halaman 1 bagian identitas Para Penggugat dan kerugian yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam gugatannya pada angka 15 huruf (c) dan angka (16) hanya bentuk kekhawatiran dalam proses pembangunan hotel dalam hal ini bukan kerugian yang nyata. Dengan demikian berdasarkan semua penjelasan tersebut di atas tidak ada kepentingan Para Penggugat yang terkena langsung dan tidak ada kerugian yang nyata akibat diterbitkannya objek gugatan;

12. Bahwa atas dasar alasan-alasan tersebut, Para Penggugat tidak mempunyai *'persona standi in judicio/legal standing'* untuk mengajukan gugatan atas diterbitkannya objek gugatan, oleh karena itu sudah selayaknya gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### III. Gugatan Kabur/Keliru/Tidak Jelas (*Obscuure Libelum*);

13. Bahwa setelah Tergugat membaca dan mempelajari substansi gugatan Para Penggugat, maka dalam jawaban ini perlu Tergugat tegaskan substansi yang diajukan oleh Para Penggugat adalah kabur/keliru/tidak jelas, hal ini dapat Tergugat sampaikan dengan pertimbangan dan alasan-alasan sebagai berikut:

14. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 menyebutkan:

"Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

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

Selanjutnya Penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf (b) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 menyebutkan;



“Yang dimaksud dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik adalah meliputi asas:

- Kepastian Hukum;
- Tertib Penyelenggaraan Negara;
- Keterbukaan;
- Proporsionalitas;
- Profesionalitas;
- Akuntabilitas;

sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme”;

15. Bahwa berdasarkan *posita* gugatan Para Penggugat angka 32 halaman 12 menyatakan: “bahwa dengan demikian Tergugat telah bertindak tidak cermat dan tidak tertib dalam mengeluarkan surat keputusan, dan dengan sendirinya Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, namun dalam gugatannya tersebut Para Penggugat keliru dalam mengartikan asas-asas umum pemerintah yang baik (AAUPB). Dalam hal ini Para Penggugat tidak menerangkan asas AAUPB mana yang dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan objek gugatan sehingga Gugatan Para Penggugat Kabur/Keliru/Tidak jelas (*Obscuure Libelum*);
16. Bahwa selain itu dalam gugatan Para Penggugat yang terdiri dari 5 (lima) orang Penggugat, namun dalam uraian gugatan Para Penggugat lebih cenderung hanya menjelaskan kepentingan salah satu Penggugat saja yang rumahnya bersebelahan dengan lokasi pembangunan hotel sebagaimana tertuang dalam angka 5 gugatan Para Penggugat sehingga gugatan Para Penggugat menjadi kabur/tidak jelas;
17. Bahwa atas dasar alasan-alasan tersebut, gugatan Para Penggugat Kabur/Keliru/Tidak jelas (*Obscuure Libelum*), oleh karena itu sudah selayaknya gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi tertanggal 1 September 2015 yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalil-dalil yang disampaikan Para Penggugat ditolak seluruhnya kecuali yang diakui oleh Tergugat II Intervensi;

A. Eksepsi Gugatan Telah Lewat Waktu;

1. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat dalam halaman 3 *point* 8 tentang tenggang waktu gugatan. *Point* 8 yang menyatakan:
8. Bahwa mengingat SEMA Nomor 2 Tahun 1991 pada angka romawi V angka 3 *Juncto* Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan “bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut”. Bahwa Para Penggugat baru mengetahui dan memperoleh salinan Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013, pada tanggal 25 Mei 2015 dari Ketua Rukun Tetangga (RT) setempat;

Bahwa dalil Para Penggugat tersebut adalah tidak benar dengan alasan sebagai berikut :

- 1.1. Para Penggugat telah mengetahui objek gugatan sejak dimulainya pembangunan gedung milik Tergugat II Intervensi yang dibangun setelah diterbitkannya Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional (objek gugatan ), yaitu 13 Desember 2013. Perwakilan PT Hotel Properti Internasional telah menyampaikan pemberitahuan perihal akan dimulainya pembangunan Salak Tower Hotel yang sudah dilengkapi dengan seluruh perijinan kepada tetangga di sekitar lokasi Pembangunan Salak Tower Hotel termasuk Para Penggugat yang tinggal dekat tempat pembangunan hotel tersebut;
- 1.2. Tergugat II Intervensi telah menyampaikan seluruh perijinan terkait pembangunan hotel milik Tergugat II Intervensi termasuk objek gugatan kepada Bpk. Andi Muharam, Ketua Rukun Tetangga RT 01 RW 04 Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor pada tanggal 10 Januari 2014 untuk diketahui oleh seluruh warga di sekitar pembangunan hotel milik Tergugat II Intervensi. Dalam hal ini Ketua RT





merupakan perwakilan resmi dari seluruh warga di sekitar lokasi pembangunan Salak Tower Hotel. Dengan telah disampaikannya pemberitahuan kepada Ketua RT, maka seluruh warga dianggap telah mengetahui perijinan pembangunan hotel milik Tergugat II Intervensi;

