



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N
NOMOR :42/G/2015/PTUN-BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa telah memberikan Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara :-----

1. Eddy Pamuji Rahardjo, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Jatibening Estate Blok D-3 No.6 RW 13, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi ;-----
2. Hedyadi Irzad, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Jatibening Estate Blok A-1 No.29 RT.01 RW.13 Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi ;-----
3. Joseph Temmy, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Jatibening Estate Blok A-6 No.4 RT.02 RW.13 Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi ;-----
4. N.Ardi Satria, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Jatibening Estate Blok A-6 No.4 RT.02 RW.13 Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi ;-----
5. Otong Kosasih, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Jatibening Estate Blok B-3 No.9 RT.04 RW.13 Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi ;-----
6. Soerjo Raharjo, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Jatibening Estate Blok C-3 No.6 RT.05 RW.13 Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi ;-----
7. Luthfi Arifin, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Jatibening Estate Blok C-4 No.14 RT.06 RW.13 Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi ;-----

Halaman 1 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Toto Irianto, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Jatibening Estate Blok D-1 No2 RT.07 RW.13 Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi;-----
9. Chris Triono, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Jatibening Estate Blok D-6 No.14RT.08 RW 13, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi ;-----
- 10.Rustam,Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Jatibening Estate Blok E-2 No.6 RT.09 RW 13, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi ;-----
- 11.Puji Hastowo, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswata, Tempat tinggal Jatibening Estate Blok E-2 No.6 RT.10 RW 13, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi ;-----
- 12.Emmy Herlina Asnawi, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Tempat tinggal Jatibening Estate Blok F-5 No.8A RT.11 RW 13, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi;-----
13. Didy Hadisucipto, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Jatibening Estate Blok F-6 No.26 RT. 12 RW 13, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi ;-----
14. Ardiarta Beno Kumi, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Jatibening Estate Blok G-5 No.19 RT.13 RW 13, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi ;-----
15. Suhendrayana, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Swasta, Tempat tinggal Jatibening Estate Blok H-2 No.6 RT.14 RW 13, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi ;-----
dengan ini memberi kuasa dengan surat kuasa khusus tanggal 2 April 2015 kepada :-----

Halaman 2 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Muchammad Alfarisi,SH.,M.Hum. ;-----

2. Eko Novriansyah Putra,SH.;-----

3. Sahat Poltak Siallagan,SH.;-----

4. Yudi Rhisnandi,SH.;-----

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum ENP, beralamat di Komplek Fatmawati Mas Blok 1/105 Jalan RS. Fatmawati No.20 , Jakarta Selatan ;-----

Selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat ;-----

Lawan :

Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup (BPLH) Kota Bekasi, tempat Kedudukan Jalan Jend. Ahmad Yani No. 1 Kota Bekasi ;-----
memberi kuasa dengan surat kuasa Khusus No. 183.24/78/Huk, tanggal 11 April 2015 kepada : -----

1. Hani Siswadi,SH.Msi ;-----

2. Sugianto,SH. ;-----

3. Jusep, SH. ;-----

4. Sudaryono,SH. ;-----

5. Ade Suhendra,SH. ;-----

6. Lisa Indryati,SH. ;-----

7. Melania Sari,SH. ;-----

semuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada Pemerintahan Kota Bekasi, beralamat di Jalan Jendral Ahmad Yani No, 1 Kota Bekasi ;-----
selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;-----

Halaman 3 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung :-----

- Telah membaca surat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tertanggal, 06 April 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Nomor Register Perkara Nomor : 42/G/ 2015/PTUN-BDG, tertanggal 07 April 2015 dan telah diperbaiki pada tanggal 29 April 2015 ; -----
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 20/PEN.DIS/2015/PTUN-BDG, tertanggal 08 April 2015 tentang Penetapan Dismissal Proses ;-----
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 42/Pen.MH/2015/PTUN-BDG, tertanggal 08 April 2015 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tersebut;-----
- Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 42/PEN.Pan.P/2015/PTUN-BDG, tertanggal 08 April 2015 tentang Penunjukan Panitera Pengganti ;-----
- Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 42/PEN.Pan.P/2015/PTUN-BDG, tertanggal 08 April 2015 tentang Penunjukan Juru Sita Pengganti ;-----
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 42/Pen.PP/2015/PTUN-BDG, tertanggal 08 April 2015 tentang Pemeriksaan Persiapan ;-----
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 42/Pen.HS/2015/PTUN-BDG, tertanggal 06 Mei 2015 tentang Hari Sidang ;-----
- Telah membaca bukti-bukti surat dan mendengarkan pihak-pihak yang bersengketa di dalam Persidangan;-----

Halaman 4 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa, Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 06 April 2015 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Register Perkara Nomor : 42/G/2015/PTUN-BDG, tanggal 07 April 2015 dan telah diperbaiki pada tanggal 29 April 2015, yang telah mengajukan gugatan yang isi pokok gugatannya sebagai berikut :-----
Adapun alasan-alasan atau dasar-dasar diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut:-----

I. Obyek Gugatan

1. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka (9) Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang-undang No.51/2009), menentukan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisikan 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;-----
2. Bahwa objek sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa:----
Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi No.660.1/1534/BPLH.AMDAL tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna RT.001 RW001 Kelurahan Jatibening Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi tanggal 5 Nopember 2014, yang telah memenuhi rumusan yang dimaksud dalam Pasal 1 angka (9) Undang-undang No. 51 Tahun 2009 dimaksud di atas, yakni:-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (i) Bahwa objek sengketa aquo tersebut bersifat konkret, yaitu tidak abstrak melainkan berwujud, tertentu atau dapat ditentukan, yaitu tentang Keputusan tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna RT.001 RW.001 Kelurahan Jatibening Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi yang diajukan oleh PT. Desindo Wijaya Tama;-----
- (ii) Bahwa obyek sengketa aquo dimaksud bersifat individual, yaitu jelas-jelas ditujukan kepada PT. Desindo Wijaya Tama selaku badan hukum Indonesia yang menjadi pemrakarsa pembangunan Apartemen City Terrace dan pemrakarsa pengajuan dokumen ANDAL RKL &RPL; -----
- (iii) Bahwa obyek sengketa aquo tersebut bersifat final karena tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi/pejabat tata usaha negara lainnya, sehingga berlaku definitif dan telah menimbulkan akibat hukumnya, dimana dapat dijadikan pedoman bagi PT. Desindo Wijaya Tama selaku pemrakarsa dalam melakukan kegiatan pembangunan Apartemen City Terrace serta untuk melanjutkan pengurusan izin-izin lain terkait pembangunan Apartemen City Terrace dan kegiatan pembangunan serta keberadaan Apartemen City Terrace tersebut menimbulkan dampak yang merugikan bagi Para Penggugat;-----

II. Kedudukan Hukum Para Penggugat

1. Bahwa Para Penggugat adalah Warga Negara Indonesia yang bertempat tinggal dan berdomisili di Perumahan Jatibening Estate yang merupakan wilayah RW.13 Kelurahan Jatibening Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi, yang berbatasan langsung dengan kegiatan pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna RT.001 RW.001 Kelurahan Jatibening Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi. Tempat tinggal dan domisili Para Penggugat yang berbatasan dengan lokasi

Halaman 6 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/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

Apartemen City Terrace tersebut diakui sendiri oleh PT. Desindo Wijaya Tama sebagai pemrakarsa dokumen Analisa Dampak Lingkungan (ANDAL) dalam Bab I Point 1.2. dokumen Amdal yang diajukannya kepada Tergugat, yang menyatakan bahwa lokasi kegiatan berbatasan sebelah Timur dengan Kantor Kelurahan dan Perumahan Jatibening Estate;-----

2. Bahwa sebagai pihak yang berbatasan langsung dengan lokasi kegiatan yang disahkan Amdal-nya oleh Tergugat, Para Penggugat merupakan pihak yang terkena dampak langsung atas adanya kegiatan pekerjaan pembangunan Apartemen City Terrace maupun Keberadaan Apartemen City Terrace setelah selesai dibangun yang Andal-nya dinyatakan layak oleh Tergugat;-----
3. Oleh karenanya Para Penggugat merupakan pihak yang mempunyai kepentingan untuk melakukan gugatan terhadap Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi No.660.1/1534/BPLH.AMDAL tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna RT.001 RW.001 Kelurahan Jatibening Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi Tanggal 5 Nopember 2014;-----

III. Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan

1. Bahwa objek sengketa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini yaitu Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi No.660.1/1534/BPLH.AMDAL tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna RT.001 RW.001 Kelurahan Jatibening Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi Tanggal 5 Nopember 2014 baru diketahui oleh Para Penggugat pada Tanggal 16 Januari 2015. Bahwa Para Penggugat mengetahui objek gugatan aquo adalah setelah Para

Halaman 7 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/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

Penggugat diberitahu oleh Tergugat tentang objek gugatan aquo melalui Surat Tergugat No. 660.1/85.BPLH.ANDAL Tanggal 16 Januari 2015;-----

2. Bahwa dengan demikian tenggang waktu pengajuan gugatan ini sesuai dan tidak melewati waktu yang ditentukan dalam Pasal 55 Undang-undang No.5 Tahun 1986 Jo. Undang-undang No.9 Tahun 2004 Jo.UU No.51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mempersyaratkan bahwa batas waktu pengajuan gugatan terhitung 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahuinya atau diumumkannya Keputusan Tata Usaha Negara atau Pejabat Tata Usaha Negara. ;-----

3. Berdasarkan hal tersebut di atas, mengingat Para Penggugat baru mengetahui objek gugatan aquo pada tanggal 16 Januari 2015, maka gugatan Para Penggugat adalah masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahuinya objek gugatan aquo oleh Para Penggugat dan oleh karenanya menurut hukum gugatan Para Penggugat dalam perkara *in litis* dapat diterima;-----

IV. Kedudukan Hukum Tergugat

1. Bahwa Tata Usaha Negara adalah administrasi negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan baik di pusat maupun di daerah;-----

2. Bahwa Tergugat selaku Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi adalah lembaga eksekutif yang menurut hukum adalah Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka (2) Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan “ Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.-;

Halaman 8 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka kedudukan hukum Tergugat telah memenuhi ketentuan untuk menjadi Tergugat dalam sebuah gugatan Tata Usaha Negara.;-----

V. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 50 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menerangkan "Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara di tingkat pertama".;-----

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 54 Undang-undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menerangkan "Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat", dimana dalam gugatan a quo, Tergugat berkedudukan di daerah Kota Bekasi yang masuk kedalam wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;-----

VI. Permohonan Penundaan

1. Bahwa permohonan penundaan ini diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 67 ayat (2) Undang-undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan "Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa tata usaha negara sedang berjalan, sampai ada putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap." ;-----

2. Bahwa penundaan pelaksanaan Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi No.660.1/1534/BPLH.AMDAL tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR.

