



P U T U S A N

Nomor : 37/G/2019/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 di langsung di gedung yang telah di tentukan untuk itu di Jalan Diponegoro No.34 Bandung, telah menjatuhkan putusan antara para pihak sebagai berikut ;-----

- 1. DANNY SUGIARTONO SETIAWAN:** Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Komplek Setraduta Blok L5, RT 004 RW 006, Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi ; -----
- 2. IRWAN KOSWARA:** Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan swasta, Tempat tinggal Jln. Setiabudi No. 41 F, RT 002 RW 001, Kelurahan Pasteur, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung;-----
- 3. SETIADI GUNAWAN:** Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Komplek Setraduta Blok L5 No. 11, RT 004 RW 006, Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi ; -----
- 4. WILLIAM ADRIANO PUDJIANTO;** Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Komplek Setraduta Blok L5 No. 12C, RT 004 RW 006, Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi;-----
- 5. VICTOR KURNIAWAN;** Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan swasta, Tempat tinggal Komplek Setraduta Blok L5 No. 11, RT 004 RW 006, Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi ;-----
- 6. DEWI OLIVIANA PURNASAFITRI;** Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan swasta, Tempat tinggal Komplek Setraduta Blok L5 No. 12 D2, RT 004 RW 006, Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi ;-----
- 7. DEDE HERMAWAN;** Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Komplek Setraduta Blok L5 No. 20, RT 004 RW 006, Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara,

Halaman 1 dari 72 halaman Putusan Nomor: 37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Cimahi;-----

8. LUKI HERMAWAN; Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Komplek Setraduta Blok L5 No. 19, RT 004 RW 006, Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi ;-----

9. SHIRLEY SUTJIPTO; Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Komplek Setraduta Blok L5 No. 12 D1, RT 004 RW 006, Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi ;-----

10. FRISTIAN; Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Komplek Setraduta Blok L5 No. 5, RT 004 RW 006, Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 April 2019 memberikan Kuasa kepada:-----

1. DENNY

CHANDRA,S.H;-----

2. JOHANNES JOSHUA MULIA.

S.H ;-----

3. JAMES C. NIKIYULUW, S.H -----

4. APRILIANA MART SIREGAR, S.H;-----

5. ALVON CHRISTIANTO;-----

Kelimanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat-Kurator-Konsultasi Hukum pada Kantor Hukum Denny Chandra, S.H., & Partners beralamat di Jln. Setrasari Plaza II Blok A-18 Bandung;-----

Selanjutnya disebut sebagai**PARA PENGUGAT;**

M E L A W A N

1. KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU

PINTU KOTA CIMAHI, berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemerintah Kota Cimahi Gedung C Lantai I Jln. Raden Demang Hardjakusumah, Blok Jati Cihanjuang Cimahi ;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 183.1/487V/DPMPTSP/2019, tertanggal 22 Mei 2019 memberikan Kuasa kepada :-----

Halaman 2 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Raden Tini Martini, S.H.,M.H. Kewarganegaraan Indonesia. Jabatan Kepala Bagian Hukum. Pekerjaan PNS pada Pemda Kota Cimahi, beralamat Kantor di Komplek Perkantoran Pemerintah Kota Cimahi Gedung B Lantai III, Jln. Rd. Demang Hardjakusumah Blok Jati Cihanjuang Cimahi;-----
2. Ario Wibisono, S.H. Kewarganegaraan Indonesia. Jabatan Kasubbag bantuan Hukum dan HAM. Pekerjaan PNS pada Pemda Kota Cimahi, beralamat Kantor di Komplek Perkantoran Pemerintah Kota Cimahi Gedung B Lantai III, Jln. Rd. Demang Hardjakusumah Blok Jati Cihanjuang Cimahi;-----
3. Dadi Madali, S.H. Kewarganegaraan Indonesia. Jabatan Kasubbag DIPH. Pekerjaan PNS pada Pemda Kota Cimahi, beralamat Kantor di Komplek Perkantoran Pemerintah Kota Cimahi Gedung B Lantai III, Jln. Rd. Demang Hardjakusumah Blok Jati Cihanjuang Cimahi;---
4. Yasa Muhammad, S.H.,M.Kn. Kewarganegaraan Indonesia. Jabatan Kasubbag Perundang-undangan. Pekerjaan PNS pada Pemda Kota Cimahi, beralamat Kantor di Komplek Perkantoran Pemerintah Kota Cimahi Gedung B Lantai III, Jln. Rd. Demang Hardjakusumah Blok Jati Cihanjuang Cimahi;-----
5. Tantra Madhyastha Pradhana, S.H. Kewarganegaraan Indonesia. Jabatan Analis Produk Hukum. Pekerjaan PNS pada Pemda Kota Cimahi, beralamat Kantor di Komplek Perkantoran Pemerintah Kota Cimahi Gedung B Lantai III, Jln. Rd. Demang Hardjakusumah Blok Jati Cihanjuang Cimahi;-----
6. Aam Rustam, ST. Kewarganegaraan Indonesia. Jabatan Kepala Seksi Perizinan Bangunan Pada Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cimahi, beralamat Kantor di Komplek Perkantoran Pemerintah Kota Cimahi Gedung B Lantai III, Jln. Rd. Demang Hardjakusumah Blok Jati Cihanjuang Cimahi;---

Halaman 3 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Rikke Lisnawati, S.H. Kewarganegaraan Indonesia. Jabatan Penyusun Bahan Bantuan Hukum Pada Bagian Hukum Setda Kota Cimahi. Pekerjaan PNS pada Pemda Kota Cimahi, beralamat Kantor di Komplek Perkantoran Pemerintah Kota Cimahi Gedung B Lantai III, Jln. Rd. Demang Hardjakusumah Blok Jati Cihanjuang Cimahi;---

Dan berdasarkan Surat Kuasa No. 183.1/486/ V/ DPMPTSP/2019, tertanggal 22 Mei 2018 memberikan Kuasa kepada : Harjo, S.H.,M.H Kepala Kejaksaan Negeri Cimahi, selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa Substitusi No. SKS-02/02.38/Gs/05/2019, tertanggal 28 Mei 2019 memberi kuasa kepada:-----

1. Muhammad Fabian Swantoro. Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Jaksa Pengacara Negara. Beralamat Jln. Sangkuriang No. 103 Cimahi;-----
 2. Yudra Hanika Sugma. Kewarganegaraan Indonesia. Jabatan Jaksa Pengacara Negara. Beralamat Jln. Sangkuriang No. 103 Cimahi;-----
 3. Lusiana. Kewarganegaraan Indonesia. Jabatan Jaksa Pengacara Negara. Beralamat Jln. Sangkuriang No. 103 Cimahi;-----
 4. Muhammad Ichsan Santoso. Kewarganegaraan Indonesia. Jabatan Jaksa Pengacara Negara. Beralamat Jln. Sangkuriang No. 103 Cimahi;-----
- Selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT**;

2. **YANNY SUDJARWO** ; Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Jln. Setrasari I No. 15 RT 005 RW 002, Kelurahan Sukarasa, , Kecamatan Sukarasa, Kota Bandung;-----
- Berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 22 Mei 2019, memberi Kuasa kepada:-----
1. Ramses Nainggolan, S.H;-----
 2. Yuda Tavianto, S.H;-----
- Keduanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat/Pengacara pada Law Office Ramses Nainggolan

Halaman 4 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

& Partners, berkantor di Jln. Teuku Angkasa No. 27, Kota Bandung;-----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut :-----

1. *Telah membaca Surat Gugatan Penggugat tertanggal 23 April 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, pada tanggal 23 April 2019 dengan Nomor Register : 37/G/2019/PTUN-BDG ;-----*
2. *Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 37/Pen.DIS/2019/PTUN-BDG, tertanggal 25 April 2019 tentang Penetapan lolos Dismissal ;-----*
3. *Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 37/Pen.MH/2019/PTUN-BDG, tertanggal 25 April 2019 tentang Penetapan Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tersebut ;-----*
4. *Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 37/Pen.MH/2019/PTUN-BDG, tertanggal 17 Juli 2019 tentang Penetapan Pergantian Susunan Majelis Hakim;-----*
5. *Telah membaca Surat Plh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 37/PEN-PPJS/2019/PTUN-BDG tanggal 25 April 2019 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;-----*
6. *Telah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 37/G/2019/PTUN-BDG, tertanggal tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan ;-----*
7. *Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 37/Pen.HS/2019/PTUN-BDG, tertanggal 14 Mei 2019 tentang Penetapan Hari Sidang Pertama ;-----*

Halaman 5 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



8. Telah membaca surat permohonan dari Yanny Sudjarwo tertanggal 23 Mei 2019 untuk ikut sebagai pihak Tergugat II Intervensi ;-----
9. Telah membaca Putusan Sela Nomor : 37/G/2019/PTUN.BDG, tanggal 23 Mei 2019 tentang dikabulkannya permohonan Intervensi dari Yanny Sudjarwo dan ditetapkan sebagai Tergugat II Intervensi ;-----
10. Telah membaca berkas perkara serta, mempelajari surat-surat bukti dan mendengar keterangan saksi Para Pihak di Persidangan; -----

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 23 April 2019, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 23 April 2019 dengan Register perkara Nomor: 37/G/2019/PTUN-BDG dan telah diperbaiki pada pemeriksaan persiapan tanggal 14 Mei 2019 pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:-----

I. MENGENAI OBJEK SENGKETA TATA USAHA NEGARA.

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara dalam gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, yaitu :-----

"Keputusan berupa Izin Nomor 503.6/0203/1538/DPMPTSP/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang memberikan izin kepada Yanny Sudjarwo dengan alamat di Jl. Setrasari I No. 15 RT. 005 RW. 002 Kel. Sukarasa Kec. Sukasari Kota Bandung untuk mendirikan bangunan Guest House Bertingkat, Luas Lantai Dasar : 174,5 m2, Lantai 1 : 300 m2, Lantai 2 : 300 m2, Lantai 3 : 300 m2 yang terletak di Jalan/Gang Komp. Setraduta Blok L-5 No. 3A RT. 004/ RW. 006, Kel. Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi berdasarkan SHM No. 3790, Surat Ukur No. 00349/2003 tanggal 01 Juli 2003 Luas 1000 m2, tertanggal 04 Oktober 2018, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cimahi";-----

2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, mendefinisikan :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau pejabat tata usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;-----

3. Bahwa Keputusan berupa Izin No.503.6/0203/1538/DPMPTSP/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang memberikan izin kepada Yanny Sudjarwo dengan alamat di Jl. Setrasari I No. 15 RT. 005 RW. 002 Kel. Sukarasa Kec. Sukasari Kota Bandung untuk mendirikan bangunan Guest House bertingkat, Luas Lantai Dasar : 174,5 m², Lantai 1 : 300 m², Lantai 2 : 300 m², Lantai 3 : 300 m² yang terletak di Jalan/Gang Komp. Setraduta Blok L-5 No. 3A RT. 004/ RW. 006, Kel. Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi berdasarkan SHM No. 3790, Surat Ukur No. 00349/2003 tanggal 01 Juli 2003 Luas 1000 m², tertanggal 04 Oktober 2018, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cimahi telah memenuhi seluruh unsur yang dinyatakan dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yakni sebagai berikut:-----

a. Objek Gugatan dalam perkara a quo merupakan suatu Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara.-----

Objek Gugatan dalam perkara a quo merupakan suatu Penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cimahi yang berisi tindakan hukum tata usaha negara, yakni pemberian izin kepada YANNY SUDJARWO, beralamat di Jalan Setrasari I No. 15 RT. 005 RW. 002 Kelurahan Sukarasa Kecamatan Sukasari Kota Bandung, untuk mendirikan bangunan dengan peruntukan Guest House Bertingkat di atas lahan seluas ± 1000 M² dengan luas lantai dasar : 174,5 M², Lantai 1 : 300 M², Lantai 2 : 300 M², Lantai 3 : 300 M² yang terletak di Komp. Setraduta Blok L-5 No. 3A RT 004/RW 006, Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.3790Surat Ukur No. 00349/2003 tanggal 01 Juli 2003 seluas 1000 M² (seribu meter persegi);-----

Halaman 7 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



b. Objek Gugatan dalam perkara a quo bersifat konkret, individual, dan final.

- Bersifat **konkret**, karena yang disebutkan dalam Keputusan tersebut tidak abstrak, tetapi berwujud dan nyata-nyata secara tegas menetapkan objek pendirian bangunan dengan peruntukan Guest House Bertingkat di atas lahan seluas $\pm 1000 \text{ M}^2$ dengan luas lantai dasar : $174,5 \text{ M}^2$, Lantai 1 : 300 M^2 , Lantai 2 : 300 M^2 , Lantai 3 : 300 M^2 yang terletak di Komp. Setraduta Blok L-5 No. 3A RT 004/RW 006, Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.3790 Surat Ukur No. 00349/2003 tanggal 01 Juli 2003 seluas 1000 M^2 (seribu meter persegi);-----
- Bersifat **individual**, karena Keputusan tersebut tidak ditunjukkan kepada umum, tetapi nyata-nyata secara tegas menyebut ditujukan kepada Yanny Sudjarwo, beralamat di Jalan Setrasari I No. 15 RT. 005 RW. 002 Kelurahan Sukarasa Kecamatan Sukasari Kota Bandung;-----
- Bersifat **final** karena Keputusan tersebut sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum serta tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain baik bersifat horizontal maupun vertikal.-----

c. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Objek Gugatan dalam perkara a quo telah menimbulkan akibat hukum bagi Yanny Sudjarwo, beralamat di Jalan Setrasari I No. 15 RT. 005 RW. 002 Kelurahan Sukarasa Kecamatan Sukasari Kota Bandung;-----

4. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Objek Gugatan dalam perkara a quo adalah merupakan sebuah keputusan tertulis yang berisi penetapan tertulis (*beschikking*) dan langsung berlaku sejak dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang membuatnya;-----

II. MENGENAI KEPENTINGAN/KEDUDUKAN PENGGUGAT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Keputusan berupa Izin Nomor 503.6/0203/1538/DPMPTSP/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang memberikan izin kepada YANNY SUDJARWO dengan alamat di Jl. Setrasari I No. 15 RT. 005 RW. 002 Kel. Sukarasa Kec. Sukasari Kota Bandung untuk mendirikan bangunan Guest House Bertingkat, Luas Lantai Dasar : 174,5 m², Lantai 1 : 300 m², Lantai 2 : 300 m², Lantai 3 : 300 m² yang terletak di Jalan/Gang Komp. Setraduta Blok L-5 No. 3A RT. 004/ RW. 006, Kel. Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi berdasarkan SHM No. 3790, Surat Ukur No. 00349/2003 tanggal 01 Juli 2003 Luas 1000 m², tertanggal 04 Oktober 2018, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cimahi diterbitkan Tergugat pada tanggal 04 Oktober 2018;-----

6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara menyatakan:-----

“(1) 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.-----

(2) 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.”-----

7. Bahwa **Para Penggugat** adalah warga negara yang memiliki hak berupa kehidupan yang sejahtera lahir batin dan bertempat tinggal sebagaimana dijamin dalam Pasal 28 huruf H Undang-Undang Dasar 1945 jo. Pasal 9 ayat (3) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM).-----

8. Bahwa kepentingan dari Para Penggugat adalah selaku warga yang bertempat tinggal di Jalan/Gang Komp. Setraduta Blok L-5 RT. 004/ RW. 006, Kel. Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, yang mana lokasi tempat tinggal Para Penggugat sangat berdekatan dengan lokasi *Rozelle*

Halaman 9 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hotel / Guest House yang beralamat di Jalan/Gang Komp. Setraduta Blok L-5 No. 3A RT. 004/ RW. 006, Kel. Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi yang telah dibangun sekitar tahun 2012 sudah beroperasi sejak sekitar tahun 2017;-----

9. Bahwa usaha penginapan *Rozelle Hotel / Guest House* tersebut berlokasi di wilayah kompleks perumahan Setraduta Residence yang secara hukum difungsikan/diperuntukkan untuk perumahan dengan bentuk *cluster* kecil dan tertutup untuk umum berdasarkan surat dari Pemerintah Kota Administratif Cimahi No. 650/71b/T.Kota perihal Pengkavlingan Tanah Untuk Perumahan tertanggal 13 Agustus 2001 yang ditujukan kepada Saudara Ir. Kusnadi Surya Chandra selaku Petinggi Developer Setraduta Residence;-----

10. Bahwa Para Penggugat telah terkena dampak langsung karena dibangunnya *Rozelle Hotel/Guest House* berupa penderitaan lahir batin yang disebabkan oleh berbagai permasalahan, seperti permasalahan air tanah, permasalahan lalu lintas, permasalahan limbah, permasalahan keamanan dan kenyamanan, kebisingan karena suara gaduh saat malam bahkan subuh serta mengganggu keleluasaan pribadi Para Penggugat karena banyaknya penginap yang notabene bukan merupakan warga masyarakat Komplek Setraduta Residence Blok L-5, menginap di *Rozelle Hotel / Guest House*;-----

11. Bahwa berdasarkan uraian di atas, Para Penggugat adalah orang yang telah dirugikan kepentingannya sebagai akibat dari diterbitkannya Izin Nomor 503.6/0203/1538/DPMPTSP/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 04 Oktober 2018, sehingga Para Penggugat memiliki kedudukan untuk mengajukan gugatan;-----

III. MENGENAI KEPENTINGAN/KEDUDUKAN HUKUM TERGUGAT.

12. Bahwa objek sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara *a quo* ditandatangani oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cimahi sebagaimana termuat dalam Izin Nomor 503.6/0203/1538/DPMPTSP/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 04 Oktober 2018;-----

13. Bahwa tindakan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cimahi (Tergugat) yang menandatangani objek dalam perkara *a quo* adalah dalam kapasitas atau wewenangnya sebagai penerima delegasi (*delegataris*) dari Walikota Cimahi berdasarkan Keputusan Walikota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cimahi Nomor 503/Kep.36-DPMPTSP/2017 tertanggal 04 Januari 2017;-----

14. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 23 Undang-undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Delegasi adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggungjawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi. Di sisi lain, Ridwan HR dalam bukunya yang berjudul Hukum Administrasi Negara, Raja Grafindo Perkasa : Jakarta, hal. 107, menyebutkan Delegasi adalah pelimpahan wewenang oleh organ pemerintahan kepada organ lain untuk mengambil keputusan dengan tanggung jawab sendiri. Artinya dalam penyerahan wewenang melalui delegasi ini, pemberi wewenang telah lepas dari tanggung jawab hukum atau dari tuntutan pihak ketiga jika dalam penggunaan wewenang itu menimbulkan kerugian kepada pihak lain;-----