- 1.3. Tergugat II Intervensi telah memasang objek gugatan di depan lokasi pembangunan sejak tanggal 22 Mei 2014. Sehingga seluruh warga yang bertempat tinggal di sekitar lokasi pembangunan gedung tersebut di atas dapat mengetahui dengan jelas keberadaan objek gugatan;
- 1.4. Bahwa Tergugat II Intervensi telah menjalin komunikasi dengan warga sekitar lokasi pembangunan hotel milik Tergugat II Intervensi termasuk Para Penggugat sejak rencana pembangunan disusun. Pada saat Tergugat II Intervensi menyiapkan surat pernyataan tidak keberatan tetangga, Para Penggugat yang rumahnya berdekatan dengan lokasi pembangunan hotel milik Tergugat II Intervensi menyampaikan tidak keberatan atas rencana pembangunan tersebut. Tergugat II Intervensi pun menyampaikan pemberitahuan kepada warga di sekitar lokasi pembangunan termasuk Para Penggugat bahwa pembangunan hotel milik Tergugat II Intervensi akan segera dimulai karena perijinan sudah lengkap dan pendanaan sudah tersedia. Sejak saat itu, komunikasi antara Tergugat II Intervensi dan Para Penggugat berjalan dengan baik. Namun sejak pembangunan sampai dengan lantai 8 (delapan), Para Penggugat yang tinggal berdekatan dengan lokasi pembangunan berubah pikiran. Para Penggugat yang sebelumnya mempersilahkan pembangunan hotel milik Tergugat II Intervensi, dikemudian hari menyampaikan keberatan yang dibarengi dengan permintaan kompensasi dengan nominal yang sangat besar. Tergugat II Intervensi menilai hal tersebut sebagai tindakan pemerasan yang dilakukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat II Intervensi;
- 1.5. Para Penggugat telah menyampaikan keluhan atas pembangunan gedung milik Tergugat II Intervensi sejak 5 Desember 2014. Keluhan tersebut disampaikan Penggugat kepada Tergugat II Intervensi pada pertemuan yang dilakukan pada tanggal 6 Januari 2015, 8 Januari 2015, 13 Januari 2015, 15 Januari 2015 di tempat Tergugat II Intervensi. Dalam pertemuan tersebut dibahas mengenai perijinan pembangunan termasuk IMB yang merupakan objek gugatan, keluhan, permintaan kompensasi, dan solusi yang ditawarkan Pihak Tergugat II Intervensi. Dalam pertemuan tersebut Penggugat meminta kompensasi atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembangunan hotel milik Tergugat II Intervensi berupa dibelikan rumah senilai rumah Penggugat atau setara dengan nilai 15 milyar rupiah. Tergugat II Intervensi menyampaikan solusi berupa penyediaan rumah dengan kualitas yang sangat bagus dan terawat untuk digunakan oleh Para Penggugat selama masa pembangunan hotel milik Tergugat II Intervensi;

1.6. Para Penggugat telah menyampaikan keluhan atas pembangunan hotel milik Tergugat II Intervensi kepada Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor pada tanggal 1 Februari 2015. Selanjutnya ditindaklanjuti dengan pertemuan warga atas pembangunan hotel milik Tergugat II Intervensi. Diundang dalam pertemuan tersebut Para Penggugat, warga, Ketua RT, Ketua RW, Lurah, LPM, Babinsa, Babinmas. Pertemuan dilakukan pada tanggal 6 Februari 2015, 13 Februari 2015, dan 24 Februari 2015. Dalam pertemuan tersebut dibahas mengenai perijinan pembangunan termasuk IMB yang merupakan objek gugatan, keluhan, permintaan kompensasi, dan solusi yang ditawarkan Pihak Tergugat II Intervensi Dalam pertemuan tersebut Penggugat tetap meminta kompensasi atas pembangunan hotel milik Tergugat II Intervensi berupa dibelikan rumah senilai rumah Penggugat atau setara dengan nilai 15 milyar rupiah;