Halaman 9 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Ratna RT.001 RW.001 Kelurahan Jatibening Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi tanggal 5 Nopember 2014 sangat penting guna mencegah proses lebih lanjut oleh Tergugat dan/atau Pemerintah Kota Bekasi atas perizinan-perizinan lainnya yang diajukan atau akan diajukan oleh PT. Desindo Wijaya Tama ("PT.DWT") selaku pemrakarsa ANDAL, sebagai bagian dari pembangunan Apartemen City Terrace, dimana perizinan tersebut merupakan tindak lanjut dari izin kelayakan lingkungan sebagaimana dalam objek gugatan a quo.;

3. Lebih dari itu, permohonan penundaan ini diajukan agar gugatan perkara aquo tidak menjadi sia-sia, mengingat PT.Desindo Wijaya Tama selaku pemrakarsa tetap mengajukan permohonan izin sebagai tindak lanjut dari objek gugatan aquo, serta PT.Desindo Wijaya Tama selaku pemrakarsa tetap melanjutkan pembangunan fisik Apartemen City Terrace sampai dengan tanggal gugatan ini meskipun sepengetahuan Para Penggugat, PT.Desindo Wijaya Tama belum memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB) dari instansi terkait.;
4. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka permohonan penundaan ini mempunyai dasar yang jelas dan kuat.;

VII. Adapun hal-hal yang mendasari diajukannya gugatan Tata Usaha Negara ini adalah sebagai berikut.;

1. Bahwa Tergugat pada tanggal 5 Nopember 2014, telah mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Keputusan Kepala Badan Pengelola Lingkungan Hidup Kota Bekasi No.660.1/1534/BPLH.AMDAL tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna RT.001 RW.001 Kelurahan Jatibening Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi tanggal 5 Nopember 2014, secara melanggar hukum dan/atau Asas-asas Umum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintahan Yang Baik (“AUPB”) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Unadang-undang No. 9 tahun 2004, dan Undang-undang No. 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara), Undang-undang No.28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (“Undang-undang No.28/1999”), Undang-undang No.30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (“Undang-undang No.30/2014”), Peraturan Pemerintah No.4 tahun 1988 tentang Rumah Susun (“Peraturan Pemerintah No.4/1988”) dan/atau peraturan perundangan-undangan lainnya sebagaimana akan Para Penggugat uraikan dibawah ini.;-----

2. Dalam Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-undang Tata Usaha Negara dinyatakan bahwa :-----

”Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan ;-----

”Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik”.;-----

Dalam bagian Penjelasan Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b dijelaskan bahwa:-----

Huruf a ;-----

Cukup jelas. ;-----

Huruf b ;-----

Yang dimaksud ;-----

dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik adalah meliputi asas: -----

- kepastian hukum;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tertib penyelenggaraan negara;-----
- keterbukaan;-----
- proporsionalitas;-----
- profesionalitas;-----
- akuntabilitas.;-----

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

3. Prinsip-prinsip tentang AUPB juga dapat kita temukan dalam Pasal 10 ayat 1 Undang-undang, No.30/2014 dinyatakan bahwa :-----

- (1). AUPB yang dimaksud dalam Undang-undang ini meliputi asas: ---
- b. kepastian hukum; ;-----
 - c. kemanfaatan; ;-----
 - d. ketidak berpihakan; ;-----
 - e. kecermatan;-----
 - f. tidak menyalahgunakan kewenangan; -----
 - g. keterbukaan; -----
 - h. kepentingan umum; dan ;-----
 - i. pelayanan yang baik. ;-----

Adapun kronologis serta duduk permasalahan dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara a quo adalah sebagai berikut : -----

4. Bahwa di Jalan Ratna di depan Kantor Kelurahan Jatibening Pondok Gede terdapat sebuah lapangan bola desa kurang lebih seluas 6.000 M2. Lapangan tersebut merupakan lapangan bola yang sudah digunakan oleh penduduk setempat untuk bermain bola dan kegiatan kemasyarakatan lainnya seperti pasar malam. ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa entah bagaimana proses kemudian lapangan bola desa tersebut dikuasai oleh PT. Desindo Wijaya Tama ("PTDWT") selaku pemrakarsa ANDAL. Pada sekitar tahun 2010 PTDWT mulai membangun sebuah proyek property berupa ruko dan pusat perbelanjaan di Jalan Ratna Kelurahan Jatibening Pondok Gede Bekasi di atas lahan lapangan bola tersebut.;-----
6. Bahwa atas pembangunan ruko dan pusat perbelanjaan tersebut berlangsung tanpa adanya keberatan dari masyarakat termasuk warga Jatibening Estate dilingkungan RW 13 Kelurahan Jatibening in casu Para Penggugat. Meskipun ternyata saluran air limbah dari kompleks pertokoan tersebut dialirkan ke saluran air hujan Komplek Jatibening Estate tanpa se izin warga dan/atau pengurus RT/RW dilingkungan Jatibening Estate in casu Para Penggugat. ;-----
7. Bahwa ternyata kemudian PTDWT hanya membangun pertokoan beserta fasilitas sosial dan fasilitas umum pertokoan tersebut di atas lahan seluas lebih kurang 4.000 M2 dan sisa lahan seluas lebih kurang 2.000 M2 tidak jadi dibangun pusat perbelanjaan oleh PTDWT.;-----
8. Dalam perkembangannya sekitar akhir tahun 2012, lahan sisa dengan luas lebih kurang 2.000 M2 tersebut ternyata oleh PTDWT diubah peruntukannya, dan akan digunakan untuk membangun dan menjual unit Apartemen City Terrace yang berlokasi di Jalan Ratna Kelurahan Jatibening Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi.;-----
9. Bahwa meskipun belum mendapatkan izin-izin yang diperlukan untuk membangun apartemen, PT.DWT telah mulai melakukan penjualan yang dilakukan pada saat peluncuran perdana Apartemen City Terrace tersebut pada tanggal 1 Juni 2013 ;-----
10. Bahwa atas rencana PT.DWT membangun Apartemen City Terrace dan aktifitas penjualan unit apartemen walaupun belum mendapatkan izin-izin

Halaman 13 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diperlukan tersebut Para Penggugat telah menyatakan keberatannya baik kepada PT.DWT melalui penyampaian aspirasi langsung pada tanggal 1 Juni 2013 maupun kepada Pemerintah Kota Bekasi termasuk kepada Tergugat melalui surat-surat Para Penggugat antara lain Surat No.057/RW-013/EXT/IV/2013 tanggal 24 April 2013, Surat No. 036/RW-013/EXT/2014 tanggal 12 Mei 2014 dan Surat No. 118/RW-013/EXT/XI/2014 tanggal 28 November 2014 ("Surat Keberatan");-----

11. Bahwa keberatan-keberatan Para Penggugat juga telah disampaikan oleh Para Penggugat dalam setiap pertemuan dan/atau sosialisasi tentang pembangunan Apartemen City Terrace maupun dalam pembahasan izin lingkungan yang diajukan PT.DWT termasuk dalam pengajuan dokumen Analisa Dampak Lingkungan (ANDAL), maupun Rencana Pengelolaan Lingkungan (RPL) dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL) bagi kelayakan lingkungan Apartemen City Terrace yang telah dinyatakan layak oleh Tergugat melalui Keputusan Tata Usaha Negara objek gugatan aquo. Keberatan tersebut antara lain disampaikan Para Penggugat dalam rapat dengan Tergugat dan PT.DWT pada tanggal 28 Februari 2014 dan tanggal 18 Agustus 2014;-----

12. Bahwa dalam keberatan-keberatan serta dalam pertemuan-pertemuan dan/atau sosialisai tersebut di atas, Para Penggugat telah menerangkan kepada Tergugat maupun PT.DWT selaku pemrakarsa, bahwa kondisi lingkungan tempat Apartemen City Terrace berada tidak memenuhi syarat rona awal lingkungan sebagaimana diwajibkan oleh Peraturan Pemerintah No.4 tahun 1988 tentang Rumah Susun ("PP No.4/1988"). Syarat rona awal lingkungan yang diwajibkan oleh PP No.4/1988 yang tidak terpenuhi adalah karena dalam lingkungan tempat lokasi Apartemen City Terrace berada tidak terdapat jaringan air bersih serta jaringan saluran limbah tata kota yang memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran

Halaman 14 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota.;