15. Bahwa berdasarkan uraian di atas dikaitkan dengan perkara a quo, maka tindakan Tergugat yang menandatangani objek dalam perkara a quo yang merupakan sebagai bentuk delegasi dari Walikota Cimahi, mengakibatkan telah terjadi peralihan tanggung jawab dari Walikota Cimahi kepada Tergugat sebagaimana Keputusan Walikota Cimahi Nomor 503/Kep.36-DPMPTSP/2017 tertanggal 04 Januari 2017 jo. Pasal 1 angka 23 Undang-undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Oleh karena itu cukup alasan bagi Para Penggugat untuk mengajukan gugatan yang ditujukan kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cimahi;-----

IV. MENGENAI TENGGANG WAKTU.

16. Bahwa perihal tenggang waktu dalam mengajukan gugatan Tata Usaha Negara selain sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara juga berpedoman pada:

- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan:

Halaman 11 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



“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”-----

b. Putusan Mahkamah Agung RI No. Reg.5 K/TUN/1992 Tanggal 21 Januari 1993, yang menyatakan:-----

“Jangka Waktu termaksud dalam Pasal 55 UU 5/1986 harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya keputusan yang merugikannya”;-

17. Bahwa terkait objek dalam perkara a quo, Para Penggugat untuk pertama kali melihat fotokopi dokumen izin mendirikan bangunan tersebut pada saat dilaksanakannya **Rapat Audiensi di Kantor DPRD Kota Cimahi (dipimpin langsung oleh Ketua DPRD Kota Cimahi) tertanggal 20 Februari 2019** terkait Penolakan Warga Masyarakat Setra Duta Residence terhadap Pembangunan Rozelle Hotel/Guest House. Oleh karenanya Gugatan a quo diajukan masih dalam tenggang waktu sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara;-----

V. DASAR DAN ALASAN GUGATAN (DALAM POKOK SENGKETA).

18. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (2) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, adapun alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan dalam lingkup Peradilan Tata Usaha Negara yaitu :

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.-----

19. Uraian Keputusan Tata Usaha Negara yang Bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa mengenai peraturan perundang-undangan yang dilanggar dengan diterbitkannya Izin Nomor 503.6/0203/1538/DPMPTSP/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 04 Oktober 2018, dapat dijelaskan sebagai berikut :-----

a. Bahwa apabila memperhatikan surat dari Pemerintah Kota Administratip Cimahi No. 650/71b/T.Kota perihal Pengkavlingan Tanah Untuk Perumahan tertanggal 13 Agustus 2001 yang ditujukan kepada Saudara Ir. Kusnadi Surya Chandra selaku Petinggi Developer Setraduta Residence dikaitkan dengan Objek Gugatan dalam perkara *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat di wilayah kompleks perumahan Setraduta Residence yang secara hukum difungsikan/diperuntukan untuk perumahan dengan bentuk

cluster kecil dan tertutup untuk umum sebagaimana dijelaskan dalam poin 8, maka Tergugat telah lalai dalam memanfaatkan pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB), karena telah bertentangan dengan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;-----
Adapun bunyi Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan menyatakan :-----

"Bupati/Walikota memanfaatkan pemberian IMB untuk:-----

- a. *pengawasan, pengendalian, dan penertiban bangunan;*
- b. *mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan yang menjamin keandalan bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;-----*
- c. *mewujudkan bangunan yang fungsional sesuai dengan tata bangunan dan serasi dengan lingkungannya; dan-----*
- d. *syarat penerbitan sertifikasi laik fungsi bangunan."*-----

b. Bahwa apabila memperhatikan surat dari Pemerintah Kota Administratip Cimahi No. 650/71b/T.Kota perihal Pengkavlingan Tanah Untuk Perumahan tertanggal 13 Agustus 2001 yang ditujukan kepada Saudara Ir. Kusnadi Surya Chandra selaku Petinggi Developer Setraduta

Halaman 13 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Residence dikaitkan dengan usaha penginapan *Rozelle Hotel / Guest House* yang berlokasi di wilayah kompleks perumahan Setraduta Residence, maka peruntukan kompleks Setraduta Residence yang pada prinsipnya difungsikan/diperuntukan untuk perumahan jelas telah bertentangan dengan Pasal 6 Peraturan Daerah Kota Cimahi No. 2 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung, walaupun dilakukan perubahan fungsi/peruntukan maka harus lebih dahulu telah memenuhi persyaratan, baik persyaratan administratif maupun persyaratan teknis dan persetujuan dari Walikota sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Peraturan Daerah Kota Cimahi No. 2 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung;-----

Adapun bunyi Pasal 6 Peraturan Daerah Kota Cimahi No. 2 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung menyatakan :-----

(1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang;-----

(2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota dan dicantumkan dalam Izin Mendirikan Bangunan;-----

(3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Walikota;-----

Adapun bunyi Pasal 8 Peraturan Daerah Kota Cimahi No. 2 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung menyatakan :-----

(1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru izin mendirikan bangunan gedung;-----

(2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan Rencana Tata Ruang;-----

(3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persyaratan

teknis

bangunan

gedung;-----

c. Bahwa lebih lanjut hinggabangunan Rozelle Hotel / Guest House dibangun atau didirikan, tidak ada itikad baik dari Pemilik atau Pengelola Rozelle Hotel / Guest House untuk melakukan pemberitahuan serta sosialisasi kepada warga sekitar tempat didirikan serta beroperasinya usaha penginapan tersebut;-----

d. Bahwa dengan beroperasinya usaha penginapan Rozelle Hotel/Guest House yang berjumlah sekitar 15 (lima belas) unit dengan kapasitas 2 (dua) sampai 3 (tiga) kamar per unitnya, menimbulkan dampak langsung bagi Para Penggugat berupa penderitaan lahir batin yang disebabkan oleh berbagai permasalahan, seperti permasalahan air tanah, permasalahan lalu lintas, permasalahan limbah, permasalahan keamanan dan kenyamanan, kebisingan karena suara gaduh saat malam bahkan subuh serta mengganggu keleluasaan pribadi Para Penggugat karena banyaknya penginap yang notabene bukan merupakan warga masyarakat Komplek Setraduta Residence Blok L-5, menginap di Rozelle Hotel / Guest House;--

e. Bahwa sekitar Bulan Januari 2017, telah dilakukan pengeberekan terhadap Rozelle Hotel/Guest House oleh Satpol PP Kota Cimahi, jajaran Kepolisian Sektor Cimahi, dan jajaran TNI Angkatan Darat daerah sekitar, berdasarkan adanya aduan dari masyarakat Komplek Setraduta Residence, khususnya Para Penggugat, karena Para Penggugat dan masyarakat Komplek Setraduta Residence merasa terganggu dari segi keamanan, kenyamanan, dan keleluasaan pribadi;-----

f. Bahwa pada tanggal 13 November 2017, Para Penggugat pernah mengirimkan surat penolakan pembangunan dan pengoperasian Rozelle Hotel/Guest House yang ditujukan kepada Tergugat, namun Tergugat tidak pernah menanggapi surat yang diajukan oleh Para Penggugat;-----

g. Bahwa dikarenakan hal tersebut di atas, Para Penggugat secara tegas menolak Pembangunan dan Pengoperasian Rozelle Hotel/Guest House dan selanjutnya Para Penggugat memilih untuk menyelesaikan permasalahan tersebut di Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Cimahi;-----

Halaman 15 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/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)

Halaman 15



h. Bahwa Para Penggugat untuk pertama kali melihat fotokopi dokumen izin mendirikan bangunan tersebut dan merasa kepentingannya sangat dirugikan pada saat dilaksanakannya Rapat Audiensi di Kantor DPRD Kota Cimahi (dipimpin langsung oleh Ketua DPRD Kota Cimahi) tertanggal 20 Februari 2019 terkait Penolakan Warga Masyarakat Setra Duta Residence terhadap Pembangunan Rozelle Hotel/Guest House dan pada saat itu juga lah Para Penggugat mendapatkan fakta bahwa Keputusan berupa Izin No.503.6/0203/1538/DPMPSTSP/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang memberikan izin kepada Yanny Sudjarwo dengan alamat di Jl. Setrasari I No. 15 RT. 005 RW. 002 Kel. Sukarasa Kec. Sukasari Kota Bandung untuk mendirikan bangunan Guest House Bertingkat, Luas Lantai Dasar : 174,5 m², Lantai 1 : 300 m², Lantai 2 : 300 m², Lantai 3 : 300 m² yang terletak di Jalan/Gang Komp. Setraduta Blok L-5 No. 3A RT. 004/ RW. 006, Kel. Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi berdasarkan SHM No. 3790, Surat Ukur No. 00349/2003 tanggal 01 Juli 2003 Luas 1000 m², tertanggal 04 Oktober 2018, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cimahi adalah Cacat Hukum dalam proses penerbitannya karena telah diterbitkan dengan tidak memenuhi syarat-syarat pendirian/pengoperasian bangunan, hal mana *Rozelle Hotel/Guest House* tersebut telah dibangun pada tahun 2012 dan mulai beroperasi sejak sekitar tahun 2017 sementara Izin Mendirikan Bangunan baru diterbitkan pada 04 Oktober 2018;-----

i. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 16 Peraturan Daerah Kota Cimahi No. 2 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung menyatakan :-----

(1) *Setiap Orang atau Badan sebelum membangun, atau merubah bangunan diharuskan memiliki IMBG, kecuali bangunan gedung fungsi khusus yang diatur dalam peraturan perundang-undanganyang*

berlaku.-----

(2) *Membangun atau merubah bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diantaranya :*-----

a. *pembangunan bangunan baru dan/atau prasarana bangunan;*-----



b. adanya perbaikan bangunan yang menyebabkan perubahan struktur dan/atau konstruksi bangunan, perubahan tapak bangunan atau perubahan luas bangunan;-----

c. alih fungsi bangunan;-----

d. izin ulang mendirikan bangunan.-----

j. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 17 Peraturan Daerah Kota Cimahi No. 2 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung menyatakan :

(1) Permohonan IMBG harus diajukan sendiri dan/atau kuasanya secara tertulis oleh pemohon kepada Walikota atau pejabat yang ditunjuk.-----

(2) Persyaratan permohonan IMBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), melampirkan :-----

a. dokumen administratif;-----

b. dokumen rencana teknis;-----

k. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Cimahi No. 2 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung menyatakan :-----

"Pekerjaan mendirikan bangunan baru dapat dimulai dikerjakan setelah IMBG telah ada";-----

l. Bahwa dengan memperhatikan Pasal 16, Pasal 17 dan Pasal 22 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Cimahi No. 2 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung tersebut di atas, maka penerbitan Keputusan berupa Izin No.503.6/0203/1538/DPMPTSP/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang memberikan izin kepada Yanny Sudjarwo dengan alamat di Jl. Setrasari I No. 15 RT. 005 RW. 002 Kel. Sukarasa Kec. Sukasari Kota Bandung untuk mendirikan bangunan Guest House Bertingkat, Luas Lantai Dasar : 174,5 m², Lantai 1 : 300 m², Lantai 2 : 300 m², Lantai 3 : 300 m²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Jalan/Gang Komp. Setraduta Blok L-5 No. 3A RT. 004/ RW. 006, Kel. Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi berdasarkan SHM No. 3790, Surat Ukur No. 00349/2003 tanggal 01 Juli 2003 Luas 1000 m², tertanggal 04 Oktober 2018, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cimahi dikaitkan dengan pembangunan dan pengoperasian *Rozelle Hotel/Guest House* yang telah dimulai sejak sekitar tahun 2015 adalah telah tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditetapkan peraturan perundang-undangan;-----

m. Bahwa di sisi lain, *Rozelle Hotel / Guest House* juga telah melanggar luas yang diperbolehkan dalam Keputusan berupa Izin No.503.6/0203/1538/DPMPTSP/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang memberikan izin kepada Yanny Sudjarwo dengan alamat di Jl. Setrasari I No. 15 RT. 005 RW. 002 Kel. Sukarasa Kec. Sukasari Kota Bandung untuk mendirikan bangunan Guest House Bertingkat, Luas Lantai Dasar : 174,5 m², Lantai 1 : 300 m², Lantai 2 : 300 m², Lantai 3 : 300 m² yang terletak di Jalan/Gang Komp. Setraduta Blok L-5 No. 3A RT. 004/ RW. 006, Kel. Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi berdasarkan SHM No. 3790, Surat Ukur No. 00349/2003 tanggal 01 Juli 2003 Luas 1000 m², tertanggal 04 Oktober 2018, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cimahi, yang mana secara fisik dapat dilihat bahwa bangunan tersebut berdiri hampir memenuhi luas tanah yang mengalasi bangunan tersebut;---

n. Bahwa Keputusan berupa Izin No.503.6/0203/1538/DPMPTSP/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang memberikan izin kepada Yanny Sudjarwo dengan alamat di Jl. Setrasari I No. 15 RT. 005 RW. 002 Kel. Sukarasa Kec. Sukasari Kota Bandung untuk mendirikan bangunan Guest House Bertingkat, Luas Lantai Dasar : 174,5 m², Lantai 1 : 300 m², Lantai 2 : 300 m², Lantai 3 : 300 m² yang terletak di Jalan/Gang Komp. Setraduta Blok L-5 No. 3A RT. 004/ RW. 006, Kel. Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi berdasarkan SHM No. 3790, Surat Ukur No. 00349/2003 tanggal 01 Juli 2003 Luas 1000 m², tertanggal 04 Oktober 2018, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cimahi yang menjadi Objek Gugatan dalam perkara *a quo* tidak pernah diumumkan selayaknya Izin Mendirikan Bangunan yang biasanya dipancarkan di lokasi pembangunan, sehingga setelah dilaksanakannya Rapat Audiensi di Kantor DPRD Kota Cimahi

Halaman 18 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/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

(dipimpin langsung oleh Ketua DPRD Kota Cimahi) tertanggal 20 Februari 2019 terkait Penolakan Warga Masyarakat Setra Duta Residence terhadap Pembangunan *Rozelle Hotel/Guest House* Para Penggugat secara penuh keyakinan baru mengetahui dan merasa dirugikan akan adanya Objek Gugatan dalam perkara *a quo* dan oleh karenanya semakin mempertegas keinginan Para Penggugat untuk menolak beroperasinya usaha penginapan *Rozelle Hotel / Guest House* yang beralamat di yang terletak di Jalan/Gang Komp. Setraduta Blok L-5 No. 3A RT. 004/ RW. 006, Kel. Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi;-----

20. Uraian Keputusan Tata Usaha Negara Yang Bertentangan Dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;-----

Bahwa tindakan hukum tata usaha negara Tergugat dalam menerbitkan objek gugatan dalam perkara *a quo* merupakan perbuatan cacat hukum, karena Tergugat dalam menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan tersebut telah melakukan kesalahan dalam pemenuhan persyaratan atau prosedur penerbitannya. Adanya perbuatan cacat hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut merupakan bukti telah terjadi pelanggaran terhadap Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana yang dimaksud pada Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, Dan Nepotisme khususnya Pasal 3 serta Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan khususnya Pasal 10;-----

Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 3 Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, Dan Nepotisme, mengenai Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik yang dilanggar oleh Tergugat dengan diterbitkannya Izin Nomor 503.6/0203/1538/DPMPSTP/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 04 Oktober 2018 adalah sebagai berikut :-----

a. Asas Kepastian Hukum;-----

Merupakan asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan,kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara (*vide Penjelasan Pasal 3 angka 1 Undang-undang No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, Dan Nepotisme*).Bahwa Tergugat telahtidak mengutamakan landasan peraturan perundang-

Halaman 19 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam posita poin 17 gugatan Para Penggugat mengenai Uraian Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

b. Asas Profesionalitas

Merupakan asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*vide Penjelasan Pasal 3 angka 6 Undang-undang No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, Dan Nepotisme*). Bahwa Tergugat telah tidak cermat dalam mengambil keputusan untuk menerbitkan objek dalam perkara a quo, dimana Tergugat tidak memperhatikan atau meneliti fakta-fakta penting serta kepentingan pihak-pihak lain dalam penerbitan izin mendirikan bangunan sebagaimana yang telah Para Penggugat sebutkan dalam posita poin 17 gugatan;-----

c. Asas

Akuntabilitas;-----

Merupakan asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan Penyelenggara Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*vide Penjelasan Pasal 3 angka 7 Undang-undang No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, Dan Nepotisme*). Bahwa perbuatan Tergugat yang telah menerbitkan "Keputusan berupa Izin Nomor 503.6/0203/1538/DPMPSTP/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang memberikan izin kepada Yanny Sudjarwo dengan alamat di Jl. Setrasari I No. 15 RT. 005 RW. 002 Kel. Sukarasa Kec. Sukasari Kota Bandung untuk mendirikan bangunan Guest House Bertingkat, Luas Lantai Dasar : 174,5 m², Lantai 1 : 300 m², Lantai 2 : 300 m², Lantai 3 : 300 m² yang terletak di Jalan/Gang Komp. Setraduta Blok L-5 No. 3A RT. 004/ RW. 006, Kel. Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi berdasarkan SHM No. 3790, Surat Ukur No. 00349/2003 tanggal 01 Juli 2003 Luas 1000 m², tertanggal 04 Oktober 2018, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cimahi, mencerminkan suatu tindakan yang mementingkan kepentingan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat selaku masyarakat sebagai bagian dari pemegang kedaulatan tertinggi sesuai dengan ketentuan peraturanperundang-undangan yang berlaku”;

Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan mengenai Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik yang dilanggar oleh Tergugat dengan diterbitkannya Izin Nomor 503.6/0203/1538/DPMPTSP/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 04 Oktober 2018 adalah sebagai berikut :---

a. Asas

Kemanfaatan;-----

Yang dimaksud dengan “asas kemanfaatan” adalah manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang antara: (1) kepentingan individu yang satu dengan kepentingan individu yang lain; (2) kepentingan individu dengan masyarakat; 3) kepentingan Warga Masyarakat dan masyarakat asing; (4) kepentingan kelompok masyarakat yang satu dan kepentingan kelompok masyarakat yang lain; (5) kepentingan pemerintah dengan Warga Masyarakat; (6) kepentingan generasi yang sekarang dan kepentingan generasi mendatang; (7) kepentingan manusia dan ekosistemnya; (8) kepentingan pria dan wanita. Tergugat telah tidak memperhatikan manfaat secara seimbang antara kepentingan individu dengan masyarakat, dalam hal ini antara Yanny Sudjarwo (Pemilik Rozelle Hotel/Guest House) dengan Para Penggugat, karena kepentingan individu dari Yanny Sudjarwo (Pemilik Rozelle Hotel/Guest House) nyatanya telah merugikan Para Penggugat selaku masyarakat Jalan/Gang Komp. Setraduta Blok L-5 RT. 004/ RW. 006, Kel. Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi;-----

b. Asas

Kecermatan;-----

Merupakan asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan. Bahwa Tergugat telah tidak cermat dalam mengambil keputusan untuk menerbitkan objek dalam perkara a quo, dimana Tergugat tidak memperhatikan atau meneliti fakta-fakta penting serta kepentingan pihak-pihak lain dalam penerbitan izin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendirikan bangunan sebagaimana yang telah Para Penggugat sebutkan dalam posita poin 17 gugatan;-----

c. Asas

Kepentingan

Umum;-----

Merupakan Asas yang mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, selektif, dan tidak diskriminatif. Tergugat telah tidak mendahulukan kemanfaatan umum terhadap Para Penggugat, karena meskipun Para Penggugat pernah mengajukan surat penolakan pembangunan dan pengoperasian *Rozelle Hotel/Guest House* yang ditujukan kepada Tergugat tertanggal 13 November 2017, nyatanya Tergugat tidak pernah menanggapi surat yang diajukan oleh Para Penggugat, sebaliknya Tergugat justru menerbitkan Keputusan berupa Izin Nomor 503.6/0203/1538/DPMPTSP/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang memberikan izin kepada Yanny Sudjarwo dengan alamat di Jl. Setrasari I No. 15 RT. 005 RW. 002 Kel. Sukarasa Kec. Sukasari Kota Bandung untuk mendirikan bangunan Guest House Bertingkat, Luas Lantai Dasar : 174,5 m², Lantai 1 : 300 m², Lantai 2 : 300 m², Lantai 3 : 300 m² yang terletak di Jalan/Gang Komp. Setraduta Blok L-5 No. 3A RT. 004/ RW. 006, Kel. Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi berdasarkan SHM No. 3790, Surat Ukur No. 00349/2003 tanggal 01 Juli 2003 Luas 1000 m², tertanggal 04 Oktober 2018, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cimahi;-----

VII. UPAYA ADMINISTRASI.

21. Bahwa Para Penggugat telah mengajukan Surat Keberatan kepada Tergugat pada tanggal 05 Maret 2019, namun hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Tergugat tidak menyelesaikan keberatan yang diajukan oleh Para Penggugat;-----

22. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif menyatakan :-----

(1) *Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh*

Halaman 22 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



upaya

administratif.-----

(2) Pengadilan memeriksa memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di Pengadilan, kecuali ditentukan lain dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;-----

23. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif

menyatakan :-----

(1) Pengadilan dalam memeriksa memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut.-----

(2) Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi

Pemerintahan.-----

24. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan :-----

(1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;-----

(2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;-----

(3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;-----

(5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;-----

(6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.-----

(7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4);-----

25. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka sehubungan dengan Tergugat tidak menyelesaikan keberatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sebagaimana dimaksud pada Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan serta tidak menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 77 ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka Surat keberatan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 05 Maret 2019 tersebut secara hukum wajib dianggap dikabulkan, sehingga oleh karena itu sangat beralasan hukum Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung cq. Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat mengeluarkan penetapan yang mengabulkan surat keberatan Para Penggugat tertanggal 05 Maret 2019;-----

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut:-----

DALAM POKOK PERKARA :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan berupa Izin No.503.6/0203/1538/DPMPSTSP/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang memberikan izin kepada Yanny Sudjarwo dengan alamat di Jl. Setrasari I No. 15 RT. 005 RW. 002 Kel. Sukarasa Kec. Sukasari Kota Bandung untuk mendirikan bangunan Guest House Bertingkat, Luas Lantai Dasar : 174,5 m², Lantai 1 : 300 m², Lantai 2 : 300 m², Lantai 3 : 300 m² yang terletak di Jalan/Gang Komp. Setraduta Blok L-5 No. 3A RT. 004/ RW. 006, Kel. Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi berdasarkan SHM No. 3790, Surat Ukur No. 00349/2003 tanggal 01 Juli 2003 Luas 1000 m², tertanggal 04 Oktober 2018, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cimahi;-----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan berupa Izin No.503.6/0203/1538/DPMPSTSP/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang memberikan izin kepada Yanny Sudjarwo dengan alamat di Jl. Setrasari I No. 15 RT. 005 RW. 002 Kel. Sukarasa Kec. Sukasari Kota Bandung untuk mendirikan bangunan Guest House Bertingkat, Luas Lantai Dasar : 174,5 m², Lantai 1 : 300 m², Lantai 2 : 300 m², Lantai 3 : 300 m² yang terletak di Jalan/Gang Komp. Setraduta Blok L-5 No. 3A RT. 004/ RW. 006, Kel. Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi berdasarkan SHM No. 3790, Surat Ukur No. 00349/2003 tanggal 01 Juli 2003 Luas 1000 m², tertanggal 04 Oktober 2018, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cimahi;-----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 12 Juni 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

I. DALAM EKSEPSI.

1. GUGATAN MELAMPAUI WAKTU 90 HARI.

- 1.1. Bahwa Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan

Halaman 25 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 51 Tahun 2009 (selanjutnya disebut dengan UU PTUN), menyebutkan bahwa : “gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;-----

1.2. Bahwa Para Penggugat dalam dalil gugatannya angka (17) halaman (10), mendasarkan pengetahuannya mengenai adanya tindakan atau perbuatan hukum Tata Usaha Negara (Tergugat) yang telah menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503.6/0203/1538/DPMPSTP/2018, tanggal 4 Oktober 2018 kepada Yanny Sudjarwo, untuk mendirikan bangunan *Guest House* (Rozelle Hotel), dengan luas lantai dasar 174,5 m², luas lantai I 300 m², luas Lantai II 300 m² dan luas lantai III 300 m², yang beralamat di Jalan Setraduta Blok L-5 Nomor 3A, RT/RW. 004/006, Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi (selanjutnya disebut objek perkara), pada saat dilaksanakannya Rapat Audiensi di Kantor DPRD Kota Cimahi tanggal 20 Februari 2019.-----

1.3. Bahwa fakta hukumnya, Para Penggugat telah mempermasalahkan keberadaan bangunan *Guest House/Rozelle Hotel* tersebut sejak dioperasikan tahun 2017, dengan dalil bahwa bangunan tersebut tidak sah secara hukum, karena Komplek Setraduta dikhususkan untuk perumahan. Dalil ini menunjukkan bahwa dengan mempermasalahkan bangunan *Guest House/Rozelle Hotel*, adalah juga mempermasalahkan Izin Mendirikan Bangunannya yang telah diperoleh Tergugat II Intervensi, dan tentunya Tergugat II Intervensi, dalam mempertahankan hak dan kepentingannya telah memberitahukan atau menunjukkan bukti izin mendirikan bangunan tersebut kepada Para Penggugat, sejak Para Penggugat mempermasalahkannya;-----

1.4. Berdasarkan informasi atau pemberitahuan tersebut, Para Penggugat telah mengetahui adanya tindakan atau perbuatan hukum Tata Usaha Negara yang telah menerbitkan objek perkara, sehingga dengan demikian jangka waktu sebagaimana yang disyaratkan Pasal 55 UU PTUN telah terlampaui;-----

Halaman 26 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/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)



1.5. Bahwa waktu Para Penggugat mengetahui tersebut di atas, adalah merupakan waktu yang riil atau waktu yang sebenarnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU PTUN, bukan waktu yang direayasa sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya;-----

1.6. Bahwa atas dasar pertimbangan dan penjelasan tersebut di atas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan Para Penggugat, karena jangka waktu diketahuinya Keputusan Tata Usaha Negara a quo yang disyaratkan UU PTUN telah terlampaui.-----

2. PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS SEBAGAI PENGUGAT.

2.1. Bahwa sebagaimana didalilkan dalam gugatannya angka (10) halaman (8), bahwa Para Penggugat adalah pihak yang kepentingannya secara langsung dirugikan akibat terbitnya objek perkara a quo, berupa penderitaan lahir batin yang timbul dari berbagai permasalahan, seperti masalah air tanah, lalu lintas, limbah, keamanan dan kenyamanan, kebisingan karena adanya suara gaduh;-----

2.2. Bahwa kepentingan Para Penggugat yang dirugikan tersebut bersifat subjektif dan permasalahan-permasalahan yang menyebabkan kepentingan Para Penggugat dirugikan tersebut tidak jelas atau kabur, karena Para Penggugat tidak menjelaskan dengan seksama bagaimana permasalahan-permasalahan tersebut dapat menyebabkan kepentingan Para Penggugat dirugikan, baik secara kualitatif maupun kuantitatif.-----

2.3. Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam Rekomendasi atas UKL UPL Pembangunan Guest House Atas Nama Yanny Sudjarwo Nomor 660/022/DL/AMDAL tanggal 06 Oktober 2016 dari Kantor Lingkungan Hidup Kota Cimahi dan Keputusan Kepala kantor Lingkungan Hidup Nomor 503/023/DL/AMDAL/2016 Tentang Izin Lingkungan Pembangunan Guest House Atas Nama Yanny Sudjarwo, terhadap dampak lingkungan yang ditimbulkan dari Pembangunan Guest House Atas Nama Yanny Sudjarwo baik itu



Peningkatan Arus Lalulintas, Penurunan Kualitas Udara, Peningkatan Kebisingan Penurunan Kualitas Air Permukaan, Penurunan Kualitas Air Tanah dan Dampak Lainnya telah ditetapkan serangkaian Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan juga Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup untuk memitigasi dampak yang terjadi sehingga dampak tersebut dapat diminimalisir dan kurangi besarnya, begitupula dengan adanya Rekomendasi Tentang Dampak Lalu Lintas Nomor 551/181/Lalin/2015 Tanggal 13 Mei 2015 dari Dinas Perhubungan Kota Cimahi dan Persetujuan Andalalin Nomor B/16/XII/2015/Res Cimahi Tanggal 11 Mei 2015 dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resor Cimahi, dimana dalam kedua dokumen tersebut telah memunculkan beberapa dampak lalu lintas yang mungkin muncul beserta mitigasi dampaknya, sehingga apa yang didalilkan Penggugat dalam Angka (10) Halaman (8) gugatannya tidak berdasar dan tidak jelas;-----

Berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat, memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini, agar memberikan keputusan sebagai berikut :-----

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan dalam eksepsi oleh Tergugat, tidak dapat dipisahkan dan merupakan satu kesatuan dalam jawaban pokok perkara ini;-----
2. Bahwa sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat dalam angka (18) sampai dengan angka (20) halaman (11) sampai dengan halaman (22) gugatannya, Para Penggugat mendalilkan bahwa objek perkara yang telah diterbitkan oleh Tergugat, bertentangan dengan peraturan perundang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik (selanjutnya disebut AUPB);-----

TANGGAPAN TERHADAP DALIL YANG MENYEBUTKAN BAHWA OBJEK PERKARA BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.-----

3. Bahwa objek perkara diterbitkan dengan melanggar peraturan perundang-undangan,

yaitu :-----

a. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (selanjutnya disebut Permendagri 32/2010);-----

Pasal 3 ayat (1) Permendagri 32/2010 menyebutkan :-----

(1) Bupati/Walikota memanfaatkan pemberian IMB untuk:-----

- a. pengawasan, pengendalian, dan penertiban bangunan;-----
- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan yang menjamin keandalan bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;-----
- c. mewujudkan bangunan yang fungsional sesuai dengan tata bangunan dan serasi dengan lingkungannya; dan-----
- d. syarat penerbitan sertifikasi laik fungsi bangunan.-----

b. Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 2 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung (selanjutnya disebut Perda 2/2015).-----

Pasal 6 :

(1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang;-----

(2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota dan dicantumkan dalam Izin Mendirikan Bangunan;-----

Halaman 29 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



(3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Wali Kota.----

Pasal 8 :

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru izin mendirikan bangunan gedung;-----
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan Rencana Tata Ruang;-----
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administrative dan persyaratan teknis bangunan gedung.-----

Pasal 16 :

- (1) Setiap orang atau badan sebelum membangun atau merubah bangunan harus memiliki IMBG, kecuali bangunan gedung fungsi khusus yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----
- (2) Membangun atau merubah bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1), diantaranya :-----
 - a. Pembangunan bangunan baru dan/atau prasarana bangunan;----
 - b. Adanya perbaikan bangunan yang menyebabkan perubahan struktur dan/atau konstruksi bangunan, perubahan tapak bangunan atau perubahan luas bangunan;-----
 - c. Alih fungsi bangunan;-----
 - d. Izin ulang mendirikan bangunan.-----

Pasal 17 :



(1) Permohonan IMBG harus diajukan sendiri dan/atau kuasanya secara tertulis oleh Pemohon kepada Walikota atau pejabat yang ditunjuk;

(2) Persyaratan permohonan IMBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

melampirkan :-----

a. Dokumen

administratif;-----

b. Dokumen

rencana

teknis.-----

Pasal 22 ayat (2) :

"Pekerjaan mendirikan bangunan baru dapat dimulai dikerjakan setelah IMBG telah ada"-----

4. Bahwa Tergugat menolak semua dalil Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas, dengan alasan sebagai berikut :-----

a. Bahwa objek perkara a quo telah diterbitkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan telah memenuhi persyaratan administrasi maupun teknis yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi, dan telah melalui pemeriksaan kelengkapan dan kebenaran (pencatatan, penelitian) dokumen administrative dan teknis, serta telah melalui tahap penilaian/evaluasi dan persetujuan dokumen rencana teknis, yang dilakukan oleh Tergugat, sebagaimana diatur dalam Permendagri 32/2010, Perda 2/2015 dan Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 6 Tahun 2011 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan di wilayah Kota Cimahi (selanjutnya disebut Perda 6/2011) dan Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 4 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi Tahun 2012-2032 (selanjutnya disebut Perda 4/2013);-----

b. Bahwa Komplek Setraduta merupakan konsep Lingkungan Siap Bangun atau LISIBA. Berdasarkan bunyi Pasal 1 angka (16) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU 1/2011), LISIBA adalah penyediaan sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan



dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang. Di dalam LISIBA ini, pembeli atau pemilik unit-unit kavling mengurus perizinan pembangunannya (IMB) sendiri. Dalam hal ini Tergugat II Intervensi dalam mengajukan permohonan IMB (IMB baru bukan IMB perubahan fungsi) mengusulkan fungsi dan kualifikasi bangunan untuk usaha, dan Pemerintah Daerah (dalam hal ini Tergugat) menetapkan fungsi dan kualifikasi bangunan tersebut, sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (Pasal 9 Perda 6/2011).

Berdasarkan Pasal 7 ayat (4) Permendagri 32/2010 jo Pasal 4 ayat (2), (3) dan (4); Pasal 5 ayat (3) Perda 2/2015 Jo Pasal 7 dan 8 ayat (4) dan (6) Perda 6/2011, menyebutkan bahwa bangunan gedung dapat berfungsi sebagai hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya dan ganda/campuran. Fungsi usaha mempunyai fungsi utama sebagai tempat untuk melakukan usaha yang salah satunya meliputi bangunan perhotelan (termasuk *Guest House*). Fungsi ganda bangunan gedung, dimaksud satu bangunan dapat memiliki fungsi ganda. Dalam hal ini bisa saja IMB diberikan untuk bangunan yang berfungsi hunian dan usaha sekaligus, dengan ketentuan penerbitan IMB harus sesuai dengan RTRW Kota Cimahi yang diatur dalam Perda 4/2013.-----

c. Bahwa berdasarkan Lampiran V Perda 4/2013, ditentukan bahwa komponen kawasan budidaya untuk kawasan perumahan terdapat indikasi program pembangunan apartemen di Kelurahan Pasir Kaliki (Kelurahan Pasir Kaliki merupakan kelurahan di mana lokasi *Guest House* milik Tergugat II Intervensi berada yang IMB-nya dipermasalahkan oleh Para Penggugat). Bahwa mengingat apartemen merupakan bangunan gedung komersial yang selain berfungsi hunian, juga memiliki fungsi usaha di dalamnya (dalam hal ini fungsi perhotelan/pariwisata dan perdagangan serta perkantoran), maka penerbitan objek perkara a quo telah sesuai dengan Perda 4/2013, Perda 6/2011, Perda 2/2015 dan Permendagri 32/2010;-----

d. Bahwa berdasarkan Lampiran VI Perda 4/2013 tentang Ketentuan Umum Peraturan Zonasi, di dalam pola ruang perumahan baik untuk perumahan kepadatan rendah (RR), kepadatan sedang (RG) dan kepadatan tinggi (RT), tidak ada larangan untuk kegiatan komersil pada



zona perumahan. Dengan demikian objek perkara a quo yang diberikan kepada Tergugat II Intervensi sah dan tidak melanggar RTRWK Cimahi.

e. Bahwa berdasarkan pertimbangan dalam huruf b, c dan d, pemberian IMB kepada Tergugat II Intervensi untuk membangun bangunan gedung untuk fungsi usaha (dalam hal ini hotel atau sejenisnya), tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karenanya objek perkara yang diterbitkan oleh Tergugat adalah sah dan mengikat;-

f. Bahwa terkait dengan dalil Para Penggugat dalam huruf (i) sampai dengan huruf (l) halaman (15) sampai dengan halaman (16) yang menyatakan bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 16, 17 dan Pasal 22 ayat (2) Perda 2/2015, maka objek perkara yang diterbitkan adalah cacat hukum, karena objek perkara diterbitkan belakangan, setelah bangunan gedung *Guest House/Rozelle Hotel* berdiri pada tahun 2012, sementara objek perkara diterbitkan tanggal 4 Oktober 2018;-----

Bahwa idealnya IMB diterbitkan sebelum bangunan gedung didirikan, atau dengan perkataan lain, sebelum adanya IMB, dilarang mendirikan bangun. Bahwa ketiadaan IMB setelah bangunan selesai, bukan berarti IMB yang terbit setelah bangunan selesai dibangun dinyatakan cacat hukum. Pasal 18 Permendagri 32/2010 mengatur bahwa :-----