1.7. Para Penggugat menyampaikan permintaan kepada Ketua RT agar Tergugat II Intervensi menemui Para Penggugat, Tergugat II Intervensi telah mengirim perwakilan untuk menemui Para Penggugat pada tanggal 4 April 2015 Dalam pertemuan tersebut dibahas mengenai perijinan pembangunan termasuk IMB yang merupakan objek gugatan, keluhan, permintaan kompensasi, dan solusi yang ditawarkan Pihak Tergugat II Intervensi;

Dari fakta yang disampaikan dalam poin 1.1 sampai dengan 1.7 di atas dapat disimpulkan bahwa Para Penggugat telah mengetahui objek gugatan dan merasa kepentingannya terganggu sejak awal pembangunan hotel milik Tergugat II Intervensi yaitu sejak 13 Desember 2014. Selain itu, Para Penggugat mengetahui tentang objek gugatan pada 10 Januari 2014 (pemberitahuan kepada Ketua RT), dan 6 Februari 2014 (pertemuan di Kelurahan Babakan), dan 22 Mei 2014 (pemasangan informasi IMB di depan lokasi pembangunan). Maka berdasarkan hal tersebut, gugatan yang disampaikan Para Penggugat yang terdaftar tanggal 29 Juli 2015 telah lampau waktu (*daluarsa*)

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena melebihi waktu 90 (Sembilan puluh hari) sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dan SEMA Nomor 2 Tahun 1991 pada angka romawi V angka 3;

B. Eksepsi Gugatan Para Penggugat berdasarkan alasan yang tidak layak dan atas kepentingan yang tidak dapat diterima;

2. Bahwa Tergugat II Intervensi dengan tegas menolak dalil-dalil Para Penggugat yang tercantum dalam Poin 11 halaman 4 gugatan tentang Kepentingan Para Penggugat yang dirugikan. Poin 11 menyatakan:

11. Bahwa Para Penggugat adalah warga masyarakat yang telah lama tinggal dan bermukim di Jalan Salak dan Jalan Sanggabuana Kota Bogor yang bersebelahan dengan atau bertetangga langsung dengan lokasi dan terkena dampak langsung pembangunan hotel (selanjutnya disebut gedung) milik PT Hotel Properti Internasional yang terletak di Jalan Salak Nomor 38-40, RT 05/04, Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, dengan luas bangunan 14.872,33 m<sup>2</sup>;

Bahwa dalil Para Penggugat tersebut adalah tidak benar, dengan alasan sebagai berikut:

2.1 Bahwa tidak semua Para Penggugat merupakan warga masyarakat yang telah lama tinggal dan bermukim di Jalan Salak dan Jalan Sanggabuana. Para Penggugat yang bernama Budi Suryono, Lie Argon Bastari, Japananto, dan Rendra Siahaan bukan merupakan tetangga yang berdekatan dengan lokasi pembangunan hotel milik Tergugat II Intervensi. Bahkan berdasarkan keterangan dari Ketua RT 01 RW 04 Kelurahan Babakan dan Lurah Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, nama-nama Budi Suryono, Lie Argon Bastari, Japananto tidak tercatat sebagai warga RT 01 RW 04 Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Timur;

2.2 Bahwa salah satu Penggugat bernama Tumpak Rendra Siahaan yang beralamat di Jalan Sanggabuana berjarak cukup jauh dari lokasi pembangunan hotel milik Tergugat II Intervensi. Sehingga warga yang berada di jalan tersebut tidak terkena dampak atas pembangunan hotel milik Tergugat II Intervensi;

2.3 Bahwa menurut S.F. Marbun dalam bukunya "Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia" terbitan



Liberty, Yogyakarta, E Pertama, cetakan I, 1997, hlm. 226", menyatakan kepentingan Penggugat yang dirugikan harus bersifat langsung terkena, artinya kepentingan tersebut tidak boleh terselubung dibalik kepentingan orang lain (*rechtstreeks belang*) dan adagium yang menyatakan *point d'interest*, *point d'action*. Sehingga Para Penggugat yang tidak mempunyai kepentingan langsung dengan objek gugatan tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan ;

Berdasarkan hal-hal tersebut, tidak ada *legal standing* bagi Para Penggugat tersebut dalam mengajukan gugatan terhadap objek gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 53;