13. Disamping itu Para Penggugat juga telah menjelaskan dampak lingkungan yang akan terjadi di lingkungan lokasi Apartemen City Terrace, mengingat lingkungan sekitar Apartemen City Terrace merupakan daerah banjir karena tidak adanya jaringan saluran limbah air baik air hujan maupun air limbah rumah tangga. Disamping itu lingkungan lokasi Apartemen City Terrace berada merupakan lingkungan tempat pendidikan berada. Dimana disekitar lokasi Apartemen City Terrace dengan jarak kurang dari sekitar 10 meter dari lokasi apartemen terdapat 3 (tiga) sekolah dasar tempat anak-anak kita menimba ilmu, yaitu SD Negeri 01 Jatibening, SD Negeri 02 Jatibening serta SD Negeri 06 Jatibening ;
14. Bahwa atas keberatan-keberatan yang disampaikan oleh Para Penggugat baik melalui surat keberatan maupun dalam rapat-rapat tersebut di atas, Tergugat dan/atau Pemerintah Kota Bekasi terkesan tidak menanggapi dengan serius keberatan-keberatan tersebut. Padahal keberatan Para Penggugat adalah faktual atau sesuai fakta dilapangan. Bahkan hal tersebut juga sudah disampaikan langsung oleh Para Penggugat kepada Walikota Bekasi dalam pertemuan di Balai RW 13 Kelurahan Jatibening yang juga dihadiri oleh Tergugat pada tanggal 15 Oktober 2014. Setelah pertemuan tersebut Walikota Bekasi sempat menyatakan akan menghentikan proses perizinan Apartemen City Terrace serta berjanji akan menyegel lokasi pembangunan Apartemen City Terrace satu minggu setelah tanggal pertemuan tersebut di atas. ;
15. Akan tetapi Tergugat malah tidak menghentikan proses perizinan kelayakan lingkungan yang diajukan oleh PTDWT selaku pemrakarsa sesuai pernyataan Walikota Bekasi selaku atasan Tergugat yang disampaikan dalam pertemuan tanggal 15 Oktober 2014 di atas. Tergugat

Halaman 15 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

malah meneruskan dan bahkan mengeluarkan kelayakan lingkungan sebagaimana dalam Keputusan Kepala Badan Pengelola Lingkungan Hidup Kota Bekasi No.660.1/1534/BPLH.AMDAL tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna RT.001 RW001 Kelurahan Jatibening Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi tanggal 5 Nopember 2014 aquo secara melanggar hukum dan/atau AUPB.;-----

Adapun pelanggaran hukum dan/atau AUPB yang dilakukan oleh Tergugat dalam mengeluarkan Keputusan Kepala Badan Pengelola Lingkungan Hidup Kota Bekasi No.660.1/1534/BPLH.AMDAL tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna RT.001 RW.001 Kelurahan Jatibening Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi tanggal 5 Nopember 2014 adalah sebagai berikut:-----

A. Bahwa Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi No.660.1/1534/BPLH.AMDAL tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna RT.001 RW.001 Kelurahan Jatibening Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi tanggal 5 Nopember 2014 yang dikeluarkan oleh Tergugat melanggar peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

16. Objek Gugatan aquo yang dikeluarkan oleh Tergugat melanggar Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bekasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kota Bekasi No.13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi Tahun 2011 - 2031 ("Perda RTRW Kota Bekasi No.13/2011"), Undang-undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ("Undang-undang No.20/2011") dan Peraturan Pemerintah No.4/1988.;-----

Halaman 16 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Bahwa perizinan pembangunan Apartemen City Terrace, termasuk perizinan kelayakan lingkungan sesuai objek gugatan aquo yang dikeluarkan oleh Tergugat, adalah melanggar Perda RTRW Kota Bekasi No.13/2011. Bahwa lokasi pembangunan Apartemen City Terrace yaitu di Kelurahan Jatibening berada di lingkungan yang menurut Perda RTRW Kota Bekasi No.13/2011 peruntukannya bukan untuk lokasi dengan fungsi hunian, akan tetapi untuk lokasi dengan fungsi pusat pemerintahan, perdagangan skala grosir dan retail kelompok, pusat jasa dan pusat pendidikan. Pasal 8 Perda RTRW Kota Bekasi No.13/2011 yang menyatakan :-----

Bagian Kedua Rencana

Sistem Pusat Pelayanan

Pasal 8

(1) Penetapan PPK, yang berada di sebagian wilayah Kecamatan Medan Satria, Bekasi Utara, Bekasi Timur, Rawalumbu dan Bekasi Selatan yang meliputi kawasan Jalan Sudirman - Juanda - Cut Meutia - Ahmad Yani dengan fungsi pusat pelayanan pemerintahan, kesehatan, pendidikan tinggi, pusat perdagangan, pusat hiburan dan rekreasi.;-----

(2) Penetapan SPPK meliputi: -----

a. SPPK Pondok Gede berada di sekitar Kelurahan Jatiwaringin mencakup wilayah pelayanan Kelurahan Jaticempaka, Jatibening Baru, Jatibening, Jatiwaringin, Jatimakmur dengan fungsi pusat pemerintahan, perdagangan skala grosir dan retail berkelompok, pusat jasa dan pusat pendidikan; -----

b. SPPK Bekasi Utara berada di sekitar di Kelurahan Perwira mencakup wilayah pelayanan Kelurahan Kaliabang Tengah,

Halaman 17 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/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

Harapan Jaya, Perwira, Teluk Pucung, Harapan Baru,
Margamulya dengan fungsi pusat pemerintahan, pusat
permukiman, pusat perdagangan; -----

c. dst.....;-----

b. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka jelas tindakan Tergugat menyatakan dalam objek gugatan aquo bahwa lokasi lingkungan pembangunan Apartemen City Terrace layak untuk dijadikan lokasi pembangunan suatu bangunan dengan fungsi hunian adalah melanggar Perda RTRW Kota Bekasi No.13/2011. Lingkungan di Kelurahan Jatibening hanya layak untuk pembangunan suatu hunian dengan fungsi pusat pemerintahan, perdagangan skala grosir dan retail kelompk, pusat jasa dan pusat pendidikan sesuai Pasal 8 Perda RT/RW Kota Bekasi No.13/2011;-----

c. Bahwa jika kita runut dari awal proses dikeluarkannya objek gugatan aquo adalah berawal dari adanya Rekomendasi dari Tim Koordinasi Penataan Ruang (TKPRD) No.01/Rek.TKPRD//2013 tanggal 10 Januari 2014 (vide bukti P – 5). (“Rekomendasi TKPRD”) yang isinya satu sama lain bertentangan serta melanggar Rencana RTRW Kota Bekasi sebagaimana diatur dalam Perda RTRW Kota Bekasi No.13/2011.;-----

d. Dalam Rekomendasi TKPRD tersebut terdapat rekomendasi-rekomendasi yang jelas bertentangan satu sama lain dan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya Perda Kota Bekasi No.13/2011. Hal tersebut dapat kita temukan dalam Point 4 Rekomendasi TKPRD yang menyatakan antara lain: -----
“sesuai RTRW Kota Bekasi 2011-2031 Kec. Pondok Gede terletak pada wilayah dengan arahan fungsi sub pusat pelayanan kota (SPPK) Pondok Gede dengan fungsi pusat pemerintahan, perdagangan skala

Halaman 18 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

grosir dan retail kelompok, pusat jasa dan pusat pendidikan". Dengan melihat arahan fungsi dimaksud maka pengembangan hunian vertikal dan kawasan komersial dinilai tepat. Dst...;-----

- e. Bahwa Rekomendasi TKPRD sudah jelas menyatakan hal yang sama dengan Pasal 8 Perda RTRW Kota Bekasi No.13/2011, akan tetapi justru Rekomendasi TKPRD memberikan penilaian bahwa pengembangan kawasan hunian (*in casu Apartemen City Terrace*) dinilai tepat dikawasan yang diperuntukan bukan untuk kawasan hunian. Berdasarkan hal tersebut di atas, jelas Rekomendasi TKPRD yang mengawali lahirnya izin-izin Apartemen City Terrace termasuk objek gugatan aquo adalah bertentangan dengan Perda RTRW Kota Bekasi No.13/2011.;-----
- f. Bahwa jelas menempatkan apartemen atau dalam istilah peraturan perundang-undangan di Indonesia dikenal dengan istilah rumah susun, yang mempunyai fungsi hunian dilingkungan yang peruntukannya bukan untuk fungsi hunian akan tetapi dilingkungan dengan fungsi pusat pemerintahan, perdagangan skala grosir dan retail kelompok, pusat jasa dan pusat pendidikan adalah melanggar salah satu tujuan dibuatnya Perda RTRW Kota Bekasi sebagaimana dalam Perda RTRW Kota Bekasi No.13/2011. ;-----
- g. Dalam bagian Menimbang Perda RTRW Kota Bekasi No.13/2011 jelas dinyatakan bahwa salah satu pertimbangan perlu adanya Perda RTRW adalah sebagai salah satu upaya mengarahkan pembangunan di Kota Bekasi yang dilaksanakan berdasarkan azas manfaat, keadilan, serasi, selaras, seimbang, terpadu, keselamatan dan keamanan fleksibel, dan berkelanjutan serta agar pembangunan dilaksanakan sesuai penataan ruang yang ada.;-----

Halaman 19 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



h. Pengertian apartemen atau rumah susun sebagai suatu bangunan bertingkat yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat hunian dapat kita temukan dalam Pasal 1 ayat 1 dan ayat 3 UU No.20/2011, yang menyatakan :-----

Pasal 1

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan: -----

1. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. ;-----
2. ...;-----
3. Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. ;-----