(1) Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dan tidak memiliki IMB yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukkan, dan penggunaan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dilakukan pemutihan.-----

(2) Pemutihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan hanya 1 (satu) kali.-----

(3) Dalam hal pemilik bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak melakukan pemutihan dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis untuk mengurus IMB dan perintah pembongkaran bangunan gedung.--

Selanjutnya Pasal 18 huruf (c) Perda 6/2011 mengatur bahwa bangunan yang sudah terbangun yang belum memiliki IMB, diwajibkan mengajukan permohonan IMB. Pasal 64 ayat (1), (2) dan ayat (6) mengatur bahwa :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk bangunan hunian, sosial, budaya yang belum memiliki IMB dapat diberikan berupa penyesuaian IMB dengan kriteria bangunan yang berdiri sebelum pengajuan dan dapat memenuhi persyaratan dan aspek teknis, pembiayaannya dikenakan retribusi baru;-----

Untuk bangunan usaha dan industri yang belum memiliki IMB, dapat diberikan berupa penyesuaian IMB dengan kriteria bangunan yang berdiri sebelum pengajuan dan dapat memenuhi persyaratan dan aspek teknis, pembiayaannya dikenakan retribusi baru ditambah denda sebesar 10%/tahun sejak bangunan tersebut berdiri x tarif retribusi dan sebesar-besarnya denda 100%;-----

Bangunan yang terlanjur dibangun tetapi tidak memiliki IMB, sepanjang bangunan tersebut memenuhi persyaratan teknis dan tidak bertentangan dengan pedoman mendirikan bangunan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka IMBnya dapat diproses.-----

Kemudian Pasal 114 ayat (2) dan (4) Perda 2/2015, mengatur bahwa :-----

Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku yang belum memiliki Surat IMB dalam tempo 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal Pengundangan Peraturan Daerah ini diwajibkan telah memiliki IMB;-----

IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan sepanjang lokasi bangunan-bangunan sesuai dengan rencana Tata Ruang dan rencana Pemerintah Daerah;-----

Berdasarkan ketentuan Pasal-pasal tersebut di atas, maka dalil yang menyatakan bahwa IMB yang terbit belakangan setelah bangunan selesai dibangun adalah cacat hukum adalah tidak berdasarkan hukum. Hal ini dikarenakan, bangunan yang telah dibangun tetapi tidak memiliki IMB, maka dikenakan ketentuan pemutihan atau penyesuaian IMB dengan bangunan yang telah ada, dengan ketentuan sanksi denda. Dengan demikian IMB yang baru diterbitkan setelah bangunan selesai dibangun tetap sah dan mengikat;--

TANGGAPAN TERHADAP DALIL YANG MENYEBUTKAN BAHWA OBJEK PERKARA BERTENTANGAN DENGAN AUPB.

5. Bahwa oleh karena objek perkara diterbitkan berdasarkan peraturan perundang-undangan, maka dalil Para Penggugat dalam angka (20) halaman (18) sampai dengan halaman (22) tidaklah beralasan, oleh karenanya perbuatan Tergugat yang menerbitkan objek perkara tidak bertentangan dengan AUPB baik yang diatur dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, maupun AUPB yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Halaman 34 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/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

6. Bahwa terkait dengan dalil Para Penggugat pada angka (21) sampai dengan (25) halaman (22) sampai dengan (24), yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Para Penggugat telah menempuh upaya administratif dengan cara mengajukan keberatan terhadap terbitnya objek perkara, namun keberatan tersebut tidak diselesaikan oleh Tergugat. Mengingat ketentuan Pasal 77 UU 30/2014, maka keberatan tersebut harus diselesaikan oleh Pejabat Pemerintahan yang menetapkan keputusan dalam jangka waktu yang diatur dalam pasal tersebut, dengan konsekuensi apabila keberatan tidak diselesaikan sesuai dengan jangka waktu tersebut, maka keberatan tersebut dianggap diterima oleh pejabat yang menetapkan keputusan. Bahwa berdasarkan dalil tersebut, Para Penggugat memohon penetapan yang mengabulkan keberatan Para Penggugat tanggal 5 Maret 2019.;

Bahwa dalil Para Penggugat tersebut tidaklah beralasan hukum, karena :

a. Pengajuan keberatan dilakukan oleh Para Penggugat lebih dari jangka waktu yang ditentukan oleh Pasal 77 ayat (1) UU 30/2014. Menurut pasal tersebut, keberatan harus diajukan dalam jangka waktu 21 hari sejak keputusan diumumkan oleh pejabat pemerintah. Objek perkara a quo diterbitkan pada tanggal 4 Oktober 2018, dan pengajuan keberatan diajukan tanggal 5 Maret 2019. Dengan demikian terdapat rentang waktu 5 bulan atau ± 150 (seratus lima puluh) hari;

b. Permohonan Para Penggugat di dalam positanya angka (25) untuk memohon Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menghukum Tergugat mengeluarkan penetapan yang mengabulkan surat keberatan Para Penggugat tanggal 5 Maret 2019, tidak didukung di dalam petitumnya, karena sesuai dengan gugatan Para Penggugat, petitum angka (4) telah direnvoi oleh Para Penggugat sendiri pada tanggal 14 Mei 2019, dengan demikian Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo tidak dapat mempertimbangkan hal tersebut. Oleh karenanya dalil tersebut harus ditolak;

7. Bahwa dapat dimengerti upaya renvoi terhadap petitum angka (4) tersebut di atas oleh Para Penggugat, sebab apabila petitum tersebut tetap dipertahankan, maka gugatan Para Penggugat *obscure libel*, karena tidak jelas apa yang diminta atau dimohonkan. Di satu sisi memohon kepada

Halaman 35 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/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

Tergugat untuk mencabut objek perkara a quo sesuai dengan petitum angka (3), dan di satu sisi lain Para Penggugat memohon untuk menghukum Tergugat mengeluarkan penetapan yang mengabulkan surat keberatan Para Penggugat tertanggal 5 Maret 2019;-----

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, Tergugat mohon dihadapan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar berkenan untuk memberikan Putusan sebagai berikut : -----

I. DALAM EKSEPSI.

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;---
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;----
2. Menyatakan sah dan tetap berlaku Keputusan Tergugat Nomor 503.6/0203/1538/DPMPTSP/2018, tanggal 4 Oktober 2018 yang diberikan kepada Yanny Sudjarwo, untuk mendirikan bangunan *Guest House* (Rozelle Hotel), dengan luas lantai dasar 174,5 m², luas lantai I 300 m², luas Lantai II 300 m² dan luas lantai III 300 m², yang beralamat di Jalan Setraduta Blok L-5 Nomor 3A, RT/RW. 004/006, Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi;-----
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa atas Surat Permohonan dari Yanny Sudjarwo melalui Kuasanya sebagai Calon Interveniens yang diajukan pada tanggal 23 Mei 2019, maka Majelis Hakim telah bermusyawarah dan telah mengambil sikap dalam Putusan Sela No. 37/G/2019/PTUN-Bdg pada tanggal yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MEMUTUSKAN

Halaman 36 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Permohonan Intervensi dari Pemohon Intervensi atas nama Yanny Sudjarwo;-----
2. Menetapkan Kedudukan Pemohon Intervensi atas Yanny Sudjarwo dalam perkara Nomor 37/G/2019/PTUN.BDG. sebagai pihak Tergugat II Intervensi;-----
3. Melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 37/G/2019/PTUN.BDG.; -----
4. Menanggihkan biaya perkara yang timbul karena Putusan sela ini sampai dengan putusan akhir ; -----

Menimbang, bahwa telah masuknya Pihak Intervenient menjadi Tergugat II Intervensi, maka atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan tanggapannya tertanggal 12 Juni 2019, yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI :

Eksepsi Mengenai Penerapan Pasal 55 Undang-undang Tahun 1986, Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara;-----

1. Bahwa didalam surat gugatan Para Penggugat tertanggal 23 April 2019, pada point 17, halaman 10 menyebutkan : "bahwa terkait objek dalam perkara a quo, Para Penggugat untuk pertama kali melihat fotokopi dokumen izin mendirikan bangunan tersebut pada saat dilaksanakannya Rapat Audiensi di Kantor DPRD Kota Cimahi (dipimpin langsung oleh Ketua DPRD Kota Cimahi) tertanggal 20 Februari 2019..." ;-----
2. Bahwa dalil yang diutarakan Para Penggugat di atas, adalah salah dan Para Penggugat penuh kebohongan dengan menyatakan mengetahui sejak 20 Februari 2019, karena pada saat adanya rapat di DPRD Kota Cimahi tersebut, pihak kami juga hadir pada saat itu (Kuasa Hukum dan Klien kami), dimana Ketua DPRD Kota Cimahi pada saat rapat itu tidak pernah memperlihatkan Surat Izin Bangunan tersebut kepada Para Penggugat;-----
3. Bahwa objek perkara ini berupa Surat Izin Bangunan Guest House, yang terletak di komplek Setraduta Blok L-5 No. 3A, RT.004/RW.006, Kel. Pasirkaliki, Kec. Cimahi Utara, Kota Cimahi, Nomor : 503.6/0203/1538/DPMPSTSP/2018, tertanggal 4 Oktober 2018, yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Daerah Kota Cimahi, sudah

Halaman 37 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/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

diketahui Para Penggugat beberapa hari sejak Surat Izin Bangunan yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang tersebut diterima Tergugat II Intervensi, sehingga jelaslah bahwa Para Penggugat telah membuat kebohongan-kebohongan dan tidak bersikap jujur dalam mengajukan gugatannya;-----

4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka gugatan Para Penggugat telah bertentangan dan/atau tidak memenuhi syarat sebagaimana yang diatur Pasal 55 Undang-undang Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh sebab itu patut dan sah menurut hukum gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard);-----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diutarakan Para Penggugat didalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II Intervensi;-----
2. Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Tergugat II Intervensi didalam bagian Eksepsi di atas dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan dengan bagian Pokok Perkara ini;-----
3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Para Penggugat point. 8, halaman 8, yang menyatakan bahwa Guest House milik Tergugat II Intervensi telah dibangun sekitar tahun 2012 sudah beroperasi sejak sekitar tahun 2017;-----

Bahwa yang benar adalah bahwa pada tahun 2012 tanah seperti yang dimaksud Para Penggugat sama sekali belum dibangun oleh Tergugat II Intervensi, masih berupa tanah kosong, karena Tergugat II Intervensi mulai mengurus izin-izin yang berhubungan dengan tempat usaha Guest House/Rozelle Hotel ke Pemerintah Kota Cimahi adalah tahun 2015;-----

Bahwa Guest House/Rozelle Hotel milik Tergugat II Intervensi mulai beroperasi adalah sejak dikeluarkannya Surat Izin Bangunan Guest House, yang terletak di komplek Setraduta Blok L-5 No. 3A, RT.004/RW.006, Kel. Pasirkaliki, Kec. Cimahi Utara, Kota Cimahi, Nomor : 503.6/0203/1538/DPMPTSP/2018, tertanggal 4 Oktober 2018, yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Daerah Kota Cimahi, yaitu sekitar bulan Desember 2018, maka suatu hal yang tidak masuk akal apabila Para Penggugat menyatakan Guest House milik Tergugat II Intervensi beroperasi sekitar tahun 2017, karena Tergugat II Intervensi selaku warga negara yang baik harus mengikuti segala peraturan yang berlaku, sehingga Guest House

Halaman 38 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Tergugat II Intervensi beroperasi setelah suluruh izin-izin atas tempat usaha tersebut telah dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang;-----

4. Bahwa Tergugat II Intervensi sebelum mengurus seluruh izin-izin tentang tempat usaha Guest House/Rozelle Hotel, terlebih dahulu Tergugat II Intervensi meminta izin dari developer/pengelola kompleks Setraduta Residence, ternyata dari pihak developer/ pengelola kompleks Setraduta Residence tidak keberatan dan memberikan izin secara tertulis, yang sangat dibutuhkan untuk mengurus izin-izin lainnya, khususnya Surat Izin Mendirikan Bangunan No : 503.6/0203/1538/DPMPTSP/ 2018, tertanggal 4 Oktober 2018, yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Daerah Kota Cimahi;-----

Bahwa Tergugat II Intervensi berpendapat bahwa sikap Para Penggugat sewenang-wenang malahan sikap Para Penggugat maunya mengatur dan menunjukkan sikap yang tidak senang, iri, dengki kepada orang lain, khususnya kepada Tergugat II Intervensi, karena Tergugat II Intervensi mendapat izin dari developer/pengelola kompleks Setraduta Residence untuk membangun Guest House/Rozelle Hotel, dengan alasan yang dibuat oleh Para Penggugat, bahwa kompleks perumahan Setraduta merupakan tertutup untuk umum, hal ini dapat dibuktikan bahwa alasan yang dibuat Para Penggugat tersebut tidak diberlakukan kepada pihak lain, karena di kompleks Setraduta Residence tersebut ada juga hotel lain yang bernama Hotel Butternut Tree Twownhomes dan Sekolah Internasional Kinderland, yang berlokasi 500 M dari Tergugat II Intervensi dan Para Penggugat dan lain-lain, seperti Kantor Notaris, sehingga Tergugat II Intervensi bertanya, kenapa Para Penggugat tidak bertindak seperti yang dilakukan Para Penggugat kepada Tergugat II Intervensi;-----

5. Bahwa oleh karena sikap Para Penggugat yang sewenang-wenang, ingin mengatur orang lain, sikap tidak senang, iri, dengki, sehingga dalil Para Penggugat pada point. 10, halaman 8 didalam gugatannya tersebut, Tergugat II Intervensi berpendapat bahwa Para Penggugat memberikan alasan-alasan yang dibuat-buat dan tidak masuk diakal, dengan mengatakan bahwa Para Penggugat menderita lahir batin dengan adanya Guest House/Rozelle Hotel milik Tergugat II Intervensi;-----

Bahwa adapun alasan Para Penggugat tentang permasalahan-permasalahan yang dianggap Para Penggugat mengakibatkan penderitaan lahir batin bagi mereka adalah alasan yang dibuat-buat dan tidak benar, maka dengan ini Tergugat II Intervensi memberikan penjelasan yang didukung dengan bukti-bukti sehingga alasan yang diutakan Para Penggugat tersebut menjadi alasan yang

Halaman 39 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat dibenarkan dan dapat dikesampingkan, seperti yang diuraikan
Tergugat II Intervensi di bawah ini : -----

a. Permasalahan air tanah : -----

Bahwa Guest House/Rozelle hotel milik Tergugat II Intervensi hanya memiliki 15 (lima belas) kamar, 3 (tiga) kamar diantaranya dipakai oleh Tergugat II Intervensi dan anak-anaknya, sehingga yang disewakan kepada orang lain adalah sebanyak 12 (dua belas) kamar;-----

Bahwa atas 12 (dua belas) kamar yang disewakan tersebut, Tergugat II Intervensi menggunakan air tanah dengan sumur bor, telah membuat sumur resapan, yang diperkenankan oleh pemerintah, oleh karena itu kebutuhan Tergugat II Intervensi atas air tanah tidak akan mengganggu kebutuhan air tanah Para Penggugat, selain itu Tergugat II Intervensi juga telah siap mengantisipasi apabila ada iklim panas 5 yang berkepanjangan, maka Tergugat II Intervensi telah menyiapkan bak penampungan air PDAM, dan Tergugat II Intervensi telah membuat kesepakatan dengan Dinas Kebersihan dan Pertamanan Unit Pelaksana Teknis Air Minum Pemkot Cimahi, siap memberikan batuan atas kebutuhan air untuk Tergugat II Intervensi, sesuai dengan suratnya No : 690.09/13/UPT Air Minum, tertanggal 25 Juli 2016;-----

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, jelaslah permasalahan air tanah seperti yang disebutkan Para Penggugat adalah merupakan permasalahan yang dapat dibenarkan dan tidak berdasarkan keadaan yang sebenarnya, malahan sebenarnya Para Penggugat sendiri yang penggunaan air tanahnya sangat besar, karena Para Penggugatlah yang mempunyai kolam renang dirumahnya, sehingga permasalahan air tanah ini tidak dapat dijadikan dasar atas alasan-alasan Para Penggugat didalam gugatannya ;-----

b. Permasalahan lalu lintas :

Bahwa dengan Tergugat II Intervensi yang menyewakan sebanyak 12 (dua belas) kamar, apabila adanya kendaraan tamu untuk Guest House/Rozelle Hotel, maka kendaraan tamu tersebut semuanya diparkir didalam lokasi Guest House/Rozelle Hotel, jadi tidak ada kendaraan yang diparkir dipinggir jalan, sehingga masalah lalu lintas yang dipermasalahkan Para Penggugat merupakan alasan yang dibuat-buat juga;-----

Bahwa Tergugat II Intervensi telah diberikan izin unruk mendirikan Guest House dari Dinas Perhubungan Kota Cimahi, setelah melakukan survey lapangan dan melihat penyediaan lokasi parkir didalam lokasi Guest house serta telah melihat keadaan secara umum dilokasi komplek Sertaduta Residence, sehingga disimpulkan bahwa keberadaan Guest House/Rozelle Hotel tidak menimbulkan

Halaman 40 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permasalahan lalu lintas untuk disekitarnya, karena itu Dinas Perhubungan Kota Cimahi mengeluarkan surat No : 551/181/Dishub/2015, tertanggal 13 Mei 2015, yang membuktikan bahwa Tergugat II Intervensi telah memenuhi prosedur hukum yang benar;-----

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, jelaslah permasalahan lalu lintas seperti yang disebutkan Para Penggugat adalah merupakan permasalahan yang tidak dapat dibenarkan dan tidak berdasarkan dengan keadaan yang sebenarnya, sehingga permasalahan lalu lintas ini tidak dapat dijadikan dasar atas alasan-alasan Para Penggugat didalam gugatannya ;-----

c. Permasalahan limbah :

Bahwa Tergugat II Intervensi menganggap permasalahan limbah yang diutarakan Para Penggugat suatu permasalahan yang terlalu dibuat-buat, karena Guest House/ Rozelle Hotel milik Tergugat II Intervensi tidak menghasilkan limbah sebagaimana sebuah pabrik atau industry, semua fasilitas yang ada dikamar yang disewakan, seperti handuk, seprei dan lain-lain, pencucian atau laundrynya dilakukan oleh Tergugat II Intervensi diluar Guest House/Rozelle Hotel atau dikerjakan oleh orang lain.;-----