3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Para Penggugat pada poin 19 halaman 6 gugatan. Poin 19 tersebut berisi :

19. Bahwa berdasarkan uraian di atas, tentang adanya kepentingan dari Para Penggugat yang mana kepentingan tersebut telah dirugikan oleh akibat hukum dari Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional tertanggal 22 April 2013 yakni pembangunan gedung, dengan demikian benar Para Penggugat memiliki kepentingan yang dirugikan sehingga memenuhi syarat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa dalil tersebut tidak benar dengan alasan sebagai berikut:

3.1 Bahwa kerugian-kerugian yang disebutkan oleh Para Penggugat merupakan kerugian yang bersifat subjektif seperti hilangnya privasi, menghalangi cahaya matahari dan rasa takut. Sedangkan kerusakan permanen struktur bagian dinding dan lantai yang disampaikan oleh Para Penggugat adalah dalil yang tidak benar. (poin 15, halaman 5 gugatan);

3.2 Tidak ada kerusakan yang bersifat permanen yang menimpa Penggugat. Yang terjadi hanya kerusakan ringan dan sudah dilakukan perbaikan oleh Tergugat II Intervensi, termasuk kerusakan yang tidak ada kaitan dengan pembangunan hotel milik Tergugat II Intervensi ;

3.3 Dalil Para Penggugat yang menyebutkan bahwa pembangunan gedung membahayakan keselamatan Para Penggugat akibat kejatuhan potongan besi dan bahan bangunan merupakan alasan yang tidak benar. Tergugat II Intervensi selalu berkomunikasi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Para Penggugat selama masa pembangunan. Tidak pernah ada laporan dari Para Penggugat yang menyampaikan bahwa terjadi hal-hal tersebut. Pembangunan hotel milik Tergugat II Intervensi sudah menggunakan standar keamanan tinggi. Sehingga alasan tersebut merupakan alasan yang dibuat-buat;

3.4 Bahwa kepentingan utama Para Penggugat khususnya Bapak Ahmad Bey dalam perkara ini adalah permintaan kompensasi atas pembangunan hotel milik Tergugat II Intervensi. Permintaan kompensasinya berupa dibelikan rumah senilai rumah Penggugat dengan luas sekitar 2000 m2 senilai Rp 15 Milyar. Hal ini tidak dapat dipenuhi oleh Tergugat II Intervensi karena merupakan permintaan kompensasi yang tidak wajar dan merupakan pemerasan yang tidak dibenarkan oleh hukum. Hal ini disampaikan Para Penggugat dalam berbagai pertemuan yang dilakukan pada pada 6 Januari 2015, 8 Januari 2015, 13 Januari 2015, 15 Januari 2015 (di tempat Tergugat II Intervensi), 6 Februari 2015, 13 Februari 2015, dan 24 Februari 2015 (di kantor Kelurahan Babakan). Tidak dipenuhinya permintaan kompensasi tersebut yang menjadi alasan diajukannya permohonan gugatan terhadap objek gugatan;

3.5 Perubahan sikap yang dilakukan oleh Para Penggugat yang sebelumnya mempersilahkan ijin dan pembangunan hotel milik Tergugat II Intervensi dan kemudian berubah ketika pembangunan sudah sampai pada lantai 8 (delapan) menunjukkan adanya itikad tidak baik yaitu perencanaan untuk mendapatkan materi dalam jumlah banyak. Hal ini merupakan salah satu bentuk pemerasan;

3.6 Bahwa penggunaan instrumen hukum berupa upaya pembatalan IMB melalui Pengadilan Tata Usaha Negara karena tidak dipenuhinya permintaan kompensasi merupakan preseden buruk bagi proses hukum di Indonesia;

3.7 Perubahan sikap dari Para Penggugat terkait pembangunan hotel milik Tergugat II Intervensi juga terlihat dalam menyikapi berbagai hasil pertemuan yang sudah dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat II Intervensi. Termasuk pertemuan yang difasilitasi oleh Walikota Bogor pada tanggal 30 Mei 2015. Dalam pertemuan tersebut, Para Penggugat menyampaikan bahwa Para Penggugat akan mengikuti arahan dan keputusan Walikota Bogor terkait pembangunan hotel milik Tergugat II Intervensi. Walikota Bogor





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyarankan agar Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi menyelesaikan masalah pembangunan hotel milik Tergugat II Intervensi secara kekeluargaan tanpa ada permintaan kompensasi yang berlebihan;