Berdasarkan hal tersebut di atas, mengingat fungsi utama apartemen adalah untuk hunian, maka seharusnya apartemen dibangun di lingkungan yang menurut RTRW Kota Bekasi memang diperuntukan untuk lingkungan dengan fungsi hunian bukan lingkungan dengan fungsi yang lain. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Rekomendasi TPKRD yang menjadi salah satu dasar awal proses perizinan Apartemen City Terrace termasuk izin lingkungan Apartemen City Terrace sesuai Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi No.660.1/1534/ BPLH.AMDAL tentang Kelayakan Lingkungan Hidup



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna RT.001 RW001 Kelurahan Jatibening Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi tanggal 5 Nopember 2014 yang dikeluarkan oleh Tergugat dikeluarkan dengan melanggar Perda RTRW Kota Bekasi No.13/2011 dan Undang-undang No.20/2011;-----

17. Bahwa lingkungan Apartemen City Terrace yang oleh Tergugat dinyatakan kelayakannya dalam objek gugatan aquo, tidak memenuhi persyaratan dalam Peraturan Pemerintah No.4/1988 khususnya Pasal 22 ayat [2] dan ayat [4] Peraturan Pemerintah No.4/1988 tersebut, yang menyebutkan:-----

Pasal 22

- (1) Rumah susun harus dibangun di lokasi yang sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah yang ada.;-----
- (2) Rumah susun harus dibangun pada lokasi yang memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota.;-----
- (3) Lokasi rumah susun harus mudah dicapai angkutan yang diper lukan baik langsung maupun tidak langsung pada waktu pembangunan maupun penghunian serta perkembangan di masa mendatang, dengan memperhatikan keamanan, ketertiban, dan gangguan pada lokasi sekitarnya.;-----
- (4) Lokasi rumah susun harus dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.;-----
- (5). Dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, penyelenggara pembangunan wajib menyediakan secara tersendiri sarana air bersih dan listrik sesuai

Halaman 21 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/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

dengan tingkat keperluannya, dan dikelola berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.;-----

- a. Bahwa lingkungan tempat pembangunan Apartemen City Terrace tidak mempunyai 2 (dua) persyaratan rona awal lingkungan yang diwajibkan harus ada agar suatu lingkungan dapat dibangun apartemen atau rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah No.4/1988 tersebut di atas. ;-----

2 (dua) persyaratan rona awal lingkungan yang tidak terpenuhi di lingkungan Apartemen City Terrace adalah jaringan pembuangan air hujan dan jaringan limbah tata kota serta pelayanan jaringan air bersih. Di lingkungan Jalan Ratna Jatibening tempat lokasi Apartemen City Terrace tidak terdapat saluran air tata kota sebagai saluran pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota. Disamping itu sampai dengan saat ini di Kelurahan Jatibening juga belum terjangkau dengan pelayanan jaringan air bersih, begitu juga di beberapa kelurahan sekitar Kelurahan Jatibening juga belum terdapat jaringan air bersih.;-----

- b. Bahwa kondisi lingkungan Apartemen City Terrace yang tidak memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah No.4/1988 tersebut sudah diberitahukan oleh Para Penggugat kepada Pemerintah Kota Bekasi, termasuk Tergugat dalam Surat Keberatan maupun dalam rapat-rapat dengan Tergugat Selain Para Penggugat, Tergugat sebenarnya juga telah diberitahu oleh warga Kelurahan Jatibening lainnya yang berasal dari RT/RW yang berbeda dengan Para Penggugat, jika lingkungan Apartemen City Terrace yang tidak memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah No.4/1988. Warga RT.02/RW01, RT.01/RW01 serta RW.10 Kelurahan Jatibening Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi telah memberitahukan hal tersebut kepada Tergugat dalam rapat dengan Tergugat tanggal 28 Februari 2014 dan 18 Agustus 2014 ;-----

Halaman 22 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Atas tidak terpenuhinya 2 (dua) syarat wajib rona awal lingkungan yang diwajibkan oleh Peraturan Pemerintah No.4/1988 tersebut di atas, Tergugat dan/atau PT.DWT selaku pemrakarsa mencoba membuat penyelundupan hukum atau dalam dokumen ANDAL menampilkan data yang tidak sesuai dengan kondisi nyata. Hal tersebut dapat kita lihat sebagai berikut:-----

- 1) Atas tidak terpenuhinya syarat jaringan pelayanan air bersih, Tergugat dalam objek gugatan aquo meminta agar kebutuhan air bersih Apartemen City Terrace dapat dipenuhi dengan cara melalui suplay air curah dari PDAM. Akan tetapi jika kita baca surat kesanggupan dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Patriot Kota Bekasi tanggal 18 Juli 2014, maka sistem tersebut tidak mungkin dilaksanakan. Dalam suratnya PDAM Tirta Patriot Kota Bekasi secara jelas menyatakan bahwa PDAM Tirta Patriot Kota Bekasi hanya memiliki 4 unit mobil tanki air, maka ritase yang dibutuhkan untuk mensuplai kebutuhan air Apartemen City Terrace adalah sebanyak 30 ritase dalam 1 hari. Jika 1 ritase (pulang-pergi beserta bongkar muat air) pengiriman air, dengan memperhatikan kepadatan lalu lintas di sekitar lokasi apartemen adalah 1 jam, maka diperlukan 30 jam untuk memenuhi 30 ritase dalam 1 hari untuk mensuplay air tersebut, padahal 1 (satu) hari hanyalah 24 jam.;-----

Berdasarkan hal tersebut jelas isi objek gugatan aquo pada bagian Memutuskan dan Menetapkan butir Kedua angka 3 yang menyatakan bahwa kebutuhan air bersih Apartemen City Terrace dipenuhi dengan sistem curah dari PDAM adalah keputusan yang tidak masuk akal dan mustahil untuk dilaksanakan. Disamping dengan meminta PDAM Tirta Patriot Kota Bekasi mensuplai air selama "30 jam dalam sehari" khusus untuk Apartemen City Terrace sesuai objek gugatan aquo,

Halaman 23 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/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

maka Tergugat justru mengabaikan hak warga Kota Bekasi lainnya yang juga harus mendapatkan pelayanan air bersih dari PDAM Tirta Patriot Kota Bekasi melalui sistem curah, mengingat belum semua warga Kota Bekasi mendapatkan pelayanan jaringan pipa PDAM, termasuk Para Penggugat dan warag sekitar lokasi Apartemen City Terrace. ;-----

- 2) Atas tidak terpenuhinya syarat jaringan pembuangan limbah tata kota, PT.DWT dalam dokumen ANDAL RKP & RPL yang disahkan oleh Tergugat dalam objek gugatan aquo, membuat persepsi seolah-olah saluran air Komplek Perumahan Angkatan Laut dan Perumahan Jatibening Permai sebagai bagian dari jaringan pembuangan limbah tata kota. Hal tersebut dapat kita lihat dalam dokumen ANDAL yang diajukan oleh PT.DWT selaku pemrakarsa pada Bab Rona Lingkungan Hidup halaman II-7, dimana dalam dokumen ANDAL saluran air komplek Perumahan Angkatan Laut dan Perumahan Jatibening Permai tersebut, disebut sebagai Kali Bojong Rangkong..;--
Padahal saluran air Komplek Perumahan Angkatan Laut dan Perumahan Jatibening Permai merupakan saluran yang air yang dibangun oleh pengembang kedua perumahan tersebut untuk saluran pembuangan air bagi kedua perumahan tersebut serta beberapa perumahan sekitarnya, yang kondisinya sering banjir setiap kali musim hujan datang.;-----

Berdasarkan hal tersebut di atas, nyata-nyata lingkungan lokasi Apartemen City Terrace adalah tidak memenuhi kelayakan sesuai syarat rona awal lingkungan yang ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah No.4/1988 dan objek gugatan aquo yang dikeluarkan oleh Tergugat terbukti melanggar Peraturan Pemerintah No.14/1988.;-----

Halaman 24 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Objek gugatan aquo yang dikeluarkan oleh Tergugat melanggar Pasal 29 ayat 1 dan Pasal 30 ayat 1 Undang-undang No.32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Undang-undang No.32/2009). ;-----

Tergugat dalam mengeluarkan objek gugatan aquo melanggar Pasal 29 ayat 1 dan Pasal 30 ayat 1 U No.32/2009.;-----

Pasal 29

(1) Dokumen ANDAL dinilai oleh Komisi Penilai ANDAL yang dibentuk oleh Menteri, Gubernur, atau Bupati/Walikota sesuai dengan kewenangannya. ;-----

Pasal 30

(1) Keanggotaan Komisi Penilai ANDAL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 terdiri atas wakil dari unsur: -----

- a. Instansi lingkungan hidup; -----
- b. Instansi teknis terkait; -----
- c. Pakar di bidang pengetahuan yang terkait dengan jenis usaha dan/atau kegiatan yang sedang dikaji; -----
- d. Pakar di bidang pengetahuan yang terkait dengan dampak yang timbul dari suatu usaha dan/atau kegiatan yang sedang dikaji;-----
- e. Wakil dari masyarakat yang berpotensi terkena dampak; dan ;-----
- f. Organisasi lingkungan hidup.;-----

a. Berdasarkan ketentuan Pasal 30 ayat 1 huruf [g] dinyatakan bahwa harus terdapat wakil dari masyarakat yang berpotensi terkena dampak yang menjadi anggota Komisi Penilai ANDAL untuk menilai suatu ANDAL yang diajukan, termasuk dokumen ANDAL RKL & RPL Apartemen City Terrace yang diajukan oleh PT.DWT.;-----