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, jelaslah permasalahan limbah seperti yang disebutkan Para Penggugat adalah merupakan permasalahan yang tidak dapat dibenarkan dan tidak berdasarkan dengan keadaan yang sebenarnya, sehingga permasalahan limbah ini tidak dapat dapat dijadikanm dasar atas alasan-alasan Para Penggugat didalam gugatannya;-----

d. Permasalahan keamanan dan kenyamanan :

Bahwa Tergugat II Intervensi menganggap permasalahan keamanan dan kenyamanan yang diutarakan Para Penggugat suatu permasalahan yang terlalu dibuat-buat, karena Guest House/ Rozelle Hotel milik Tergugat II Intervensi mempunyai Security/Satpam sendiri selama 24 jam dan pihak kompleks Setraduta Residence juga telah mempunyai Security/Satpam selama 24 juga, oleh karena itu permasalahan keamanan dan kenyamanan tidak perlu dikhawatirkan Para Penggugat, walaupun masalah keamanan dan kenyamanan ini dipermasalahan oleh Para Penggugat, jelaslah Para Penggugat telah membuat alasan yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, sehingga permasalahan keamanan dan kenyamanan ini tidak dapat dapat dijadikanm dasar atas alasan-alasan Para Penggugat didalam gugatannya;-----

e. Permasalahan kebisingan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk permasalahan kebisingan dan seterusnya yang didalilkan oleh Para Penggugat merupakan dalil yang provokatif dan tendensius, dengan tegas Tergugat II Intervensi menolaknya, karena Guest House/Rozelle Hotel milik Tergugat II Intervensi adalah dikhususkan untuk tempat keluarga yang benar-benar ingin beristirahat, sehingga Guest House/Rozelle Hotel tidak menyediakan fasilitas yang umumnya ada di hotel-hotel, seperti restaurant, kafe, bar, karaoke, live music dan lain-lainnya;-----

Bahwa oleh karena tidak adanya fasilitas-fasilitas seperti di atas, Tergugat II Intervensi dapat memastikan bahwa apa yang didalilkan Para Penggugat adanya permasalahan kebisingan, suara gaduh dan seterusnya itu merupakan dalil yang bersifat fitnah yang dilakukan Para Penggugat kepada Tergugat II Intervensi, hal ini dapat Tergugat II Intervensi buktikan, apabila Majelis Hakim berkenan untuk melakukan siding ditempat di Guest House/Rozelle Hotel;-----

Bahwa fitnah yang berikutnya yang didalilkan Para Penggugat adalah dalil yang mengatakan : “banyaknya yang menginap”, adalah dalil fitnah, karena sebelum dikeluarkannya Surat Izin Bangunan Nomor : 503.6/0203/1538/DPMTSP/2018, tertanggal 4 Oktober 2018, Para Penggugat telah melakukan pemasangan spanduk yang isinya berkeberatan/menolak adanya Guest House milik Tergugat II Intervensi dan pada saat itu guest House/Rozelle Hotel sama sekali belum beroperasi, sehingga tidak mungkin ada yang mau menyewa kamar di Guest House/Rozelle Hotel, sampai setelah dikeluarkannya Surat Izin bangunan tersebut, Para Penggugat tetap membuat spanduk-spanduk tersebut, sehingga Tergugat II Intervensi sangat dirugikan, akhirnya Tergugat II Intervensi membuat Laporan Polisi di Polres Cimahi tanggal 18 Februari 2019, berdasarkan hal tersebut, jelaslah bahwa kalimat Para Penggugat : “banyaknya yang menginap” adalah adalah tidak benar dan bersifat fitnah. ;-----

6. Bahwa Tergugat II Intervensi sangat keberatan dengan dalil Para penggugat pada point. 11 halaman 8, yang menyatakan : “...sehingga Para Penggugat memiliki kedudukan untu mengajukan gugatan”.;-----

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan Tergugat II Intervensi di atas, jelaslah bahwa para Penggugat tidak berkompeten atau tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan atas diterbitkannya Surat Izin Bangunan Guest House, yang terletak di kompleks Setraduta Blok L-5 No. 3A, RT.004/RW.006, Kel. Pasirkaliki, Kec. Cimahi Utara, Kota Cimahi, Nomor : 503.6/0203/1538/DPMTSP/2018, tertanggal 4 Oktober 2018, yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah

Halaman 42 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/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

Daerah Kota Cimahi, oleh karenanya sesuai dengan hukum yang berlaku, maka haruslah gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;-----

7. Bahwa Tergugat II Intervensi sangat keberatan terhadap dalil-dalil Para Penggugat pada halaman 13, huruf c yang menyatakan : "...tidak ada itikad baik dari pemilik atau pengelola Rozelle Hotel/Guest House untuk melakukan pemberitahuan serta sosialisasi pada warga sekitar tempat didirikan serta beroperasinya usaha penginapan tersebut " ;-----

Bahwa dalil dari Para Penggugat adalah tidak benar, karena Tergugat II Intervensi telah melakukan sosialisasi kepada warga setempat, termasuk kepada Para Penggugat, hal ini dibuktikan bahwa surat undangan untuk dilakukannya rapat sosialisasi yang telah diserahkan kepada Para Penggugat dan ditanda tangani, ternyata pada saat diadakannya rapat sosialisasi pada tanggal 17 Maret 2018, Para Penggugat seluruhnya tidak hadir, hal ini dilakukan Tergugat II Intervensi untuk memenuhi ketentuan yang berlaku;-----

Bahwa ketidak-hadiran Para Penggugat pada rapat sosialisasi, Tergugat II Intervensi memperkirakan bahwa dari seluruh Para Penggugat sebenarnya ada beberapa yang senang adanya Guest House/Rozelle Hotel di lokasi yang ada sekarang, oleh karena adanya pihak yang tidak senang atau iri, dengki kepada Tergugat II Intervensi, makanya yang tadinya senang menjadi tidak senang kepada Tergugat II Intervensi;-----

8. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat II Intervensi uraikan sebelumnya, bahwa Para Penggugat bukanlah sebagai pihak yang ber-etikad baik sebagaimana yang dimaksud ketentuan hukum yang berlaku, yang dibenarkan untuk mengajukan gugatan atau keberatan atas telah dikeluarkannya surat keputusan administrasi negara oleh pejabat yang berwenang, melainkan Para Penggugat telah melakukan sikap egois dan sikap untuk mengatur pihak lain agar apa yang Para Penggugat inginkan dapat dilaksanakan untuk menentang pihak lain yang tidak disukai oleh Para Penggugat, malahan Para penggugat telah memperlak aparat negara untuk melakukan niat dan maksud Para Penggugat agar pihak yang tidak disukai tersebut mendapatkan kesulitan atau masalah;-----
- Bahwa dalil Tergugat II Intervensi di atas, sangat berhubungan dan Tergugat II Intervensi telah menjadi korban kesewenang-wenangan yang dilakukan oleh Para Penggugat, hal ini sesuai dengan dalil Para Penggugat pada halaman 14, huruf e, yang mengatakan : "bahwa sekitar bulan Januari 2017, telah dilakukan penggerebekan terhadap Rozelle Hotel/Guest House oleh Satpol PP Kota Cimahi, Jajaran Kepolisian Sektor Cimahi dan Jajaran TNI Angkatan Darat daerah sekitar,

Halaman 43 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/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

berdasarkan adanya aduan masyarakat kompleks Setraduta Residence, khususnya Para Penggugat..." ;-----

Bahwa memang benar pada tanggal tersebut di atas, telah dilakukan penggerebekan di Guest House/Rozelle Hotel milik Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi berterima kasih karena Para penggugat telah mengakui bahwa yang membuat laporan tersebut adalah Para Penggugat, karena setelah dilakukannya penggerebekan pihak Satpol PP Kota Cimahi telah memberitahu Tergugat II Intervensi bahwa ada yang melaporkan melalui telepon adalah salah satu dari Para Penggugat, yaitu saudara Danny Sugiartono Setiawan, yang melaporkan bahwa telah terjadi pesta narkoba di Guest House/Rozelle Hotel milik Tergugat II Intervensi, dimana tadinya Tergugat II Intervensi belum merasa yakin informasi yang diberitahu oleh pihak Satpol PP Kota Cimahi tersebut, yang disebutkannya sebagai laporan palsu;-----

Bahwa pada saat penggerebekan yang dilakukan beberapa pihak aparat negara seperti tersebut di atas, Guest House/Rozelle Hotel milik Tergugat II Intervensi sama sekali belum beroperasi, karena Tergugat II Intervensi selaku warga negara yang baik tidak mungkin mengoperasikan Guest House/Rozelle Hotel sebelum seluruh izin-izin atas Guest House/Rozelle Hotel dikeluarkan oleh pihak pejabat yang berwenang, maka pada waktu dilakukannya penggerebekan Guest House/Rozelle Hotel milik Tergugat II Intervensi tidak terbukti adanya pesta narkoba seperti yang dilaporkan salah satu Para Penggugat (Guest House/Rozelle Hotel dalam keadaan kosong);-----

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, jelaslah bahwa keberadaan Guest House/ Rozelle Hotel milik Tergugat II Intervensi pada dasarnya telah sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku, sehingga pejabat administrasi negara menyetujui untuk dikeluarkannya izin-izin yang diperlukan untuk berdirinya dan beroperasinalnya Guest House/Rozelle Hotel milik Tergugat II Intervensi, adapun alasan-alasan dasar-dasar hukum yang didalilkan Para Penggugat didalam gugatannya yang tujuan agar Majelis Hakim membatalkan Surat Izin Bangunan Guest House, yang terletak di kompleks Setraduta Blok L-5 No. 3A, RT.004/RW.006, Kel. Pasirkaliki, Kec. Cimahi Utara, Kota Cimahi, Nomor : 503.6/0203/1538/DPMPTSP/2018, tertanggal 4 Oktober 2018, yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Daerah Kota Cimahi, tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan/atau tidak dapat dibenarkan secara hukum dan haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;-----

Halaman 44 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa seperti yang diuraikan Tergugat II Intervensi di atas, bahwa alasan dan dasar dari Para penggugat dalam mengajukan gugatannya tidak didasarkan pada keadaan yang sebenarnya dan/atau tidak dapat dibenarkan secara hukum, Para Penggugat hanya memberikan dalil-dalil dan alasan-alasan yang bersikap sewenang-wenang, dan telah melakukan perbuatan melawan hukum (laporan palsu Para Penggugat bulan Januari 2017), bersikap sewenang-wenang kepada aparat negara dan kepada pihak-pihak yang tidak disukai, iri dan dengki yang dilakukan Para Penggugat khususnya kepada Tergugat Intervensi, hal ini dapat dilihat dari dalil-dalil yang dinyatakan Para Penggugat didalam gugatannya, oleh karena itu, Tergugat II Intervensi meminta Majelis Hakim sependapat dan menyatakan bahwa Para Penggugat bukanlah sebagai pihak sebagaimana yang dimaksud Undang-undang No. 55 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara. ;-----

9. Bahwa tindakan-tindakan nyata yang dilakukan Para Penggugat terhadap keberadaan Guest house/Rozelle Hotel milik Tergugat II Intervensi dengan membuat spanduk-spanduk yang isinya Para Penggugat keberatannya dan telah dijelaskan Tergugat II Intervensi telah membuat Laporan Polisi atas spanduk-spanduk dari Para Penggugat, sehingga Tergugat II Intervensi merasa sangat dirugikan, karena tamu yang akan menginap di Guest House/Rozelle Hotel mengurungkan niatnya karena adanya spanduk-spanduk dari Para Penggugat tersebut;-----

Bahwa tindakan nyata yang lain yang dilakukan Para Penggugat adalah membuat pengaduan tentang keberatan Para Penggugat atas keberadaan Guest House/Rozelle Hotel kepada DPRD Kota Cimahi, Bahwa setelah pihak Tergugat II Intervensi melakukan klarifikasi kepada Ketua DPRD Kota Cimahi serta Ketua DPRD Kota Cimahi melakukan peninjauan langsung ke Guest House/Rezelle Hotel, maka Ketua DPRD Kota Cimahi berkesimpulan bahwa alasan dan dasar pengaduan Para Penggugat ke DPRD Kota Cimahi tidak terbukti (seperti alasan dan dasar yang ada dalam gugatannya), tidak benar dan sangat mengada-ada;--

Bahwa malahan Para Penggugat telah melakukan perbuatan yang tidak terpuji dengan mempengaruhi sedemikian rupa kepada Ketua DPRD Kota Cimahi agar Ketua DPRD mau mengikuti seperti apa yang mereka kehendaki atas Surat Izin Bangunan Guest House, yang terletak di kompleks Setraduta Blok L-5 No. 3A, RT.004/RW.006, Kel. Pasirkaliki, Kec. Cimahi Utara, Kota Cimahi, Nomor : 503.6/0203/1538/DPMPTSP/2018, tertanggal 4 Oktober 2018, yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Daerah Kota Cimahi;-----

Halaman 45 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena Ketua DPRD telah melihat bukti-bukti dan telah mengkonfirmasi kepada pejabat yang berwenang mengeluarkan seluruh izin atas Guest House/Rozelle Hotel serta telah melakukan peninjauan langsung ke objek pengaduan Para Penggugat, ternyata pihak Tergugat II Intervensi telah melakukan dan memenuhi seluruh kewajibannya sebagaimana ketentuan yang berlaku, maka Ketua DPRD Kota Cimahi tidak mau mengikuti apa yang diinginkan Para Penggugat yang harus dilakukan oleh Ketua DPRD Kota Cimahi;-----

Bahwa oleh karena Tergugat II Intervensi selaku warga negara yang baik, yang mempunyai niat untuk berusaha dengan membuat Guest House/Rozelle Hotel telah melakukan pengurusan seperti yang dianjurkan atau disyaratkan ketentuan yang berlaku, sehingga upaya-upaya yang dilakukan Para Penggugat untuk membatalkan keberadaan tempat usaha milik Tergugat II Intervensi tersebut tidak menghasilkan sesuatu, karena alasan dan dasar Para Penggugat untuk membatalkannya jelas-jelas tidak sesuai keadaan yang sebenarnya dan alasan dan dasar yang dilakukan Para Penggugat bertentangan dengan hukum yang berlaku;-----

10. Bahwa Tergugat II Intervensi sangat keberatan dan menolak dengan tegas atas dalil Para penggugat pada halaman 17, huruf m, yang menyatakan : "...yang mana secara fisik dapat dilihat bahwa bangunan tersebut berdiri hampir memenuhi luas tanah yang mangalasi bangunan tersebut";-----

Bahwa adanya dalil Para Penggugat tersebut karena Para Penggugat tidak/belum pernah melihat langsung kedalam lokasi Guest House/Rozelle Hotel, keadaan yang sebenarnya adalah bahwa didalam lokasi Guest House/Rozelle Hotel terdapat taman-taman terbuka di beberapa bagian kamar, sehingga apa yang didalilkan Para Penggugat tersebut tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya;-----

Bahwa apabila Para Penggugat keberatan atas bangunan Guest House/Rozelle yang menurut Para penggugat hamper memenuhi luas tanah, sekarang Tergugat II Intervensi juga bertanya kepada Para Penggugat apakah rumah-rumah Para Penggugat bangunannya juga telah menuruti ketentuan yang berlaku, oleh karena itu dalil dari Para penggugat tersebut, sangat jelas kelihatan bahwa Para Penggugat melakukan tindakan-tindakan atau laporan-laporan termasuk gugatan Para Penggugat ini tidaklah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku bahwa Para Penggugat adalah sebagai orang yang dirugikan atas keberadaan Guest House/Rozelle Hotel milik Tergugat II Intervensi, melainkan bahwa Para Penggugat adalah orang-orang yang sangat egois dan tidak senang kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Intervensi, hal ini dapat dibuktikan oleh Tergugat II Intervensi yaitu dalil Para Penggugat di atas tidak beralasan karena Para Penggugat sendiri melakukannya juga, sehingga apabila ketentuan hukum yang didalilkan oleh Para Penggugat tersebut dapat juga diberlakukan kepada Para Penggugat, pada kesempatan lain Tergugat II Intervensi akan melakukannya kepada Para Penggugat, karena hukum equal untuk seluruh warga negara;-----

Bahwa berdasarkan seluruh uraian Tergugat II Intervensi di atas, dengan ini Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutuskan : -----

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi seluruhnya;-----
- Menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard);-----

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;-----
- Menyatakan Surat Izin Bangunan Guest House, yang terletak di komplek Setraduta Blok L-5 No. 3A, RT.004/RW.006, Kel. Pasirkaliki, Kec. Cimahi Utara, Kota Cimahi, Nomor : 503.6/0203/1538/DPMPTSP/2018, tertanggal 4 Oktober 2018, yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Daerah Kota Cimahi sah dan mempunyai kekuatan hukum;-----
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Para Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 19 Juni 2019, yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil gugatannya dan atas Replik Para Penggugat tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan Dupliknya tertanggal 26 Juni 2019 yang pada pokoknya tetap pada Jawabannya ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti berupa foto copy surat-surat yang bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dan bukti-bukti surat tersebut telah diberi tanda P-1 sampai dengan P- 18 sebagai berikut :-----

1. Bukti P-1 : Fotokopi Surat dari Walikota Cimahi No. 650/71b/T.Kota, perihal Pengkaplingan Tanah untuk Perumahan, tertanggal 13 Agustus 2001 (fotokopi dari fotokopi) ;-----

Halaman 47 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/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