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

- a. Ada hubungannya dengan Penggugat sendiri, artinya untuk dianggap sebagai orang yang berkepentingan, Penggugat itu harus mempunyai kepentingan sendiri untuk mengajukan gugatan tersebut;
- b. Kepentingan itu harus bersifat pribadi, artinya Penggugat itu memiliki suatu kepentingan untuk menggugat, yang jelas dapat dibedakan dengan kepentingan orang lain;
- c. Kepentingan itu harus bersifat langsung, artinya yang terkena secara langsung itu adalah kepentingan Penggugat sendiri dan kepentingan tersebut bukan diperoleh dari orang lain;
- d. Kepentingan itu secara objektif dapat ditentukan, baik mengenai luas intensitasnya;

3.9 Bahwa Kepentingan Para Penggugat yang dicantumkan dalam surat gugatan tidak sesuai dengan kualifikasi tersebut di atas;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, alasan Para Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena tidak semua Penggugat mempunyai kepentingan terhadap objek gugatan dan Kepentingan yang muncul dalam perkara ini merupakan kepentingan yang tidak dapat diterima oleh hukum yaitu untuk mendapatkan kompensasi dalam jumlah besar (pemerasan);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 98/G/2015/PTUN.BDG., tanggal 17 November 2015 adalah sebagai berikut:

- I. Dalam Penundaan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak permohonan Para Penggugat tentang penundaan pelaksanaan Keputusan Tergugat berupa Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644.-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional, tertanggal 22 April 2013;

## II. Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

## III. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat;
2. Menyatakan batal Keputusan Tergugat berupa Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644.-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional, tertanggal 22 April 2013;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tergugat berupa Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644.-530-BPPTPM-IV/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional, tertanggal 22 April 2013;
4. Membebaskan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.5.730.000; (lima juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 38/B/2016/PTTUN.JKT., tanggal 16 Maret 2016 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 98/G/2015/PTUN-BDG, tanggal 17 November 2015 yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI:

### Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi dari pihak Tergugat/Pembanding dan pihak Tergugat II Intervensi/Pembanding berkaitan dengan gugatan lewat waktu;
- Menyatakan gugatan tidak diterima;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 250.000.- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara



Jakarta Nomor 38/B/2016/PTTUN.JKT., tanggal 16 Maret 2016 diberitahukan kepada Para Terbanding/Para Penggugat pada tanggal 11 April 2016, kemudian terhadapnya oleh Para Terbanding/Para Penggugat dengan Perantaraan Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 September 2016 diajukan permohonan peninjauan kembali secara Lisan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 4 Oktober 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 98/G/2015/PTUN-BDG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, permohonan tersebut disertai alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut pada tanggal 4 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama masing-masing pada tanggal 10 Oktober 2016, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya diajukan Jawaban Memori Peninjauan Kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 3 November 2016 dan tanggal 27 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

#### ALASAN PENINJAUAN KEMBALI

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

A. *Judex facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah keliru menerapkan hukum yang berlaku;

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah keliru menerapkan hukum mengenai saat diketahuinya putusan objek sengketa *a quo* dengan mendasarkan pada “pengetahuan umum dan juga diketahui oleh Hakim kewajiban membuat papan pengumuman tentang Izin Mendirikan Bangunan akan selalu dilaksanakan oleh penerima izin dengan menempatkannya pada tempat yang mudah dilihat untuk diketahui oleh siapa saja, apalagi Izin Mendirikan Bangunan yang menjadi objek gugatan pasti sudah diumumkan kepada lingkungan dan dipasang pengumuman di tempat pembangunan



dilaksanakan dan mudah dilihat oleh siapa saja pada Tahun 2013 pada saat izin mendirikan bangunan diterbitkan”, karena papan pengumuman bukanlah suatu sarana dalam mengetahui semua izin menjadi sempurna dan layak diketahui semua orang, tetapi sebagai bentuk formalitas yang tidak terkait dengan substansi penerbitan izin tersebut;