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

b. Faktanya tidak ada masyarakat warga RW.13 Kelurahan Jatibening sebagai masyarakat yang terkena dampak langsung pembangunan Apartemen City Terrace yang masuk menjadi anggota Komisi Penilai ANDAL untuk menilai ANDAL RKL & RPL Apartemen City Terrace yang diajukan oleh PT.DWT.;-----

c. Berdasarkan hal tersebut di atas, jelas bahwa ANDAL RKL & RPL Apartemen City Terrace yang diajukan oleh PT.DWT hanya dinilai oleh Tergugat dan PT.DWT selaku pemrakarsa saja tanpa melibatkan masyarakat yang terkena dampaknya, in casu termasuk Para Penggugat, sehingga penilaian yang dilakukan berpotensi dilakukan secara tidak fair dan objektif. ;-----

19. Tergugat setelah menerbitkan objek gugatan aquo tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Pasal 7 ayat 2 huruf [g] Undang-undang No.30/2014 dengan tidak memberitahukan kepada warga masyarakat tentang KTUN tersebut.;-----

a. Pasal 7 ayat 2 huruf [g] Undang-undang No.30/2014 secara jelas menyatakan bahwa:-----

Pasal 7

(2). Pejabat Pemerintahan memiliki kewajiban: -----

a. membuat Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan kewenangannya; -----

b. ..

c. ...

d. ...

e.

f.

g. memberitahukan kepada warga masyarakat yang berkaitan

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

dengan Keputusan dan/atau Tindakan yang menimbulkan kerugian paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak Keputusan dan/atau Tindakan ditetapkan dan/atau dilakukan; -----

b. Bahwa Tergugat setelah mengeluarkan objek gugatan aquo, tidak melaksanakan kewajiban hukumnya untuk memberitahukan tentang penerbitan objek gugatan aquo kepada warga masyarakat yang berkaitan dengan objek gugatan aquo, in casu termasuk kepada Para Penggugat. ;-----

c. Bahwa Tergugat baru memberitahukan kepada Para Penggugat tentang KTUN a quo melalui surat Tergugat No. 660.1/85.BPLH.ANDAL tanggal 16 Januari 2015. Pemberitahuan kepada Para Penggugat berdasarkan surat tersebut di atas itupun bukan atas inisiatif dan kesadaran Tergugat, akan tetapi atas inisiatif Para Penggugat dalam hal ini Ketua RW 13 Kelurahan Jatibening yang datang ke kantor Tergugat menanyakan perihal tindak lanjut izin lingkungan Apartemen City Terrace berupa rekomendasi ANDAL Apartemen City Terrace dan Tergugat secara lisan memberitahu bahwa Tergugat telah menerbitkan rekomendasi kelayakan lingkungan bagi Apartemen City Terrace melalui KTUN a quo.;-----

d. Kemudian Tergugat secara lisan menyatakan dalam hal warga RT 13 Kelurahan Jatibening in casu Para Penggugat ingin mendapatkan salinan rekomendasi kelayakan lingkungan tersebut, maka harus membuat surat tertulis kepada Tergugat. Baru setelah Ketua RT 13 Kelurahan Jatibening membuat surat tertulis meminta salinan rekomendasi kelayakan lingkungan Apartemen City Terrace, maka Para Penggugat memberikan salinan rekomendasi kelayakan lingkungan Apartemen City Terrace sekaligus

Halaman 27 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberitahukan dan memberikan salinan tentang objek gugatan aquo kepada warga RT 13 Kelurahan Jatibening in casu Para Penggugat.;-----

e. Tindakan Tergugat tersebut di atas jelas melanggar kewajiban hukum Tergugat sebagaimana dinyatakan secara jelas dalam Pasal 7 ayat 2 huruf [g] Undang-undang No.30/2014 tersebut di atas.;-----

B. Bahwa objek gugatan aquo yang dikeluarkan oleh Tergugat melanggar AUPB sebagai berikut : -----

20. Tergugat dalam mengeluarkan objek gugatan a quo tidak menjadikan Undang-undang No.20 tahun 2011 tentang Rumah Susun (“Undang-undang No.20/2011”) dan Peraturan Pemerintah No.4/1988 Serta merujuk kepada sebuah peraturan perundang-undangan yang tidak pernah ada, oleh karenanya melanggar asas kepastian hukum sebagaimana dimaksud Pasal 3 Undang-undang No.28/1999 Jo Pasal 10 ayat 1 huruf [a] Undang-undang No.30/2014.;-----

a. Dalam Penjelasan Pasal 3 Undang-undang No.28/1999 dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan asas kepastian hukum, yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara.;-----

Sedangkan menurut penjelasan Pasal 10 huruf [a] Undang-undang No.30/2014 yang dimaksud dengan “asas kepastian hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.;-----

Halaman 28 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/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)



b. Bahwa Undang-undang No.20/2011 dan Peraturan Pemerintah No.4/1988 merupakan peraturan perundang-undangan yang harus menjadi landasan utama dalam melakukan pembangunan apartemen/rumah susun beserta seluruh proses yang menyertai pembangunan apartemen/rumah susun tersebut, termasuk proses perizinan lingkungan. Karena dalam Undang-undang No.20/2011 dan Peraturan Pemerintah No.4/1988 diatur tentang syarat-syarat pembangunan apartemen/rumah susun, termasuk di dalamnya syarat sebuah lingkungan dapat dikatakan layak untuk dapat dibangun apartemen/rumah susun di atasnya. ;-----

Akan tetapi Tergugat dalam menentukan kelayakan lingkungan Apartemen City Terrace dalam KTUN aquo yang diterbitkan oleh Tergugat justru tidak merujuk Undang-undang No.20/2011 dan/atau Peraturan Pemerintah No.4/1988 sebagai salah satu landasan hukum Tergugat mengeluarkan KTUN a quo.;-----

c. Tergugat dalam mengeluarkan objek gugatan a quo juga merujuk kepada sebuah peraturan perundang-undangan yang tidak pernah ada atau tidak pernah dikeluarkan oleh Pemerintah. Dalam tersebut dapat kita temukan dalam angka 6 bagian Mengingat KTUN yang dikeluarkan oleh Tergugat.;-----

Dalam angka 6 bagian Mengingat objek gugatan a quo, Tergugat merujuk kepada Peraturan Pemerintah No.27 Tahun 2012 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup sebagai salah satu landasan hukum KTUN aquo. Bahwa Peraturan Pemerintah No.27 Tahun 2012 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup adalah Peraturan Pemerintah yang tidak pernah ada dalam sistem hukum Indonesia karena tidak pernah dikeluarkan dan diundangkan oleh Pemerintah.;-----



Berdasarkan hal tersebut di atas, jelas Tergugat merujuk kepada sebuah peraturan perundang-undangan yang tidak pernah dalam sistem hukum negara Indonesia sebagai dasar hukum dalam mengeluarkan KTUN. ;-----

d. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas Tergugat melanggar telah yaitu asas kepastian hukum sebagaimana dalam Pasal 3 Undang-undang No.28/1999 dan Pasal 10 huruf [a] Undang-undang No.30/2014;-----

21. Tergugat dalam mengeluarkan objek gugatan aquo merujuk kepada sebuah peraturan perundang-undangan yang tidak pernah ada dan tidak cermat dalam membaca, mengevaluasi dan menilai dokumen Analisa Dampak Lingkungan (ANDAL) serta Rencana Pengelolaan Lingkungan dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RKL-RPL) yang diajukan oleh PTDWT selaku pemrakarsa, oleh karenanya Tergugat melanggar asas kecermatan sebagaimana dimaksud Undang-undang No.30/2014.;-----

a. Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 huruf [d] Undang-undang No.30/2014 yang dimaksud dengan “asas kecermatan” adalah 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. ;-----

b. Bahwa tindakan Tergugat dalam mengeluarkan objek gugatan a quo dengan merujuk kepada sebuah peraturan perundang-undangan yang tidak pernah ada atau tidak pernah dikeluarkan oleh pemerintah sebagaimana Para Penggugat sampaikan dalam butir 15 huruf [c]



gugatan aquo, juga menunjukkan bahwa Tergugat tidak cermat dalam membuat dan mengeluarkan objek gugatan aquo, sehingga melanggar AUPB yaitu asas kecermatan sebagaimana dimaksud Pasal 10 huruf [d] Undang-undang No.30/2014.;-----

c. Tindakan Tergugat lainnya dalam mengeluarkan objek gugatan a quo yang melanggar asas kecermatan sebagaimana dimaksud Pasal 10 huruf [d] Undang-undang No.30/2014 dapat kita lihat dalam tidak teliti dan cermatnya Tergugat mengevaluasi dokumen ANDAL RKL & RPL maupun dalam membuat dokumentasi selama proses evaluasi ANDAL RKL & RPL yang diajukan oleh PTDWT selaku pemrakarsa.;-----

d. Banyak data-data dalam dokumen-dokumen, baik yang dikeluarkan oleh PT.DWT selaku pemrakarsa maupun dokumen yang dikeluarkan oleh Tergugat sendiri yang tidak sinkron dan/atau konsisten dengan isi objek gugatan a quo. Hal tersebut antara lain dapat kita temukan dalam:-----

1) Tergugat dalam objek gugatan aquo pada bagian Memutuskan dan Menetapkan point Kedua angka [2] menyatakan bahwa pembangunan Apartemen City Terrace adalah untuk 14 lantai. Hal tersebut bertentangan dengan Surat awal permohonan izin lingkungan dari PT.DWT selaku pemrakarsa kepada Lurah Jatibening yaitu Surat No.004/EVP-SRT/DSD/XII/12 tanggal 17 Desember 2012 Perihal Izin Lingkungan yang menyatakan bahwa ketinggian bangunan adalah setara 13 Lantai.;-----