2. Bukti P-2 : Fotokopi Surat dari Walikota Cimahi No. 551/181/Lalin/2015, perihal Rekomendasi Tentang Dampak lalu Lintas, tertanggal 13 Mei 2015 (fotokopi dari fotokopi);-----
3. Bukti P-3 : Fotokopi Surat Izin No. 503.3/0022/1399/DPMPTSP/2018, tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT), tertanggal 31 Agustus 2018 (fotokopi dari fotokopi);-----
4. Bukti P-4 : Fotokopi Surat Izin No. 503.6/0203/1538/DPMPTSP/2018, tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 1 Oktober 2018 (fotokopi dari fotokopi);-----
5. Bukti P-5 : Fotokopi Surat dari Para Penggugat, perihal Surat Penolakan, tertanggal 13 Nopember 2017 (fotokopi dari fotokopi);-----
6. Bukti P-6 : Fotokopi Surat dari Para Penggugat, perihal Surat Penolakan Atas Surat Rekomendasi Pemerintah Propinsi Jawa Barat Mengenai Rekomendasi Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara Dengan No. 640/74/17.2.02.0/DPMPTSP, tertanggal 12 September 2017 (fotokopi dari fotokopi);-----
- 7a Bukti P- 7a : Fotokopi Artikel dari Media Online Tribun Jabar berjudul
"Ternyata Ini Alasan di Balik Penggerebekan Rumah Mewah di Komplek Setra Duta (fotokopi print out)"-----
- 7b Bukti P-7b : Fotokopi Artikel dari Media Online Tribun Jabar berjudul
"Sebulan Sebelum Digerebek, Rumah Mewah Setra Duta Itu Selalu Ramai" (fotokopi print out);-----
- 7c Bukti P- 7c : Fotokopi Artikel dari Media Online Tribun Jabar berjudul
"Sebuah Rumah Elite di Setra Duta Digerebek Tim Petugas Gabungan" (fotokopi print out);-----
- 8.. Bukti P- 8 : Foto-foto dokumentasi penggerebekan pada bulan Januari 2018 di Rozelle Hotel/Guest House (fotokopi print warna---
9. Bukti P-9a : Fotokopi Surat dari TII Intervensi, tertanggal 2 Maret 2018 (fotokopi dari fotokopi);-----
- Bukti P-9b : Fotokopi Surat dari Ketua RT 04 dan RW 06, tertanggal 4 Maret 2018, perihal Undangan Sosialisasi (fotokopi dari fotokopi);-----
- Bukti P-9c : Fotokopi Surat dari Para Penggugat, perihal Surat Penolakan Undangan Sosialisasi Guest House, tertanggal 15 Maret 2018 (fotokopi dari fotokopi);-----
- 10 Bukti P-10a : Fotokopi Surat No. 114/SP-DCLF/01/2019, perihal Diskusi dan Audiensi Mengenai Perizinan dan Zonasi di Kota Cimahi, tertanggal 22 Januari 2019 (fotokopi dari fotokopi)

Halaman 48 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-10b : Fotokopi Undangan dari Ketua DPRD Kota Cimahi, tertanggal 31 Januari 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);---
- Bukti P-10c : Fotokopi Undangan dari Ketua DPRD Kota Cimahi, tertanggal 13 Februari 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);-
- Bukti P-10d : Fotokopi Laporan Audensi Ketua DPRD Kota Cimahi, dengan warga Setra Duta tertanggal 20 Februari 2019 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
- 11 P-11 : Fotokopi Undangan dari Ketua DPRD Kota Cimahi, tertanggal 31 Januari 2019 (fotokopi dari fotokopi);-----
- 12 P-12a : Fotokopi Surat dari TII Intervensi yang ditujukan kepada Pimpinan PT Istana Group (Developer Komplek Setra Duta) (fotokopi dari fotokopi);-----
- P-12b : Fotokopi Percakapan melalui media komunikasi whatsapp (fotokopi screenshot);-----
- 13 P-13 : Fotokopi Surat dari Para Penggugat, perihal Keberatan Terhadap Izin No. 503.3/0022//1399/DPMPTSP/2018, tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) dan Izin No..5-3.6/0203/1538/DPMPTSP/2018, tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 5 Maret 2019 (fotokopi dari fotokopi);-----
- 14 Bukti P-14 : Fotokopi Site Plan Komplek Setra Duta Residence Blok L-5 (fotokopi dari fotokopi);-----
- 15 Bukti P-15a : Fotokopi situasi Rozelle Café yang terletak di Rozelle Hotel/Guest House (fotokopi sesuai dengan print out);----
- Bukti P-15b.1 : Vidio situasi Rozelle Café yang terletak di Rozelle Hotel /Guest House, tertanggal 20 April 2019 (copy vidio rekaman);-----
- Bukti P-15b.2 : Fotokopi percakapan melalui whatsapp, tertanggal 25 Nopember 2017 (fotokopi sesuai dengan cetakan);-----
- 16 Bukti P-16a : Vidio situasi di Rozelle Hotel/Guest House tertanggal 20 April 2019 (fotokopi sesuai dengan cetakan);-----
- Bukti P-16.b : Copy dari screenshot Fitur details vidio handpone vidio situasi di Rozelle Hotel/Guest House tertanggal 20 April 2019 (fotokopi dari fotokopi);-----
- 17 Bukti P-17 : Fotokopi Petisi Penolakan Kegiatan Usaha Hotel/Guest House (fotokopi sesuai dengan asli);-----
- 18 Bukti P-18 : Fotokopi Site Plan Komplek Perumahan Setraduta Residence Blok L-5 (fotokopi sesuai dengan asli);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Tergugat telah mengajukan alat-alat bukti berupa foto copy surat-surat yang telah dilegalisir dan bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya dan potokopinya dan bukti-bukti tersebut telah diberi tanda T-1 sampai dengan T- 15

Halaman 49 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah

sebagai

berikut :-----

1. Bukti T-1 : Fotokopi Peraturan Daerah Kota Cimahi No. 6 Tahun 2011, tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Di Wilayah Kota Cimahi (fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
2. Bukti T-2 : Fotokopi Peraturan Daerah Kota Cimahi No. 16 Tahun 2012, tentang Penyelenggaraan Perizinan Pemanfaatan Ruang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
3. Bukti T-3 : Fotokopi Peraturan Daerah Kota Cimahi No. 4 Tahun 2013, tentang Rencana tata Ruang Wilayah Kota Cimahi Tahun 2012-2023(fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
4. Bukti T-4 : Fotokopi Peraturan Daerah Kota Cimahi No. 2 Tahun 2015, tentang Bangunan Gedung (fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
5. Bukti T-5 : Fotokopi Surat Izin No. 503.6/0203/1538/DPMPTSP/2018, tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 1 Oktober 2018 (fotokopi dari fotokopi);-----
6. Bukti T-6 : Fotokopi Surat Izin No. 503/023/2508/DPMPTSP/2018, tentang Izin Prinsip, tertanggal 31 Mei 018 (fotokopi dari fotokopi);-----
7. Bukti T-7 : Fotokopi Daftar Kelengkapan Persyaratan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), tertanggal 12 September 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);-----
8. Bukti T-8 : Fotokopi Risalah Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah Dalam Rangka Perubahan Penggunaan Tanah No. 410/11/PPT/2015, tertanggal 13 Mei 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);-----
1. Bukti T-9 : Fotokopi Surat No. 640/26-TR/DPUPR, tentang Peringatan, tertanggal 3 Januari 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);----
2. Bukti T-10 : Fotokopi Formulir Izin Mendirikan Bangunan (Baru), tertanggal 19 Januari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);---
3. Bukti T-11 : Fotokopi Surat Pernyataan Kesanggupan Mematuhi Persyaratan Teknis Pendirian Bangunan, tertanggal 19 Januari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);-----
4. Bukti T-12 : Fotokopi Pemberitahuan kepada tetangga tentang rencana kegiatan/usaha yang diregister di Kelurahan Pasirkaliki dengan No. Register 100/022/DP/Ket/2017, (fotokopi sesuai dengan asli);-----S-----
5. Bukti T-13 : Fotokopi Surat Pernyataan Tidak Keberatan dari Pemilik tanah, tertanggal 19 Januari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);-----

Halaman 50 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti T-14 : Fotokopi Surat No. 640/1777/DPU tentang Persetujuan Site Plan, tertanggal 29 Desember 2015 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
7. Bukti T-15 : Fotokopi Surat No. 503/023/DL/AMDAL/2016 tentang Izin Lingkungan Pembangunan Guest House atas nama Yanny Sudjarwo, tertanggal 6 Oktober 2016 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat-alat bukti berupa foto copy surat-surat yang telah dilegalisir dan bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya dan potokopi nya dan bukti-bukti tersebut telah diberi tanda TII Int-1 sampai dengan TII Int-36 adalah sebagai berikut;-----

1. Bukti TII Int-1 : Fotokopi Surat No. 503/2065/Bappeda , perihal Proses Perizinan, tertanggal 24 Juni 2015(fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
2. Bukti TII Int-2 : Fotokopi Surat Nomor: B/16/XII/2015/Res Cimahi, tentang Persetujuan Andalalin Pembangunan Wisma, tertanggal 11 Mei 2015 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
3. Bukti TII Int-3 : Fotokopi Surat No. 531/181/Dishub/2015, perihal Rekomendasi Tentang Dampak Lalu Lintas (fotokopi sesuai dengan asli);-----
4. Bukti TII Int-4 : Fotokopi Risalah Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah Dalam Rangka Perubahan Penggunaan Tanah Dalam Rangka Perubahan Penggunaan Tanah No. 410/11/PPT/2015, tertanggal 13 Mei 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);-----
5. Bukti TII Int-5 : Fotokopi Rekomendasi No. 367.1/790/DPU, tentang Penempatan Alat Pemadam Kebakaran, tertanggal 19 Mei 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);-----
6. Bukti TII Int-6 : Fotokopi Surat No. 690.09/13/UPT Air Minum, perihal Jawaban Permohonan Distribusi Kebutuhan Air, tertanggal 25 Juli 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);-
7. Bukti TII Int-7 : Fotokopi No. 640/1777/DPU, perihal Persetujuan Site Plan, tertanggal 29 Desember 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);-----
8. Bukti TII Int-8 : Fotokopi Surat Nomor: 660/022/DL/AMDAL, tentang Rekomendasi atas UKL, UPL Pembangunan Guest House atas nama Yanny Sudjarwo, tertanggal 6

Halaman 51 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/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

9. Bukti TII Int-9 : Oktober 2016 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
: Fotokopi Surat Nomor: 503/023/DL/AMDAL/2016,
tentang Izin Lingkungan Pembangunan Guest House
atas nama Yanny Sudjarwo, tertanggal 6 Oktober 2016
(fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
10. Bukti TII Int-10 : Fotokopi No. 640/74/17.2.02.0/DPMPTSP, perihal
Rekomendasi Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung
Utara (KBU) tertanggal 12 September 2017 (fotokopi
sesuai dengan asli);-----
11. Bukti TII Int-11a : Fotokopi Tanda Terima Surat Undangan Rapat yang
akan diselenggarakan tanggal 3 Maret 2018 Fotokopi
No. 640/1777/DPU, perihal Persetujuan Site Plan,
tertanggal 17 Maret 2018 (fotokopi sesuai dengan
fotokopi);-----
- Bukti TII Int-11b : Fotokopi Daftar Hadir Rapat Sosialisai Guest House
Setra Duta Blok L.5 No. 3A, tanggal 17 Maret 2018
Fotokopi No. 640/1777/DPU, perihal Persetujuan Site
Plan, tertanggal 17 Maret 2018 (fotokopi sesuai
dengan asli);-----
- Bukti TII Int-11c : Fotokopi Notulen Rapat Guest House Setra Duta Blok
L5.3, tertanggal 17 Maret 2018 (fotokopi sesuai
dengan asli);-----
12. Bukti TII Int-12 : Fotokopi Peraturan Daerah Kota Cimahi No. 2 Thn
2015, tentang Bangunan Gedung (fotokopi sesuai
dengan fotokopi);-----
13. Bukti TII Int-13 : Fotokopi Peraturan Menteri Dalam negeri RI No. 19
Thn 2017, tentang Pencabutan Peraturan Menteri
Dalam Negeri No. 27 Thn 2009 (fotokopi sesuai
dengan fotokopi);-----
14. Bukti TII Int-14 : Fotokopi Surat No. 503/023/2508/DPMPTSP tentang
Izin Prinsip, tertanggal 31 Mei 2018 (fotokopi sesuai
dengan asli);-----
15. Bukti TII Int-15 : Fotokopi Surat No. 503.3/0022/1399/DPMPTSP/2018
tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)
tertanggal 31 Agustus 2018 (fotokopi sesuai dengan
asli);-----
16. Bukti TII Int-16 : Fotokopi Surat Izin No.
503.6/0203/1538/DPMPTSP/2018, tentang Izin
Mendirikan Bangunan, tertanggal 1 Oktober 2018
(fotokopi sesuai dengan asli);-----
17. Bukti TII Int-17 : Fotokopi Tanda daftar Perusahaan, tertanggal 23

Halaman 52 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/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

Oktober 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);-----

18. Bukti TII Int-18 : Fotokopi Tanda Daftar Usaha Parawisata No. 503.21/0018/1862/DPMPTSP/2018, tertanggal 15 Nopember 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);-----
19. Bukti TII Int-19a : Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 38, tertanggal 30 September 2017 (fotokopi sesuai dengan asli);-----
- Bukti TII Int-19b : Fotokopi Surat Nomor: AHU-0046656.AH.01.01 Tahun 2007, tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT Mitra Yees Sejahtera, tertanggal 18 Oktober 2017 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
20. Bukti TII Int-20 : Fotokopi Surat Keterangan Domisili Perusahaan No. 503/0039/SKDP/Yan-UM/2017, tertanggal 30 Nopember 2017 (fotokopi sesuai dengan asli);-----
21. Bukti TII Int-21 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 3790/Kel.Pasirkaliki atas nama Sarah Natasha Satiaputra (fotokopi sesuai dengan asli);-----
22. Bukti TII Int-22a : Fotokopi Surat Formulir Pendaftaran Wajib Pajak/Retribusi Pribadi, tertanggal 26 Desember 2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
- Bukti TII Int-22b : Fotokopi Surat Keterangan Terdaftar No. S-31294KT/WPJ.09/KP.0803/2018, tertanggal 16 Oktober 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);-----
23. Bukti TII Int-23a : Fotokopi Bukti Pembayaran/Setoran Pajak Hotel Pemerintah Kota Cimahi Nama WP/OP PT Mitra Yees Sejahtera/Sarah Nata, tertanggal 11 Februari 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);-----
- Bukti TII Int-23b : Fotokopi Bukti Pembayaran/Setoran Pajak Hotel Pemerintah Kota Cimahi Nama WP/OP PT Mitra Yees Sejahtera/Sarah Nata, tertanggal 8 Maret 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);-----
- Bukti TII Int-23c : Fotokopi Bukti Pembayaran/Setoran Pajak Hotel Pemerintah Kota Cimahi Nama WP/OP PT Mitra Yees Sejahtera/Sarah Nata, tertanggal 4 April 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);-----
- Bukti TII Int-23d : Fotokopi Bukti Pembayaran/Setoran Pajak Hotel Pemerintah Kota Cimahi Nama WP/OP PT Mitra Yees Sejahtera/Sarah Nata, tertanggal 15 Mei 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);-----

Halaman 53 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti TII Int-23e : Fotokopi Bukti Pembayaran/Setoran Pajak Hotel Pemerintah Kota Cimahi Nama WP/OP PT Mitra Yees Sejahtera/Sarah Nata, tertanggal 12 Juni 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);-----
24. Bukti TII Int-24 : Fotokopi Surat Keterangan Tanda Bukti Lapor No. Pol:BL/115/II/2019/JBR/RES CMI, tertanggal 18 Februari 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);-----
25. Bukti TII Int-25 : Fotokopi Dokumentasi tertanggal 19 Februari 2019 (fotokopi sesuai dengan print out);-----
26. Bukti TII Int-26 : Fotokopi salah satu Para Penggugat memerintahkan pegawainya memasang spanduk (fotokopi sesuai dengan print out);-----
27. Bukti TII Int-27 : Fotokopi setelah adanya laporan dan keberatan dari TII Intervensi kepada pihak Satpol PP Pemkot Cimahi (fotokopi sesuai dengan print out);-----
28. Bukti TII Int-28 : Fotokopi Koran Tribun Jabar, tertanggal 2 Januari 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);-----
29. Bukti TII Int-29 : Fotokopi Berita Online Tribunjabar.ID (fotokopi sesuai print out);-----
30. Bukti TII Int-30a : Fotokopi Berita Online Tribun Jabar.ID (fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
- Bukti TII Int-30b : Fotokopi Berita Koran (fotokopi sesuai dengan asli);
31. Bukti TII Int-31a.b : Fotokopi Surat Pernyataan Pemberitahuan kepada tetangga/masyarakat, tertanggal 24 Nopember 2017 (fotokopi sesuai dengan asli dan fotokopi);-----
32. Bukti TII Int-32 : Fotokopi gambar rumah milik salah satu Para Penggugat bernama Victor Kurniawan yang tidak mempunyai IMB (fotokopi sesuai dengan cetakan);-----
33. Bukti TII Int-33 : Fotokopi gambar dari rumah milik Setiadi Gunawan salah satu Para Penggugat yang tidak mempunyai IMB (fotokopi sesuai dengan cetakan);-----
34. Bukti TII Int-34 : Foto tentang lokasi septictank yang berada di luar Guest Hous(sesuai foto);-----
35. Bukti TII Int-35 : CD berisi gambar yang diambil dari CCTV di depan Guest House (sesuai dengan CD);-----
36. Bukti TII Int-36 : Fotokopi Hotel Butternut Tree Townhomes yang ada di kompleks Setraduta Residence (fotokopi sesuai dengan

Halaman 54 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cetakan);-----

Menimbang, bahwa di persidangan selain mengajukan bukti surat, Para Penggugat juga mengajukan 4 (empat) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya yaitu :-----

1. Saksi **RENI MARLIANI** : Kewarganegaraan Indonesia, Umur 38 Tahun, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Tempat tinggal Kp. Saluyu Selatan RT 001RW 016, Desa Sayati, Kecamatan Margahayu, Agama Islam ;-----

Menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

- Bahwa saksi mengetahui masalah yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi yaitu tentang izin pendirian Huest House/Rozelle Hotel di Komplek Setraduta;-----
- Bahwa saksi mengetahui masalah tersebut karena saksi sering berkunjung ke rumah salah seorang Penggugat bernama Pak Danny;-----
- Bahwa Guest House dibangun sekitar tahun 2016 ;-----
- Bahwa setelah Guest House dibangun sering ada aktifitas dan terjadi kebisingan;-----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat adanya IMB atas bangunan Guest House;--
- Bahwa dengan adanya Guest House warga kompleks Setraduta membuat penolakan ke RT dan RW serta ke Dinas Perizinan;-----
- Bahwa saksi yang mengantar surat penolakan dari warga tersebut ke Dinas Perizinan;-----
- Bahwa saksi mengetahui adanya penggerebekan di Guest House yang dilakukan Satpol PP dari orang lain;-----