2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang hanya mendasarkan pada dilaksanakannya publikasi Izin Mendirikan Bangunan dan mengasumsikan kepastian sudah diumumkan kepada lingkungan dengan dipasangkan pengumuman di tempat pembangunan adalah suatu kekeliruan menerapkan hukum karena tidak ada asas hukum yang menyatakan bahwa seseorang harus sudah dianggap mengetahui adanya IMB pihak lain hanya karena sudah dipasang papan pengumuman, dan tidak pula ada kewajiban hukum bagi pihak yang tidak dituju secara langsung oleh keputusan pejabat TUN untuk harus mengetahui adanya izin IMB pihak lain;
3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah keliru menerapkan hukum karena pertimbangan hukumnya hanya mendasarkan cara pembuktian Pasal 100 ayat (1) huruf (e) tentang alat bukti pengetahuan hakim Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Perubahan Kedua Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya sejak tahun 2013 pada saat Izin Mendirikan Bangunan yang menjadi objek gugatan diterbitkan seharusnya Para Pemohon Peninjauan Kembali semula Para Penggugat/Terbanding berdasarkan Pasal 55 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara dianggap sudah mengetahui dan apabila gugatan sengketa ini diajukan pada tanggal 29 Juli 2015 menurut hukum diajukan telah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari;
4. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara telah keliru menerapkan hukum karena objek sengketa *a quo* diterbitkan Termohon Peninjauan Kembali I semula Tergugat/Pembanding untuk Termohon Peninjauan Kembali II semula Tergugat II Intervensi/Pembanding, maka dalam sengketa tersebut kedudukan Para Pemohon Peninjauan Kembali semula Para Penggugat/Terbanding bukanlah pihak yang dituju secara langsung oleh objek sengketa *a quo* sedangkan kaidah hukum bagi pihak yang tidak dituju secara langsung, tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung secara kasuistis, yaitu sejak pihak yang tidak dituju secara langsung merasa kepentingan hukumnya dirugikan



oleh surat keputusan objek sengketa atau sejak pihak yang tidak dituju secara langsung mengetahui surat keputusan objek sengketa *a quo* secara resmi menurut hukum;

5. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam pertimbangan hukum putusan Nomor 98/G/2015/PTUN-BDG tanggal 17 November 2015 pada halaman 100 s/d halaman 117 justru telah mempertimbangkan secara lengkap dan jelas berdasarkan alat bukti dan fakta-fakta persidangan, sehingga tidak hanya berdasarkan pengetahuan dan keyakinan hakim semata akan tetapi telah mempertimbangkan seluruh alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 100 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Perubahan Kedua Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara secara utuh yang meliputi:

- a) Surat atau tulisan;
- b) Keterangan ahli;
- c) Keterangan saksi;
- d) Pengakuan para pihak;
- e) Pengetahuan Hakim.

Bahkan *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk mendukung pertimbangan hukumnya dalam memperkuat pengetahuan dan keyakinan hakim juga diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung, sebagaimana dilihat dalam pertimbangan hukumnya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti Surat P.11 yang sama dengan bukti T.23 berupa Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor 644-530-BPPTPM/IV/2013 tentang izin mendirikan bangunan atas nama PT Hotel Properti Internasional, tertanggal 22 April 2013, yang memberikan izin mendirikan bangunan kepada PT Hotel Properti Internasional untuk pembangunan Hotel yang berlokasi di Jalan Salak Nomor 38-40, Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor yang menjadi objek sengketa ternyata objek sengketa *a quo* diterbitkan Tergugat untuk Tergugat II Intervensi, maka dalam sengketa tersebut kedudukan Penggugat bukanlah sebagai pihak yang dituju oleh objek sengketa *a quo*, oleh karena itu tenggang waktu untuk mengajukan gugatan oleh para Penggugat berpedoman pada Yurisprudensi Tetap yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1/PK/1994 dalam perkara Jalan Sabang Jakarta yang kaidah





hukumnya, bahwa bagi pihak yang tidak dituju secara langsung (pihak ketiga), tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung secara kasuistis, yaitu sejak kapan pihak ketiga merasa kepentingan hukumnya dirugikan oleh surat keputusan objek sengketa atau sejak kapan pihak ketiga mengetahui surat keputusan objek sengketa *a quo* secara resmi menurut hukum. Kaidah hukum dalam putusan tersebut kemudian secara konsisten diikuti oleh Putusan-putusan Mahkamah Agung berikut di antaranya yaitu : Putusan Mahkamah Agung Nomor 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, Putusan Mahkamah Agung Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 134 K/TUN/2007 tanggal 19 Juni 2007. Bahkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 134 (sebagaimana dimuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2010 diterbitkan oleh Balitbangdiklatkumdil Mahkamah Agung RI Tahun 2010 halaman 487 s/d 512) kaidah hukumnya adalah perhitungan tenggang waktu untuk mengajukan gugatan harus dihitung sejak Penggugat menerima Surat Keputusan ini secara fisik;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi berbagai Putusan Mahkamah Agung di atas, selaras dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada bagian V, Angka 3, yang menyatakan pula bahwa bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut;

6. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam Putusan Nomor 98/G/2015/PTUN-BDG tanggal 17 November 2015 telah tepat dan benar dalam memberikan penilaian dan pertimbangan hukum mengenai saat diketahuinya putusan objek perkara *a quo*, hal ini terlihat dalam pertimbangan hukumnya pada putusan halaman 113 alinea kedua yang dalam pertimbangan hukum menyebutkan:



Menimbang, oleh karena Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak dapat membuktikan perihal kapan Para Penggugat mengetahui adanya objek sengketa maka eksepsi mengenai *daluarsanya* gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, dan berdasarkan bukti yang diajukan Para Penggugat berupa surat P.15 berupa tanda terima dokumen PT Hotel Properti Internasional tanggal 25 Mei 2015 dari Muharram kepada S. Marmo S yang dihubungkan dengan keterangan saksi Sartim Marmo Suwito yang menyatakan saksi menerima salinan berkas perizinan pembangunan hotel dari Muharram selaku Ketua RT yang terdiri atas ijin warga, rekomendasi, berkas IMB dan tata lingkungan pada tanggal 25 Mei 2015, maka majelis menarik kesimpulan bahwa Penggugat mengetahui Surat Keputusan objek sengketa *a quo*, secara resmi menurut hukum pada tanggal 25 Mei 2015;

7. Bahwa, dengan demikian, karena Para Pemohon Peninjauan Kembali semula Para Penggugat/Terbanding bukan pihak yang dituju secara langsung oleh objek sengketa, yang baru mengetahui adanya objek sengketa *a quo* pada tanggal 25 Mei 2015 dan mengajukan dan/atau mendaftarkan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 29 Juli 2015, maka pengajuan gugatan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali semula Para Penggugat /Terbanding masih dalam tenggang waktu yang diperkenankan menurut Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Perubahan Kedua Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Yurisprudensi *juncto* Yurisprudensi tetap dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan beberapa Ketentuan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
8. Bahwa di samping pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam memberikan pertimbangan hukum saat diketahui objek gugatan berdasarkan saat diterimanya secara fisik putusan objek sengketa *a quo* karena untuk mengajukan gugatan berdasarkan ketentuan Pasal 56 ayat (3) Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, Perubahan Kedua Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mensyaratkan "Gugatan sedapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan oleh penggugat", sehingga sudah sangat tepat jika



pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam menetapkan tenggang waktu dihitung sejak saat Para Pemohon Peninjauan Kembali semula Para Penggugat/Terbanding menerima Surat Keputusan ini secara fisik, karena berdasarkan bukti berupa tanda terima dokumen PT Hotel Properti Internasional tanggal 25 Mei 2015 dari Muharram kepada S. Marmo S yang dihubungkan dengan keterangan saksi Sartim Marmo Suwito yang menyatakan saksi menerima salinan berkas perizinan pembangunan hotel dari Muharram selaku Ketua RT yang terdiri atas ijin warga, rekomendasi, berkas IMB dan tata lingkungan;

- B. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Lalai Memenuhi Syarat-syarat yang Diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang Mengancam Kelalaian itu dengan Batalnya Putusan yang Bersangkutan;
9. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah lalai mempertimbangkan syarat-syarat yang ditetapkan Pasal 62 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Perubahan Kedua Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan:
- (1) Dalam rapat permusyawaratan, Ketua Pengadilan berwenang memutuskan dengan suatu penetapan yang dilengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa gugatan yang diajukan itu dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar, dalam hal:
- a. Pokok gugatan tersebut nyata-nyata tidak termasuk dalam wewenang Pengadilan;
  - b. Syarat-syarat gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 tidak dipenuhi oleh penggugat sekalipun ia telah diberi tahu dan diperingatkan;
  - c. Gugatan tersebut tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak;
  - d. Apa yang dituntut dalam gugatan sebenarnya sudah terpenuhi oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat;
  - e. Gugatan diajukan sebelum waktunya atau telah lewat waktunya;
10. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah melakukan rapat permusyawaratan atau proses Dismissal dan telah melakukan proses penelitian terhadap gugatan Para Pemohon Peninjauan Kembali semula Para Penggugat/Terbanding, dan berdasarkan hasil penelitian tersebut Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung



telah memutuskan gugatan telah lolos Dismissal berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 98/Pen.Dis/2015/PTUN-BDG tanggal 29 Juli 2015, maka karena pada pemeriksaan Dismissal telah dinyatakan lolos membuktikan tenggang waktu pengajuan gugatan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali semula Para Penggugat/ Terbanding masih dalam tenggang waktu yang ditetapkan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Perubahan Kedua Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