Pada bagian yang sama Tergugat juga menyatakan bahwa total kamar Apartemen City Terrace adalah 422 unit, padahal PT.DWT dalam suratnya tersebut di atas menyatakan bahwa Apartemen City Terrace adalah 420 unit terdiri dari 418 tipe studio dan 2 unit Bedroom.;-----



2) Dalam objek gugatan a quo pada bagian Memutuskan dan Menetapkan point Kedua angka [2], Tergugat juga memberikan kelayakan lingkungan untuk Apartemen City Terrace dengan ketinggian bangunan sebanyak 14 lantai, padahal hal tersebut bertentangan dengan angka 3 Berita Acara Hasil Penilaian KA-ANDAL Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace oleh PT. Desindo Wijaya Tama No.660.1/234/BPLH.ANDAL/II/2014 tanggal 28 Februari 2014 yang dikeluarkan oleh Tergugat sendiri yang menyatakan, Koefisien Lantai Bangunan Maksimum sesuai aturan yang ada adalah 8 lantai. Dalam angka 3 Berita Acara Hasil Penilaian KA-ANDAL tersebut di atas, Tergugat secara jelas menyatakan bahwa “;-----

“Kajian DED (Design Engineering Detail) bangunan apartemen dan bangunan lainnya agar menyesuaikan dengan aturan yang ada, seperti batasan koefisien dasar bangunan KDB (50%), Koefisien Lantai Bangunan Maksimum (8 lantai), garis sepadan jalan (GSJ) sesuai dengan yang dipersyaratkan”;-----

e. Berdasarkan hal tersebut di atas, nyata-nyata Tergugat telah melanggar asas kecermatan sebagaimana dalam Pasal 10 ayat 1 huruf [d] Undang-undang No.30/2014.;-----

22. Tergugat melanggar asas ketidakberpihakan sebagaimana dimaksud Undang-undang No.30/2014.;-----

a. Dalam Penjelasan Pasal 10 ayat 1 huruf [c] Undang-undang No.30/2014 dinyatakan yang dimaksud dengan “asas ketidakberpihakan” adalah asas yang mewajibkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak diskriminatif. ;-----

- b. Bahwa dalam angka 2 Berita Acara Hasil Penilaian KA-ANDAL Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace oleh PT. Desindo Wijaya Tama No.660.1/234/BPLH.ANDAL/II/2014 tanggal 28 Februari 2014 yang dikeluarkan oleh Tergugat sendiri secara nyata Tergugat menyatakan :-----

“Komisi Penilai ANDAL Kota Bekasi akan melanjutkan pembahasan dokumen Andal RKL & RPL apabila sudah ada kesepakatan pemrakarsa dan masyarakat disekitar lokasi kegiatan tentang pengelolaan dampak yang terjadi akibat adanya kegiatan apartemen termasuk air larian dan penggunaan sumber air bersih”;-----

- c. Bahwa sampai dengan saat ini belum pernah terjadi kesepakatan antara PTDWT selaku pemrakarsa Apartemen City Terrace dengan Tergugat selaku masyarakat sekitar lokasi kegiatan Apartemen City Terrace sebagaimana syarat yang dinyatakan sendiri oleh Tergugat dalam Berita Acara Hasil Penilaian KA-ANDAL tersebut di atas.;-----

- d. Akan tetapi ternyata Tergugat tetap melanjutkan pembahasan dokumen Andal RKL & RPL yang diajukan oleh PT.DWT selaku pemrakarsa. Hal tersebut menunjukkan adanya diskriminasi dan keberpihakan dari Tergugat kepada pemrakarsa dan mengabaikan kepentingan Para Peggugat serta masyarakat sekitar lingkungan lokasi pembangunan Apartemen City Terrace.;-----

- e. Berdasarkan hal tersebut di atas, nyata-nyata Tergugat telah melanggar asas ketidakberpihakan sebagaimana dalam Pasal 10 ayat 1 huruf [c] UU No.30/2014.;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti bahwa Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi No.660.1/1534/BPLH.AMDAL tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan

Halaman 33 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/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

Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna RT.001 RW001 Kelurahan Jatibening Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi tanggal 5 Nopember 2014 yang dikeluarkan oleh Tergugat dan menjadi objek gugatan aquo telah terbukti bertentangan dengan Perundang-undangan yang berlaku dan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik, maka sangat wajar apabila objek sengketa dinyatakan tidak sah dan oleh karenanya harus dibatalkan dan atau dinyatakan batal demi hukum dan dengan sendirinya pula perbuatan-perbuatan hukum sebagai tindak lanjut dari pelaksanaan objek sengketa dimaksud harus dinyatakan tidak sah pula dan harus dibatalakan dan atau dinyatakan batal demi hukum;-----

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan tersebut di atas, yang didukung pula dengan bukti-bukti yang cukup dan sah, maka cukup beralasan apabila gugatan Para Penggugat ini dinyatakan berdasar dan beralasan menurut hukum, karenanya Para Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung cq Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus:-----

Dalam Permohonan Penundaan

1. Menerima dan mengabulkan permohonan penundaan yang diajukan oleh Para Penggugat.;-----
2. Menyatakan menunda berlakunya Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi No.660.1/1534/BPLH.AMDAL tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna RT.001 RW.001 Kelurahan Jatibening Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi tanggal 5 Nopember 2014 sampai terdapat Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan yang tetap. ;-----

Halaman 34 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tergugat berupa Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi No.660.1/1534/BPLH.AMDAL tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna RT.001 RW.001 Kelurahan Jatibening Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi tanggal 5 Nopember 2014;-----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi No.660.1/1534/BPLH.AMDAL tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna RT.001 RW.001 Kelurahan Jatibening Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi tanggal 5 Nopember 2014. ;-----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;-----
Atau
Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);-----

Menimbang, bahwa Tergugat atas gugatan Para Penggugat tersebut telah menyampaikan Jawaban tertanggal 13 Mei 2015 pada persidangan tanggal 13 Mei 2015 yang isinya sebagai berikut ;-----

A. Eksepsi

1. Para Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas (*Legal Standing*)

Bahwa Para Penggugat berdomisili di RW.13, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondokgede, Kota Bekasi sedangkan Apartemen City



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terrace terletak di RT.01, RW.01, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi.;

Dikarenakan Para Penggugat bukanlah pihak yang secara nyata berada dalam wilayah RW.01 tempat dimana beradanya Apartemen City Terrace maka Para Penggugat tidak memiliki kepentingan secara langsung atas pembatalan Surat Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi Nomor 660.1/1534/BPLH.AMDAL tertanggal 5 Nopember 2014 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan DR.Ratna RT.01 RW.01 Kelurahan Jatibening Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi (untuk selanjunya disebut objek gugatan). ;

Dengan demikian posisi hukum Para Penggugat tidak sesuai ketentuan Pasal 53 Ayat (1) Undang-undang R.I. Nomor 51 tahun 2009 jo. Undang-undang R.I. Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-undang R.I. Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara). Hal ini sejalan dengan asas hukum "*Point de Interest Point de Action, No Interest No Action*" dimana hanya orang yang memiliki kepentingan secara langsung yang dapat mengajukan gugatan. ;

2. Objek Gugatan Tidak Bersifat Final

Pasal 1 angka 3 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan Keputusan Tata Usaha Negara adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final.;

Objek gugatan tidak memenuhi unsur final karena hanya dokumen transisi dimana objek gugatan harus diikuti dengan penerbitan izin

Halaman 36 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lingkungan dan Izin Pelaksanaan Mendirikan Bangunan (IPMB) *incasu* PT.Desindo Wijaya Tama (untuk selanjutnya disebut PT.DWT) selaku Pengembang Apartemen City Terrace telah memperoleh Izin Lingkungan berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pelayanan Terpadu (BPPT) Kota Bekasi Nomor 503/143/BPPT.3 tertanggal 17 Desember 2014 serta IPMB berdasarkan Keputusan Walikota Bekasi Nomor 503/0050/I-B/BPPT.2 tertanggal 16 Januari 2015. Dengan demikian objek gugatan bukanlah produk akhir dari suatu perizinan, oleh karenanya sifat akhirnya belum muncul. ;-----

Unsur final terdapat pada Izin Lingkungan dan IPMB. Di dalam Undang-undang R.I. Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan Pengelolaan Lingkungan Hidup Pasal 97 s/d Pasal 120 mengenai tindak pidana lingkungan hidup terminologi yang digunakan sebagai acuan dasarnya adalah "Izin Lingkungan" bukan "Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup" ;-----

B. Penundaan

Permohonan Penundaan yang diajukan oleh Para Penggugat patut ditolak oleh Majelis Hakim karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 67 Ayat (4) Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yakni :-----

- tidak adanya keadaan mendesak yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat ;-----
- Keberadaan Apartemen City Terrace berkaitan erat dengan kepentingan umum yakni kebutuhan publik akan sarana hunian yang implikasinya akan berdampak pada aktifitas yang dilakukan dalam menggerakkan perekonomian Kota Bekasi. ;-----

PT. Desindo Wijaya Tama selaku pengembang yang melakukan pembangunan Apartemen City Terrace telah memperoleh ijin sebagaimana

Halaman 37 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



regulasi yang berlaku di Kota Bekasi antara lain Izin Lingkungan dan IPMB. Dengan diperolehnya IPMB maka PT.DWT dapat melakukan pembangunan. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) akan diterbitkan oleh Tergugat apabila PT.DWT telah selesai melaksanakan pembangunan dan tidak ada pelanggaran yang dilakukan selama masa pembangunan.;-----

C. Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang telah kami uraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara.;-----
2. Bahwa kami menolak secara tegas dalil yang dikemukakan Para Penggugat kecuali yang secara tegas dinyatakan kebenarannya.;-----
3. Keberadaan Apartemen City Terrace telah sesuai Tata Ruang ;-----
PT.DWT telah memperoleh izin berkaitan dengan tata ruang yakni :-----
 - Rekomendasi Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah (TKPRD) Kota Bekasi Nomor 01/Rek.TKPRD//2013 tertanggal 10 Januari 2013 ;-----
 - Rekomendasi Peruntukan Penggunaan Lahan dan Revisi Rencana Tapak Nomor 651.1/339-Distako/Rekom-PPGL.98/III/ 2014.;-----berdasarkan dokumen dimaksud maka keberadaan Apartemen City Terrace telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bekasi dimana Kec.Pondokgede terletak pada wilayah dengan arahan Fungsi Sub Pusat Pelayanan Kota (SPPK) dengan fungsi Pemerintahan, perdagangan skala grosir dan retail kelompok, pusat jasa dan pusat pendidikan. RTRW tersebut adalah gambaran makro Kec.Pondokgede sedangkan gambaran detailnya (mikronya) terdapat di dalam Rencana Dasar Tata Ruang Kota Bekasi. Dengan demikian pengembangan kawasan hunian vertikal dan kawasan komersial telah selaras dengan arahan sub fungsi SPPK. ;-----



4. PT.Desindo Wijaya Tama Telah Memperoleh Izin Terkait Lingkungan Hidup ;-----

Bahwa PT.DWT telah memperoleh izin terkait lingkungan hidup yakni :-

- Pertimbangan Teknis Peil Banjir melalui surat Dinas Bina Marga dan Tata Air Kota Bekasi Nomor 600/791.disbimarta/IX/2013 tertanggal 16 September 2013. ;-----
- Rekomendasi Teknis Amdal melalui surat BPLH Kota Bekasi Nomor 660.1/ 1301/BPLH.AMDAL tertanggal 30 September 2014 ;-----
- Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup (objek gugatan) pada tanggal 5 Nopember 2014. ;-----
- Izin Lingkungan melalui Keputusan Kepala BPPT Kota Bekasi Nomor 503/143/ BPPT.3 pada tanggal 17 Desember 2014.;-----

5. Jaringan Air Bersih

Dalam hal Penyediaan air bersih Pihak PT.DWT telah memperoleh Rekomendasi dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) TIRTA PATRIOT KOTA BEKASI dengan surat Nomor 690.1/34/REK.PAB/PDAM-TP/II/2014 tertanggal 18 Juli 2014.;-----

Sumber air bersih dari City Terrace akan disuplai dari PDAM Kota Bekasi yang berencana membangun jaringan pipa ke lokasi kegiatan. Apabila jaringan PDAM belum sampai ke lokasi kegiatan, kebutuhan air bersih dilakukan melalui pembelian air curah PDAM. ;-----

6. Saluran Limbah

Limbah cair yang bersumber dari kegiatan mandi dan cuci (grey water) serta WC (black water) diolah di STP (Sewage Treatmen Plant) yang dibangun dengan luas 7 X 24 M dengan kapasitas pengolahan 300 M3/hari. Limbah grey water akan diolah dan sebagian besar 85 % di



recycle dan digunakan kembali. Limbah black water diolah dan direcycle untuk flushing dan penyiraman tanaman.;-----

Limbah padat domestik akan ditampung di TPS Limbah non B3/sampah domestik yang memiliki kapasitas 20 M³. Kapasitas TPS disesuaikan dengan limbah hasil kegiatan . Limbah akan dikumpulkan secara terpisah dan dikelola dengan prinsip 3 R (Reuse, Reduce dan Recycle). Pengurangan limbah dilakukan dengan sosialisasi penghematan kertas, tisu dan plastik.;-----

Limbah Bahan berbahaya dan beracun (B3) seperti oli bekas, lampu bekas dll disimpan dalam TPS limbah B3 yang dibangun dengan kapasitas 5 M³. Kapasitas Tempat Penampungan Sementara limbah B3 disesuaikan dengan perkiraan volume sampah hasil kegiatan. ;-----

7. Penanggulangan Banjir

PT.DWT melakukan upaya penanggulangan banjir dan meminimalisir peningkatan air larian (*run off*) dengan cara :-----

- pembuatan saluran drainase sesuai kapasitas air larian di awal kegiatan konstruksi ;-----
- Desain saluran drainase dilengkapi dengan pintu air sehingga saluran drainase dapat berfungsi sebagai saluran air dan air dilepaskan pada kondisi hujan berhenti ;-----
- Pembuatan sumur resapan ;-----
- Pembuatan kolam tangkapan air hujan di atap dan disimpan di GWT sebagai sumber baku air bersih ;-----
- Memaksimalkan daya serap ruang terbuka hijau dengan menanam tanaman di ruang terbuka ;-----
- Perawatan saluran drainase dan sumur resapan;-----



- Konstruksi jalan dan parkir luar dengan paving blok untuk meningkatkan infiltrasi lahan.;-----

8. Komisi Penilai Amdal

Keanggotaan Komisi Penilai Amdal Kota Bekasi telah dibentuk sesuai peraturan perundangan yang berlaku incas Pasal 30 Ayat (1) Undang-undang R.I. Nomor 32 Tahun 2009. Wakil dari masyarakat dilibatkan dalam bentuk konsultasi publik dan pembahasan Dokumen Amdal.;-----

9. Keberatan Para Penggugat

Keberatan Para Penggugat tidak dapat menggugurkan objek gugatan, Penerbitan objek gugatan lebih ditekankan pada aspek teknis apakah pembangunan Apartemen City Terrace telah sesuai dengan kaidah dokumen lingkungan hidup yang dipersyaratkan. ;-----

Dengan dilakukannya pembahasan dokumen Amdal yang mengikutsertakan Para Penggugat membuktikan keterbukaan Tergugat untuk menampung sejauh mana dampak lingkungan berpengaruh bagi masyarakat sekitar. Persetujuan warga bukanlah syarat mutlak disahkannya objek gugatan. Adalah menjadi hak tiap warga negara untuk menyatakan kehendaknya namun hendaknya penolakan tersebut dilakukan melalui saluran hukum yang tersedia. Dalam pembahasan dokumen Amdal Para Penggugat selalu bersifat resisten dan meninggalkan area ruang rapat.;-----

Sekalipun Para Penggugat berkeberatan, pembahasan dokumen Amdal harus dilanjutkan dengan /atau tanpa persetujuan Para Penggugat dan Komisi Penilai Amdal Kota Bekasi telah melakukan evaluasi dan penilaian dimana PT.DWT telah memenuhi syarat



Keputusan Kelayakan Lingkungan sehingga Tergugat menerbitkan objek gugatan. ;-----

PT.DWT dengan pembangunan Apartemen City Terracena telah memperoleh dukungan dari warga RW.01 tempat apartemen berdomisili sebagaimana surat RW.01 tertanggal 24 Juni 2014 serta Surat Pernyataan Tetangga tertanggal 24 Juni 2014 yang ditandatangani oleh Ketua RT.01, Ketua RT.02, Ketua RW .I dan Lurah Jatibening. ;-----

10. PT.Desindo Wijaya Tama Telah Memenuhi Peryaratan Terbitnya Objek Gugatan ;-----

Bahwa PT.DWT telah menempuh tahapan dan memenuhi persyaratan terbitnya objek gugatan yaitu : -----

- Berita Acara Penilaian Dokumen ANDAL, RKL & RPL No.660.1/1068/BPLH. AMDAL tertanggal 18 Agustus 2014 ; -----
- Berita Acara Penilaian Dokumen ANDAL, RKL & RPL No.660.1/1119/BPLH.AMDAL tertanggal 27 Agustus 2014 ;-----
- Surat BPLH Kota Bekasi Nomor 660.1/1301.BPLH.AMDAL tertanggal 30 September 2014 tentang Rekomendasi Teknis Amdal. ;-----

11. Tergugat Telah Memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) ;-----

Terbitnya objek gugatan telah memenuhi AAUPB dimana PT.DWT telah melakukan tahapan serta memperoleh ijin yang diamanatkan dalam Undang-undang R.I. Nomor 32 Tahun 2009 tentang Pedoman Pengelolaan Lingkungan Hidup serta Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan mengingat objek gugatan berhubungan dengan dampak lingkungan. Dalil Para Penggugat yang menyatakan dipergunakannya regulasi lain diluar Undang-undang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 32 Tahun 2009 maupun Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 27 Tahun 2012 bersifat tambahan (*accessoir*) dan menjadi irelevan untuk dipermasalahkan ;-----

Berdasarkan uraian tersebut di atas selanjutnya kami mohonkan agar Majelis Hakim memutus sebagai berikut : -----

A. Penundaan

Menolak permohonan Penundaan Para Penggugat.;-----

B. Eksepsi

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat ; -----

2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);-----

C. Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ; -----

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo.;-----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohonkan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*). ;-----

Bahwa atas Jawaban Tergugat, Para Penggugat telah menyerahkan repliknya tertanggal 19 Mei 2015, yang isi lengkapnya tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan dalam perkara ini ; -----

Bahwa atas replik Para Penggugat, Tergugat telah menyerahkan Dupliknya tertanggal 27 Mei 2015, yang isi lengkapnya tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan dalam perkara ini ;-----