Halaman 55 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/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

- Bahwa setelah penggerebekan tersebut Guest House di segel karena pemilik _____ belum _____ mempunyai IMB;-----

2. Saksi **BOBON RIDWAN** : Kewarganegaraan Indonesia, Umur 37 Tahun, Pekerjaan Buruh Harian Lepas, Tempat tinggal Kp. Lembur Tengah RT 003 RW 005, Desa Sariwangi Parompong, Kecamatan Margahayu, Agama Islam;-

Menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

- Bahwa saksi bekerja sebagai security di kompleks Setraduta;-----

- Bahwa benar di kompleks Setraduta ada Guest House/Rozelle Hotel milik _____ Yanny Sudjarwo;-----

- Bahwa benar ada keluhan dari warga tentang berdirinya Guest House _____ yang _____ ada _____ di _____ komple Setraduta;-----

- Bahwa dengan adanya Guest House selalu ada kebisingan karena sering _____ di _____ jadikan _____ tempat _____ berkumpul _____ keluarga _____ pemilik hotel;-----

- Bahwa keluhan warga karena ada kebisingan dengan aktifitas di Guest House;-----

- Bahwa selain Guest House milik Yanny Sudjarwo ada lagi Guest House _____ lain _____ di _____ blok C;-----

- Bahwa pada tahun 2017 ada penggerebekan di Guest House/Rozelle _____ Hotel _____ oleh _____ Satpol PP ;-----

- Bahwa pada saat penggerebekan saksi tidak berada di lokasi karena sedang off, saksi mendengar dari teman lain;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Saksi **ELAN DAHLAN** : Kewarganegaraan Indonesia, Umur 39 Tahun, Pekerjaan Buruh Harian Lepas, Tempat tinggal Jln Pesantren RT 003 RW 016, Desa Cibabat Cimahi Utara, Agama Islam;-----

Menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

- Bahwa saksi bekerja sebagai security di Setraduta sejak tahun 2000;-----
- Bahwa benar ada Guest Hotel /Rozelle Hotel di blok L5 Komplek Setraduta milik Yanny Sudjarwo (TII Intervensi);-----
- Bahwa di hotel tersebut sering ada aktifitas berupa kedatangan tamu dan keluarga pemilik hotel;-----
- Bahwa warga keberatan dengan adanya Guest House karena merasa terganggu dengan aktifitas di hotel tersebut dan warga merasa tidak nyaman;-
- Bahwa saksi tidak tahu ada penggerebekan di Guest House karena saksi sedang off, saksi dengar dari teman sekerja;-----
- Bahwa saksi sering keliling komplek dan tidak ada mendengar ada kegaduhan di Guest House;-----

4. Saksi **DENI YUSUF** : Kewarganegaraan Indonesia, Umur 34 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Kp. Babakan Loa RT 003 RW 007, Kecamatan Cimahi Utara, Agama Islam;-----

Menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

- Bahwa saksi bekerja sebagai security di Setraduta sejak tahun 2002 ;-----
- Bahwa pemilik hotel pernah melakukan sosialisasi kepada warga pada tahun 2018;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di hotel ada aktifitas keluar masuk mobil sehingga warga tidak nyaman;-----

- Bahwa jalan masuk ke hotel hanya 1 bersamaan dengan jalan masuk ke kompleks Setraduta;-----

- Bahwa tamu hotel datang mulai jam 9.00 pagi sampai jam 3.00 dinihari;-----

- Bahwa selain Guest House milik TII Intervensi masih ada lagi Guest House di blok C kompleks Setraduta;-----

Menimbang, bahwa di persidangan selain mengajukan bukti surat, Tergugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya yaitu :-----

Saksi **AMY PRINGGO MARDHANI** : Kewarganegaraan Indonesia, Umur 43 Tahun, Pekerjaan PNS, Tempat tinggal Jln. Pondok Mutiara Indah VIII No. 10 RT 011 RW 023, Desa Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara, Agama Islam ;-----

Menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

- Bahwa saksi bekerja sebagai PNS di Pemkot kota Cimahi dengan jabatan Kasub Bidang Tata Ruang dan Lingkungan Hidup;-----

- Bahwa peraturan tata Ruang Kota Cimahi mengacu pada perda Kota Cimahi No. 4 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi tahun 2012-2032;-----

- Bahwa kompleks Setraduta termasuk ke dalam wawasan Budi Daya Rumah Kepadatan Rendah;-----

- Bahwa saksi pernah memproses izin mendirikan Guest House di perumahan lain diluar Setraduta;-----

- Bahwa dasar boleh mendirikan usaha lain selain hunian dengan kepadatan rendah di atur dalam Perda Kota Cimahi No. 4 Tahun 2013;-----

Halaman 58 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/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

- Bahwa untuk mendirikan Guest House di lokasi dengan rumah kepadatan rendah harus mempunyai izin prinsip, izin peruntukan penggunaan tanah (IPPT), dan izin mendirikan bangunan;-----
- Bahwa Tergugat II Intervensi (Yanny Sudjarwo) pernah konsultasi dengan saksi tentang zonasi boleh atau tidak di bangun Guest House di area Setraduta;-----
- Bahwa saksi pernah mengeluarkan surat peringatan karena Tergugat II Intervensi belum mempunyai IMB;-----
- Bahwa saksi membuat teguran kepada Tergugat II Intervensi karena warga keberatan didirikan Guest House di komplek Setraduta;-----

Menimbang, bahwa di persidangan selain mengajukan bukti surat, Tergugat II Intervensi juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya yaitu :-----

1. Saksi IMAM PRABU KARTANIS : Kewarganegaraan Indonesia, Umur 35 Tahun, Pekerjaan Polri, Tempat tinggal Aspol Ancaran RT 014 RW 003, Kota Kuningan, Agama Islam ;-----

Menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

- Bahwa Tergugat II Intervensi ada membuat laporan ke Polres Cimahi tentang pencemaran nama baik ;-----
- Bahwa atas laporan dari Tergugat II Intervensi tersebut sekarang masih dalam tahap proses penyidikan;-----

2. Saksi YUSUF HENDRA WIJAYA Kewarganegaraan Indonesia, Umur 38 Tahun, Pekerjaan Karyawan Swasta, Tempat tinggal Jln. Palangkaraya No. 14 RT 004 RW 019, Kelurahan Antapani Kidul, Kecamatan Antapani, Agama Kristen ;-----

Menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

- Bahwa saksi bekerja sebagai developer Setraduta menjabat Operator Humas sejak tahun 2012;-----

Halaman 59 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu ada sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang IMB Guest House;-----
- Bahwa saksi mengetahui ada Guest House di blok L5 kompleks Setraduta setelah berdiri bangunan karena adanya complain dari warga;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui Tergugat II Intervensi ada minta izin ke perusahaan untuk mendirikan Guest House;-----
- Bahwa warga ada complain kepada saksi tentang berdirinya Guest House milik Tergugat II Intervensi;-----
- Bahwa pihak developer tidak mengurus IMB kalau ada perubahan, yang diberikan hanya IMB standar;-----
- Bahwa pada tanggal 26 Nopember 2018 saksi pernah bertemu dengan Bu Yanni Sudjarwo menyerahkan fotokopi dokumen dan saksi menyerahkan fotokopi dokumen tersebut kepada Ketua Paguyuban;-----
- Bahwa dokumen tersebut berisi IMB Guest House atas nama Ibu Yanni Sudjarwo ;-----
- Bahwa selain Guest House milik Ibu Yanni Sudjarwo di kompleks Setraduta ada berdiri Guest House lain yang berada di blok I;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 16 Juli 2019 di lokasi objek sengketa yaitu Rozelle Hotel/Guest House di Komplek Setraduta Blok L.5 No. 3A RT 004 RW 006 Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, yang selengkapnyanya tercantum dalam Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat,-----

Halaman 60 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/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

Menimbang, bahwa Para Pihak pada persidangan tanggal 14 Agustus 2019 masing-masing telah menyerahkan kesimpulan yang untuk selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Persidangan;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan ;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat didalam berita acara sidang untuk singkatnya dianggap termuat didalam Putusan perkara ini dan pada akhirnya Pengadilan mengambil putusan dengan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut dibawah ini ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa diatas; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa adalah Surat Keputusan berupa Izin No. 503.6/0203/1538/DPMPTSP/2018 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Yanny Sudjarwo dengan alamat di Jl. Setrasari I No. 15 RT. 005 RW.002 Kel. Sukarasa Kec.Sukasari Kota Bandung untuk mendirikan bangunan GUEST HOUSE BERTINGKAT, luas lantai dasar : 174,5 m2, Lantai 1 : 300m2, lantai 2: 300 m2 Lantai 3: 300m2 yang terletak di Jalan/Gang Komp. Setraduta Blok L-5 No. 3A RT.004/RW.006 Kel. Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi berdasarkan SHM No. 3790, Surat Ukur No. 00349/2003 tanggal 01 Juli 2003 Luas 1000m2 tertanggal 04 Oktober 2018 yang dikeluarkan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cimahi (vide bukti P-4 =T-5=T II Int-16);-----

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 83 Undang-undang No. 5 tahun 1986 Majelis Hakim telah mengambil sikap terhadap masuknya permohonan pihak ke-tiga yaitu Yanny Sudjarwo sebagai Pemohon Intervensi sebagaimana termuat dalam Putusan Sela Nomor : 37/G/2019/PTUN-BDG; -----

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah melakukan upaya administrasi yang diatur dalam Pasal 75 dan 77 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan jo Pasal 2 dan Pasal 3 PERMA No. 6 Tahun 2018 dengan mengajukan keberatan kepada Tergugat berdasarkan bukti P-13 berupa Surat Para Penggugat perihal Keberatan terhadap Izin No. 503.3/0022/1399/DPMPTSP/2018 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) dan Izin Mendirikan Bangunan yang ditujukan kepada Walikota Cimahi Cq Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cimahi

Halaman 61 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 5 Maret 2019. Terhadap upaya keberatan tersebut tidak dijawab oleh Tergugat; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah menyampaikan bukti-bukti tertulis yang telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau copynya dipersidangan serta diberi tanda P-1 sampai dengan P-18 dan Penggugat juga telah menghadirkan 4 (empat) orang saksi dalam persidangan yang terbuka untuk umum yang bernama **1. RENI MARLIANI 2. BOBON RIDWAN 3. ELAN DAHLAN 4. DENI YUSUP**, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang selengkapny merujuk pada berita acara pemeriksaan saksi; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat telah menyampaikan bukti-bukti tertulis yang telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau copynya dipersidangan serta diberi tanda T-1 sampai dengan T-15 dan Tergugat juga telah menghadirkan seorang saksi dalam persidangan yang terbuka untuk umum yang bernama **AMY PRINGGO MARDHANI** Yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang selengkapny merujuk pada berita acara pemeriksaan saksi; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi telah menyampaikan bukti-bukti tertulis yang telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau copynya dipersidangan serta diberi tanda T II Int-1 sampai dengan T II Int-36 dan Tergugat II Intervensi juga telah menghadirkan 2 orang saksi dalam persidangan yang terbuka untuk umum yang bernama **1. IMAM PRABU KARTANIS 2. YUSUF HENDRA WIJAYA**, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang selengkapny merujuk pada berita acara pemeriksaan saksi; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam perkara ini telah melakukan pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 16 Juli 2019 di lokasi yang dimaksud dalam objek sengketa yang selengkapny tercantum dalam Berita Acara Persidangan ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan jawabannya masing-masing pada persidangan tanggal 12 Juni 2019, yang didalam jawabannya memuat eksepsi, sehingga sebelum mempertimbangkan hal-hal mengenai pokok perkaranya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI

Halaman 62 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi terdapat eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi mengenai Tenggang Waktu;

2. Eksepsi mengenai Para Penggugat tidak mempunyai Kapasitas sebagai Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dalam Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi Para Penggugat telah membantahnya yang termuat dalam replik tertanggal 19 Juni 2019 dan atas replik tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan dupliknya masing-masing tertanggal 26 Juni 2019 yang selengkapnya tertuang dalam berita acara persidangan ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai tenggang waktu/daluarsa, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mendalilkan sebagai berikut :

- Para Penggugat telah mempermasalahkan keberadaan bangunan Rozelle Hotel/Guest House sejak dioperasikan pada akhir tahun 2017;
- Para Penggugat telah mengetahui objek sengketa beberapa hari sejak Tergugat II Intervensi mendapatkannya;

Menimbang, bahwa terhadap tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam ketentuan Pasal 55 UU No. 5 tahun 1986 tentang PTUN yang menyatakan bahwa "Gugatan dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan keputusannya badan atau pejabat Tata Usaha Negara".

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam penjelasan Pasal 55 dinyatakan bahwa bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu 90 hari itu dihitung sejak hari diterimanya keputusan tata usaha negara yang digugat, artinya ketentuan pasal 55 tersebut adalah berlaku bagi pihak yang dituju langsung oleh keputusan tata usaha negara dan bagi yang tidak dituju atau tidak menerima akan adanya keputusan badan/pejabat tata usaha negara yang merugikan kepentingannya, seperti halnya Para Penggugat dalam sengketa a quo maka penghitungan tenggang waktu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI masing-masing No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 dan No. 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002 jo SEMA RI Nomor 2 Tahun 1991 yaitu tenggang waktu 90 hari sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 dihitung secara kasuistis yakni sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara dan mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan hukum adalah sejak kapan Para Penggugat mengetahui dan atau merasa kepentingannya dirugikan atas diterbitkannya keputusan objek sengketa *a quo* sehingga penghitungan tenggang waktu dapat ditentukan atau dimulai; -----

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan mengetahui objek sengketa pada tanggal 20 Februari 2019 pada saat dilaksanakannya Rapat Audiensi di Kantor DPRD Kota Cimahi; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mendapatkan fakta-fakta hukum di Persidangan terhadap tenggang waktu pengajuan gugatan adalah sebagai berikut:-----

- Bukti P-10c berupa Undangan dari Ketua DPRD Kota Cimahi tertanggal 13 Februari 2019;-----
- Bukti P-10d berupa Laporan Audiensi dengan Ketua DPRD Kota Cimahi dengan warga Setraduta tertanggal 20 Februari 2019;-----
- Keterangan saksi Yunus Hendra Wijaya yang menerangkan:-----
 - Bahwa saksi adalah Operator Humas dari Developer Setraduta;-----
 - Bahwa saksi mengetahui ada Hotel/Guest House di Blok L5 kompleks Setraduta setelah berdiri bangunan karena ada komplain dari warga;-----
 - Bahwa saksi tahu ada keberatan dari Para Penggugat terhadap keberadaan Guest House/Hotel dari Tergugat II Intervensi;-----
 - Bahwa saksi telah bertemu dengan Yanny Sudjarwo *in casu* Tergugat II Intervensi pada tanggal 26 November 2018 dan menerima beberapa dokumen termasuk objek sengketa dari Tergugat II Intervensi ;-----
 - Bahwa saksi kemudian mengirim dengan WA objek sengketa ke Ketua Paguyuban kompleks Setraduta dan tidak ke Para Penggugat;-----

Menimbang, bahwa keberadaan Para Penggugat terhadap objek sengketa adalah sebagai pihak ketiga yang tidak dituju langsung, oleh karena objek sengketa adalah atas nama Yanny Sudjarwo *in casu* Tergugat II Intervensi, sehingga penghitungan tenggang waktu mengajukan gugatan sejak Para Penggugat mengetahui dan menimbulkan akibat hukum; -----

Halaman 64 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya Majelis Hakim berpendapat dan berkesimpulan bahwa Para Penggugat mengetahui secara kasuistis dan merasa kepentingannya dirugikan adalah pada saat audiensi dengan Ketua DPRD Cimahi tanggal 20 Februari 2019 (vide bukti P-10c); -----

Menimbang, bahwa Penggugat mengetahui objek sengketa tanggal 20 Februari 2019 dan gugatan Penggugat telah didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 23 April 2019, oleh karenanya gugatan Para Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak Keputusan Tata Usaha Negara tersebut diketahui dan merugikan kepentingan Para Penggugat; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang tenggang waktu mengajukan gugatan (daluarsa); ---

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat mengenai Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :-----

Menimbang bahwa untuk menguji kapasitas atau kepentingan Para Penggugat Majelis Hakim mempedomani ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 yang mengatur bahwa "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/ atau rehabilitasi", dan juga menjadi asas penting dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yaitu asas "*poin't d'interet poin't d'action*" yang artinya "ada kepentingan baru ada gugatan";-----

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa kepentingan Para Penggugat yang dirugikan adalah bersifat subjektif dan kerugiannya tidak jelas atau karena pokok permasalahan tersebut telah mendapatkan izin atau persetujuan terlebih dahulu dari instansi pemerintah terkait. Bahkan Tergugat II Intervensi sebelum memulai membangun Hotel/Guest House telah mendapatkan izin dari pengembang Setraduta Residence.; -----

Menimbang, bahwa Para Penggugat adalah selaku warga yang bertempat tinggal di Jalan/Gang Komp. Setraduta Blok L-5 RT. 004/RW.006, Kel. Pasirkaliki, yang mana lokasi tempat tinggal Para Penggugat adalah satu wilayah (*cluster*) dengan lokasi objek sengketa yang telah dibangun sejak tahun 2012 dan beroperasi sejak sekitar tahun 2017; -----

Halaman 65 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/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

Menimbang, bahwa terhadap kepentingan Para Penggugat, Majelis Hakim, menemukan fakta hukum di persidangan berupa :-----

- Bukti P-18 berupa *site plan* kompleks Perumahan Setraduta Residence Blok L-5 menunjukkan bahwa Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi bertempat tinggal dalam satu wilayah yaitu Blok L-5.-----
- Bukti P-17 berupa Petisi Penolakan Warga Komplek Perumahan Setraduta Residence tentang Penolakan Guest House;-----
- Saksi Penggugat yang bernama Reni Mariani yang menerangkan bahwa Guest House/Rozelle Hotel sejak beroperasi sekitar tahun 2016 sering menimbulkan kebisingan sampai ke rumah Pak Danny (tempat saksi bekerja).