11. Bahwa sehingga seharusnya jika Termohon Peninjauan Kembali I semula Tergugat/Pembanding dan Termohon Peninjauan Kembali II semula Tergugat II Intervensi/Pembanding mengajukan bantahan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 98/Pen.Dis/2015/PTUN-BDG tanggal 29 Juli 2015 bukan melalui eksepsi, akan tetapi seharusnya melalui perlawanan sebagaimana diatur dalam Pasal 62 ayat (3), (4), (5) dan (6) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Perubahan Kedua Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menentukan:
  - (3) a. Terhadap penetapan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat diajukan perlawanan kepada Pengadilan dalam tenggang waktu empat belas hari setelah diucapkan;
  - b. Perlawanan tersebut diajukan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56;
  - (4) Perlawanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) diperiksa dan diputus oleh Pengadilan dengan acara singkat;
  - (5) Dalam hal perlawanan tersebut dibenarkan oleh Pengadilan, maka penetapan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) gugur demi hukum dan pokok gugatan akan diperiksa, diputus dan diselesaikan menurut acara biasa;
  - (6) Terhadap putusan mengenai perlawanan itu tidak dapat digunakan upaya hukum;
12. Bahwa dengan demikian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang telah mengabulkan eksepsi dari Termohon Peninjauan Kembali I semula Tergugat/Pembanding dan Termohon Peninjauan Kembali II semula Tergugat II Intervensi/Pembanding



adalah batal demi hukum, karena telah melampaui jangka waktu 14 (empat belas hari) sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan Pasal 62 ayat (3) huruf (a) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Perubahan Kedua Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan selanjutnya berdasarkan Pasal 62 ayat (6) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tidak dapat dilakukan upaya hukum;

13. Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, maka pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang mengabulkan permohonan banding Termohon Peninjauan Kembali I semula Tergugat/Pembanding dan Termohon Peninjauan Kembali II semula Tergugat II Intervensi/Pembanding dengan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Bandung Nomor 98/G/2015/PTUN-BDG tanggal 17 November 2015 dan mengadili sendiri dengan mengabulkan eksepsi pihak Termohon Peninjauan Kembali I semula Tergugat/Pembanding dan pihak Termohon Peninjauan Kembali II semula Tergugat II Intervensi/Pembanding membuktikan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah lalai mempertimbangkan ketentuan Pasal 62 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Perubahan Kedua Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karenanya harus dibatalkan oleh Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

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

Bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta yang telah berkekuatan hukum tetap, sudah tepat dan benar, karena izin mendirikan bangunan yang menjadi objek sengketa diterbitkan pada tanggal 22 April 2013 dan pembangunan fisik gedung telah dilakukan, maka sebagai pelaksanaan publikasi izin mendirikan bangunan yang menjadi objek gugatan pasti sudah diumumkan kepada lingkungan dan di pasang pengumuman di tempat pembangunan dilaksanakan dan mudah dilihat oleh umum pada Tahun 2013 pada saat izin mendirikan bangunan diterbitkan sedangkan gugatan sengketa





*a quo* didaftarkan pada tanggal 29 Juli Tahun 2015, dengan demikian gugatan Penggugat diajukan telah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali Prof. Dr. Ir. Ahmad Bey dan kawan-kawan tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak;

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

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

**MENGADILI,**

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali : **1. Prof. Dr. Ir. AHMAD BEY, 2. BUDI SURYONO, 3. LIE ARGON BASTARI, 4. TUMPAK RENDRA SIAHAAN, 5. JAPANANTO** tersebut;

Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini sebesar Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 6 Maret 2017, oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H. dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Rut Endang Lestari, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota Majelis:

ttd

Is Sudaryono, S.H., M.H.

ttd

Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.

Ketua Majelis,

ttd

Dr. H. Yulius, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Rut Endang Lestari, S.H.

## Biaya-biaya :

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

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, S.H.

NIP. : 195409241984031001