Menimbang, bahwa dari uraian dan bukti di atas serta dihubungkan dengan obyek sengketa *a quo* dapat disimpulkan bahwa persengketaan dalam perkara ini timbul karena Para Penggugat merasa kepentingannya sebagai warga/tetangga yang berada satu lokasi dengan objek sengketa (satu wilayah/cluster) dan telah dirugikan dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa oleh Tergugat ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat mempunyai kedudukan hukum yang harus dilindungi dan adanya hak subjektif untuk mempertahankan kepentingan terkait dengan kedudukan Para Penggugat yang bertempat tinggal/satu wilayah dengan obyek sengketa, sehingga Para Penggugat memiliki hubungan hukum dengan obyek sengketa *a quo* karena itu Para Penggugat memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sebagaimana maksud ketentuan Pasal 53 ayat 1 UU No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan Pertama atas Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak eksepsi Tergugat tentang Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan; -----

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim telah menolak seluruh eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dan oleh karenanya Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan pokok sengketa sebagai berikut : -----

DALAM POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa Para Penggugat pada pokoknya keberatan dengan diterbitkannya objek sengketa oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cimahi *in casu* oleh Tergugat karena

Halaman 66 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/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

bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 53 ayat (2) a dan b Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan pertama UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jinawab para pihak serta berdasarkan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka yang perlu dibuktikan dan merupakan pokok persengketaan dalam sengketa *a quo* adalah, Apakah penerbitan obyek sengketa *a quo* oleh Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta sesuai dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik ditinjau dari segi kewenangan, prosedural dan substansi sehingga harus dinyatakan batal atau tidak sah; -----

Menimbang, bahwa pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari aspek kewenangan, Apakah Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cimahi *in casu* Tergugat berwenang atau tidak berwenang dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut; -----

Menimbang, bahwa suatu Keputusan Tata Usaha Negara haruslah dibuat oleh organ yang berwenang dan wewenang pemerintahan menurut sifatnya selalu terikat kepada suatu masa (waktu) tertentu (*ratione temporis*) artinya berlaku atau dikeluarkannya suatu Keputusan Tata Usaha negara tidak boleh menyimpang dari waktu yang seharusnya diperhatikan, baik sebelumnya (*premateur*) maupun sesudah lewat waktu (*kadaluarsa*) kemudian mencakup batas wilayah (tempat) yang ditentukan (*ratione loci*) artinya dari segi wilayah atau tempat harus berada dalam wilayah kewenangan pejabat yang bersangkutan dan batas cakupan materi (isi, pokok, obyek) artinya tidak boleh seorang pejabat mengeluarkan Keputusan tentang materi yang menjadi wewenang pejabat lain; -----

Menimbang, bahwa pengertian Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 UU Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan ke-dua Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan "*Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata*";-----

Menimbang, bahwa Peraturan daerah Kota Cimahi Nomor 6 Tahun 2011 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan di Wilayah Kota Cimahi Pasal 10 menyatakan Proses penerbitan IMB diselenggarakan oleh Instansi Perizinan ; ----

Halaman 67 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/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

Menimbang, bahwa Instansi Perizinan yang dimaksud adalah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, oleh karena itu Tergugat secara yuridis adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang berwenang untuk mengeluarkan objek sengketa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 6 Tahun 2011; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya dari aspek prosedural/formal, apakah penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa tersebut telah sesuai menurut prosedur yang ditentukan dan dari aspek substansi/materi isi dari keputusan yang disengketakan itu, apakah telah sesuai dengan norma hukum materiil yang berlaku, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut : ---

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam perkara ini akan melakukan penilaian mengenai berdasar tidaknya gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus dilakukan secara *ex tunc* yang artinya mengingat dan memperhatikan keadaan fakta-fakta, kerangka kebijaksanaan dan hukum yang ada pada saat dikeluarkannya objek sengketa tanpa memperhatikan perubahan-perubahan yang terjadi setelah keputusan yang digugat itu dikeluarkan sampai saat dilakukannya pengujian tersebut; -----

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan pada pokoknya adalah sebagai berikut;-----

- Bahwa Para Penggugat adalah warga negara yang bertempat tinggal di Komplek Setraduta Blok L-5, yang memiliki hak berupa kehidupan yang sejahtera lahir batin sebagaimana dijamin dalam Pasal 28 huruf H UUD 1945 jo Pasal 9 ayat (3) UU Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM);-----
- Bahwa Para Penggugat sangat terganggu dengan berdirinya Rozelle Hotel dalam komplek perumahan karena menimbulkan dampak langsung bagi Para Penggugat berupa penderitaan lahir batin yang disebabkan oleh berbagai permasalahan seperti air tanah, permasalahan lalu lintas, permasalahan limbah, keamanan dan kenyamanan, kebisingan karena suara gaduh sampai malam serta mengganggu keleluasaan Para Penggugat karena banyak penginap yang notabene bukan merupakan warga masyarakat komplek Setraduta ;-----
- Bahwa hingga bangunan Rozelle Hotel/Guest House dibangun atau didirikan, tidak ada itikad baik dari Pemilik atau Pengelola Rozelle Hotel/Guest House untuk melakukan pemberitahuan serta sosialisasi kepada warga sekitar tempat didirikan serta beroperasinya usaha penginapan tersebut ;-----

Halaman 68 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 13 November 2017 Para Penggugat pernah mengirimkan surat penolakan pembangunan dan pengoperasian Rozelle Hotel yang ditujukan kepada Tergugat, namun Tergugat tidak pernah menanggapi surat

tersebut;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Guest house/Rozelle Hotel (vide bukti P-4=T-5=T II Int-16); -----

Menimbang, bahwa terhadap prosedur mendirikan bangunan pada wilayah Cimahi diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan dan Perda 2 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung ; -----

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 Pasal 16 mengatur :-----

(1) Setiap orang atau badan sebelum membangun atau merubah bangunan harus memiliki IMBG, kecuali bangunan gedung fungsi khusus yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

(2) Membangun atau merubah bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1)

diantaranya;-----

a. Pembangunan bangunan baru dan/atau prasarana bangunan;-----

b. Adanya perbaikan bangunan yang menyebabkan perubahan struktur dan/atau konstruksi bangunan, perubahan tapak bangunan atau perubahan luas bangunan ;-----

c. Alih fungsi bangunan;-----

d. Izin ulang mendirikan bangunan;-----

Menimbang, bahwa Pasal 16 ayat 1 Perda Kota Cimahi No. 2 Tahun 2015 mengatur :-----

(1) Setiap orang atau Badan sebelum membangun atau merubah bangunan diharuskan memiliki IMBG, kecuali bangunan gedung fungsi khusus yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 22 ayat (2) Perda No. 2 Tahun 2015 mengatur "Pekerjaan mendirikan bangunan baru dapat dimulai dikerjakan setelah IMBG telah ada". -----

Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan-peraturan diatas mengatur bahwa pekerjaan mendirikan bangunan harus/wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan pekerjaan pembangunan baru dapat dimulai setelah adanya IMB artinya tidak boleh ada pekerjaan pembangunan sebelum IMB terbit; -----

Menimbang, bahwa terhadap keberadaan IMB dan bangunan yang menjadi objek sengketa, Majelis Hakim menemukan fakta-fakta hukum di persidangan sebagai berikut :-----

- Bukti T-9 berupa Surat peringatan 1 Tergugat yang ditujukan kepada Yanny Sudjarwo *in casu* Tergugat II Intervensi tertanggal 1 Januari 2018 yang berisi peringatan kepada T II Int untuk mengurus izin sesuai dengan ketentuan yang berlaku terlebih dahulu sebelum memulai kegiatan dikarenakan yang bersangkutan belum memiliki izin sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku; -----
- Bahwa semua saksi baik saksi Penggugat dan Tergugat II Intervensi menyatakan bahwa bangunan Rozelle Hotel/Guest House telah berdiri sebelum IMB terbit ;-----
- Bahwa semua saksi-saksi baik saksi Penggugat dan Tergugat II Intervensi menyatakan tidak pernah melihat dan membaca pengumuman adanya IMB pada bangunan objek sengketa;-----
- Bahwa Bukti P-15 b 1-2 berupa video dan percakapan melalui whatsapp yang menunjukkan bahwa pada tanggal 25 November 2017 telah ada kegiatan di Rozelle Hotel/Guest House. -----
- Bahwa bukti P-7a, 7b, 7c dan P-8 pada bulan Januari 2018 telah dilakukan penggerebekan terhadap Rozelle Hotel/Guest House oleh Satpol PP Kota Cimahi berdasarkan laporan dari warga yang merasa sangat terganggu atas kegiatan yang dilakukan dalam Rozelle Hotel;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, terbukti bahwa IMB objek sengketa baru terbit setelah bangunan berdiri dan selesai bahkan Rozelle Hotel/Guest House sudah mulai beroperasi dan ditegaskan pada bukti T-9 berupa peringatan untuk mengurus surat izin sebelum beroperasi.-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, objek sengketa dikeluarkan tidak melalui prosedur yang telah diatur atau melanggar ketentuan Pasal 16 dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010

Halaman 70 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan dan Pasal 16 ayat 1 dan Pasal 22 ayat (2) dari Perda 2 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai aspek substansi dari penerbitan objek sengketa sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada lingkungan objek sengketa dan berkesimpulan sebagai berikut :-----

- Bahwa Rozelle Hotel/Guest House terletak dalam satu cluster yaitu L-5 pada perumahan Setraduta;-----
- Bahwa Cluster L-5 tersebut hanya mempunyai satu pintu masuk dan keluar, Cluster L-5 ujungnya adalah buntu (Kuldesak);-----
- Bahwa Para Penggugat selaku pemilik rumah memilih daerah L-5 tersebut karena cluster tersebut tidak memiliki jalan tembus (buntu) sehingga aman untuk bermain anak-anak dan tidak ramai oleh lalu lintas kendaraan;-----
- Bahwa ada bagian dari Rozelle Hotel yang berdampingan atau menempel dengan salah satu rumah Para penggugat sehingga mengganggu kenyamanan dan sering menimbulkan kebisingan;-----
- Bahwa dalam cluster tersebut tidak ada Hotel/guest house yang lain;-----

Menimbang, bahwa dari fakta pemeriksaan setempat di lokasi, Kegiatan yang dilakukan pada Rozelle hotel telah menimbulkan dampak kebisingan bagi tetangga yang rumahnya berdampingan dan kepada warga lainnya menimbulkan rasa khawatir/cemas akan lalu-lintas yang meningkat dan mengurangi kenyamanan pada tempat hunian Para Penggugat; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2=T II Int-3 berupa Rekomendasi tentang Dampak Lalu lintas dan bukti T II Int-2 berupa Surat Kepolisian Negara RI Daerah Jawa Barat Resor Cimahi, perihal Persetujuan Andalin Pembangunan Wisma, bukti-bukti tersebut mewajibkan T II Int untuk membuat rambu-rambu, marka jalan, warning light dll, namun Majelis Hakim pada pemeriksaan setempat tidak melihat hal tersebut telah dipenuhi oleh T II Intervensi ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 49 ayat 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011, Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Paragraf 2 Pemanfaatan Rumah, Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian. Dimana dalam Pasal 49 ayat (1) yang dimaksud dengan usaha secara terbatas adalah kegiatan usaha yang diperkenankan dapat dikerjakan di rumah untuk mendukung terlaksananya fungsi hunian. Yang dimaksud dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“kegiatan usaha yang tidak menimbulkan pencemaran lingkungan dan bencana yang dapat mengganggu dan menyebabkan kerugian. Yang dimaksud dengan “kegiatan yang tidak mengganggu fungsi hunian” adalah kegiatan yang tidak menimbulkan penurunan kenyamanan hunian dari penciuman, suara, suhu/asap, sampah yang ditimbulkan dan sosial; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan aturan diatas kegiatan usaha diperkenankan dilakukan di rumah namun tidak boleh menimbulkan pencemaran dan menyebabkan kerugian dan menyebabkan penurunan kenyamanan; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dan aturan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Para Penggugat sangat dirugikan dengan kegiatan yang dilakukan Tergugat II Intervensi di wilayah tempat tinggal (cluster L5) karena menimbulkan ketidaknyamanan dan kecemasan akan lalu lintas kendaraan dan kebisingan suara; -----

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa dikeluarkannya objek sengketa melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik khususnya Asas Kepentingan Umum yaitu merupakan asas yang mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif dan tidak diskriminatif;-----

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mendahulukan kemanfaatan umum terhadap Para Penggugat, karena jauh sebelum dikeluarkan objek sengketa, Para Penggugat mengajukan keberatan kepada Tergugat pada tanggal 10 Desember 2017 namun tidak ditanggapi oleh Tergugat (vide bukti P-6);-----

Menimbang bahwa berdasarkan dalil Tergugat II Intervensi yang menyatakan tidak diperlukan persetujuan dari warga sekitar terhadap izin objek sengketa yang dikeluarkan Tergugat. Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa bukti T-6=T II Int-14 berupa Izin Prinsip, Bukti T-14=T II Int-8 berupa Persetujuan Site Plan dan Bukti T-15=T II Int-9 berupa Izin Lingkungan atas nama Yanny Sudjarwo, menegaskan bahwa kegiatan yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi mewajibkannya untuk adanya izin-izin lainnya yang saling berhubungan atau berangkai satu dengan yang lainnya; -----

Menimbang bahwa bukti T-15=T II Int-9 berupa Izin Lingkungan, berdasarkan Pasal 65 ayat (2) UU No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup menyatakan bahwa: “setiap orang berhak mendapatkan pendidikan lingkungan hidup, akses informasi, akses partisipasi dan akses keadilan dalam memenuhi hak atas lingkungan hidup yang baik dan sehat” dan dihubungkan dengan Pasal 26 ayat (2) menyatakan “*Pelibatan masyarakat*

Halaman 72 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dilakukan berdasarkan prinsip pemberian informasi yang transparan dan lengkap serta diberitahukan sebelum kegiatan dilaksanakan". Masyarakat disini diartikan oleh Pasal 26 ayat (2) a UU PPLH meliputi a. masyarakat yang terkena dampak;-----

Menimbang, bahwa objek sengketa a quo tidak pernah diumumkan pada lokasi objek sengketa, sehingga warga yang tinggal pada BLOK L-5 tidak pernah mengetahui akan adanya hotel/guest house dalam cluster rumah Para Penggugat. Hal ini bertentangan dengan hak Para Penggugat untuk mendapatkan informasi dan pihak yang terkena dampak langsung atas dikeluarkan objek sengketa yang dijamin dengan Pasal 26 ayat (2) dan 65 ayat (2) UU Nomor 32 Tahun 2009 ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena dalam proses penerbitannya terbukti telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik khususnya Asas Kecermatan dan Kepentingan Umum, terdapat cukup alasan bagi Pengadilan untuk menyatakan batal objek sengketa dan oleh karena itu kepada Tergugat haruslah dibebankan kewajiban untuk mencabut obyek sengketa a quo ; -----

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya; -----

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dalam Pokok Perkara dikabulkan, oleh karenanya Tergugat dan Tergugat II Intervensi berada di pihak yang kalah dan berdasarkan pada ketentuan Pasal 110 jo Pasal 112 Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya tercantum dalam amar putusan ini; -----

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim dalam memutus sengketa a quo telah mempertimbangkan semua alat bukti yang diajukan oleh para pihak, tetapi dalam merumuskan putusan ini hanya mempergunakan alat bukti yang relevan saja, sedangkan alat bukti yang tidak ikut dipertimbangkan dalam putusan ini tetap menjadi satu kesatuan dalam putusan ini; -----

Memperhatikan, Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini; -----

Halaman 73 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan berupa Izin No. 503.6/0203/1538/DPMPTSP/2018 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Yanny Sudjarwo dengan alamat di Jl. Setrasari I No. 15 RT. 005 RW.002 Kel. Sukarasa Kec.Sukasari Kota Bandung untuk mendirikan bangunan GUEST HOUSE BERTINGKAT, luas lantai dasar : 174,5 m2, Lantai 1 :300m2, lantai 2: 300 m2 Lantai 3: 300m2 yang terletak di Jalan/Gang Komp. Setraduta Blok L-5 No. 3A RT.004/RW.006 Kel. Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi berdasarkan SHM No. 3790, Surat Ukur No. 00349/2003 tanggal 01 Juli 2003 Luas 1000m2 tertanggal 04 Oktober 2018;---
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan berupa Surat Izin No. 503.6/0203/1538/DPMPTSP/2018 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Yanny Sudjarwo dengan alamat di Jl. Setrasari I No. 15 RT. 005 RW.002 Kel. Sukarasa Kec.Sukasari Kota Bandung untuk mendirikan bangunan GUEST HOUSE BERTINGKAT, luas lantai dasar : 174,5 m2, Lantai 1 :300m2, lantai 2: 300 m2 Lantai 3: 300m2 yang terletak di Jalan/Gang Komp. Setraduta Blok L-5 No. 3A RT.004/RW.006 Kel. Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi berdasarkan SHM No. 3790, Surat Ukur No. 00349/2003 tanggal 01 Juli 2003 Luas 1000m2 tertanggal 04 Oktober 2018 :
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 6.022.000,- (Enam juta dua puluh dua ribu rupiah) secara tanggung renteng;-----

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari **RABU**, tanggal **4**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SEPTEMBER 2019 oleh kami **H. HUSBAN, SH., MH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **DANAN PRIAMBADA, SH., MH.**, dan **DEWI ASIMAH, SH., MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **SELASA** tanggal **10 SEPTEMBER 2019** oleh Majelis Hakim yang sama dengan dibantu oleh **SURYANITA, SH.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi; -----

HAKIM KETUA MAJELIS:

HAKIM ANGGOTA:

DANAN PRIAMBADA, S.H., M.H.

H. HUSBAN, S.H., M.H.

DEWI ASIMAH, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

SURYANITA, S.H.

Halaman 75 dari 72 halaman Putusan Nomor:37/G/2019/PTUN-BDG



PERINCIAN BIAYA PERKARA NOMOR : 37/G/2019/PTUN-BDG :

1. Pendaftaran gugatan	Rp. 30.000,-
2. ATK	Rp. 350.000,-
3. Panggilan-panggilan	Rp. 80.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	Rp. 5.500.000,-
5. PNBP Panggilan	Rp. 30.000,-
6. Redaksi	Rp. 10.000,-
7. Leges	Rp. 10.000,-
8. Materai Penetapan	Rp. 6.000,-
9. Materai	Rp. 6.000,-
Jumlah	Rp. 6.022.000,- (Enam juta dua puluh dua ribu rupiah)