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

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan Bukti berupa foto copy surat-surat yang telah dilegalisir dan bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya. Bukti-Bukti tersebut diberi tanda P - 1 sampai dengan P – 19, dengan perincian sebagai berikut ;--

1. P – 1 : Foto copy Surat Nomor : 660.1/85.BPLH.AMDAL tanggal 16 Januari 2015 tentang Penyerahan Dokumen Amdal Apartemen City Terrace (sesuai dengan aslinya) ;-----
2. P – 1A : Foto copy Analisis Dampak Lingkungan (ANDAL) Pembangunan Apartemen City Terrace PT.Desindo Wijaya Tama Jalan Dr.Ratna Jatibening RT.001 RW.001 Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi (sesuai dengan foto copy) ;-----
3. P – 2 : Brosur Peluncuran Perdana Apartemen City Terrace (sesuai dengan asli) ;-----
4. P – 3 : Foto copy surat No. 057/RW-013/EXIT/IV/2013 Perihal : Keberatan Atas Pembangunan City Terrace Apartemen di Jatibening, tanggal 24 April 2015 (sesuai dengan foto copy)
5. P – 4 : Foto copy Berita Acara Hasil Penilaian Dokumen ANDAL, RKL & RPL Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace oleh PT.Desindo Wijaya Utama, Nomor : 660.1/1068/BPLH.AMDAL, tanggal 18 Agustus 2014 (sesuai dengan foto copy) ;-----
6. P – 5 : Foto copy Surat Nomor : 01/Rek.TKPRD/II/2013 Hal : Rekomendasi Hunian dan Komersial oleh PT.Desindo Wijaya Tama (foto copy) ;-----
7. P – 6 : Foto copy Surat Nomor : 004/EVP-SRT/DSD/XII/12, perihal : Permohonan Ijin Lingkungan, tanggal 17 Desember 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sesuai dengan aslinya) ;-----

8. P – 7 : Foto copy Berita Acara Hasil Penilaian Dokumen KA-ANDAL Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace Oleh PT.Desindo Wijaya Tama Nomor : 660.1/234/ BPLH. AMDAL/II/2014, tanggal 28 Februari 2014 (sesuai dengan foto copy) ;-----
9. P – 8 : Foto copy Surat Nomor : 900/224-Sekt/XII/2012, Hal : Pengajuan Permohonan Ijin Lingkungan, tanggal 21 Desember 2012 (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----
10. P – 9 : Foto copy Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor : 13 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi Tahun 2011-2031 (sesuai dengan foto copy) ;-----
11. P – 10 : Foto copy Surat Pernyataan Tetangga yang ikut ditandatangani oleh Ketua RT.01/RW.01, Ketua RT.02/RW.01 dan Ketua RW. 01 Kelurahan Jatibening serta Lurah Jatibening dan Camat Pondok Gede (sesuai dengan foto copy);-----
12. P -11 : Foto copy Rencana Pengelolaan Lingkungan, Rencana Pemantauan Lingkungan (RKL-RPL) Pembangunan Apartemen City Terrace (sesuai dengan foto copy) :-----
13. P – 12 : Foto copy Surat Nomor 650/4803-DISTAKO, tanggal 29 Desember 2014, Perihal : Penjelasan Pembangunan Apartemen City Terrace (sesuai dengan aslinya); -----
14. P – 13 : Foto copy Lembar Penolakan Pembangunan Apartemen City Terrace Warga RW 13 Jatibening Estate Kelurahan Jatibening Pondok Gede (sesuai dengan foto copy) :-----
15. P – 14A : Print out foto kondisi lingkungan depan Apartemen City

Halaman 45 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/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

Terrace yang tidak ada jaringan air limbah tata kota (sesuai print out) ;-----

16. P – 14B : Print out foto kondisi lingkungan depan Apartemen City

Terrace yang tidak ada jaringan air limbah tata kota (sesuai print out) ;-----

17. P – 15A : Print out foto Gerbang Perumahan Jatibening Estate (sesuai

print out) ;-----

18. P – 15B : Print out foto saluran run off dibelakang lokasi Apartemen

(sesuai print out);-----

19. P – 15C : Print out foto Ronal Awal Jl.Ratna (sesuai prin out) ;-----

20. P – 16A : Print out foto Kondisi banjir di Perumahan Jatibening Estate

(sesuai print out) ;-----

21. P – 16B : Print out foto kondisi banjir di Perumahan Jatibening Estate

(sesuai print out) ;-----

22. P – 16C : Print out foto kondisi banjir di Perumahan Jatibening Estate

(sesuai print out) ;-----

23. P – 16D : Print out foto kondisi banjir di Blok D Perumahan Jatibening

Estate (sesuai print out) ;-----

24. P – 17 : Print out foto denah saluran pembuangan air (sesuai print

out) ;-----

25. P – 18A : Foto copy Surat No : CG.PM.03.3232 perihal : Penanganan

Masalah Banjir di sekitar Perumahan Jatibening Estate

tanggal 17 Oktober 2015 (sesuai dengan asli) ;-----

26. P – 18B : Foto copy Kajian Drainase Outlet Perumahan Jatibening

Estate Dan Perumahan Jatibening Permai Ke Saluran

Samping Jalan Tol Jakarta – Cikampek, Oktober 2013

(sesuai dengan asli) ;-----

Halaman 46 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. P – 19 : Foto copy Notulen Pertemuan tanggal 18 September 2013, tentang Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup antara Warga RW.13 Perumahan Jatibening Estate Pondok Gede, Bekasi dengan PT.Jasa Marga Cabang Jakarta-Cikampek (sesuai dengan asli) ;-----

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalilnya Tergugat telah mengajukan Bukti berupa foto copy surat-surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya. Bukti-Bukti tersebut diberi tanda T - 1 sampai dengan T – 39 dengan perincian sebagai berikut ;-----

1. T – 1 : Foto copy Surat Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi Nomor : 660.1/1534/BPLH.AMDAL tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya Dr.Ratna RT.001 RW.001 Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi. (sesuai dengan asli) ;-----
2. T – 2 : Foto copy surat Izin Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Bekasi Nomor : 503/143/BPPT.3 Izin Lingkungan atas nama PT.Desindo Wijaya Tama tanggal 17 Desember 2014 (sesuai dengan asli) ;-----
3. T – 3 : Foto copy Surat Izin Pelaksanaan Mendirikan Bangunan No. : 503/0050/I-B/BPPT-2 tanggal 16 Januari 2015 (sesuai dengan asli);-----
4. T – 4 : Foto copy Berita Acara Hasil Penilaian Dokumen ANDAL, RKL & RPL Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace oleh PT.Desindo Wijaya Tama Nomor : 660.1/1068/BPLH.

Halaman 47 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/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

AMDAL, tanggal 18 Agustus 2014 (sesuai dengan asli) ;-----

5. T – 5 : Foto copy Berita Acara Hasil Penilaian Dokumen ANDAL, RKL & RPL Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace Oleh PT.Desindo Wijaya Tama Nomor : 660.1/1119/BPLH. AMDAL, tanggal 27 Agustus 2014 ;-----
6. T – 6 : Foto copy Surat Nomor : 660.1/1301/BPLH.AMDAL tanggal 30 September 2014. Perihal : Rekomendasi Teknis AMDAL (sesuai dengan asli) ;-----
7. T – 7 : Foto copy Revisi Rencana Tapak Nomor : 653/82/BPPT.2, tanggal 22 Januari 2015 (sesuai dengan asli) ;-----
8. T – 8 : Foto copy Peta Rencana Pola Ruang Kelurahan Jatibening (sesuai dengan asli) ;-----
9. T – 9 : Foto copy Nota Dinas Nomor : 551.1/76-Dishub 1/I/2013 Perihal : Advis Teknis Bidang Lalu Lintas Pembangunan City Terrace Apartemen tanggal 21 Januari 2013 ;;-----
10. T – 10 : Foto copy Surat Nomor : 600/791./Disbimarta/IX/2013, tanggal 16 September 2015 Hal : Pertimbangan Teknis Peil Banjir (sesuai dengan asli) ;-----
11. T – 11 : Foto copy Surat Rekomendasi Proteksi Kebakaran Nomor : 367.1/269-DBPK/IV/2014, tanggal 16 April 2014 (sesuai dengan asli) ;-----
12. T – 12 : Foto copy Berita Acara Hasil Rapat Kerjasama Pelayanan Air Bersih untuk Apartemen City Terrace Dan Cityland antara PDAM Tirta Patriot Kota Bekasi Dan PT.Desindo Wijaya Tama tanggal 15-07-2014 (sesuai dengan asli) ;-----
13. T – 13 : Foto copy Rekomendasi Penyediaan Air Bersih untuk Apartemen City Terrace Dan Cityland Apartemen Nomor :

Halaman 48 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

690.1/134/ REK.PAB/ PDAM-TP/II/2014, tanggal 18 Juli
2014 (sesuai dengan asli) ;-----

14. T – 14 : Foto copy Surat tertanggal 24 Juni 2014 Perihal : Pernyataan
Dukungan Warga atas Pembangunan City Terrace
Apartemen (sesuai dengan asli) ; -----

15. T – 15 : Foto copy Surat Pernyataan Tetangga, tanggal 24 Juni 2014
(sesuai dengan asli) ;-----

16. T – 16 : Foto copy Berita Acara *Public Hearing* (dengar pendapat)
Sosialisasi Penyusunan Analisis Mengenai Dampak
Lingkungan (AMDAL) Rencana Pembangunan Hunian dan
Komersial “City Terrace” PT.Desindo Wijaya Tama, tanggal
18 Desember 2013 (berita acara sesuai foto copy lampiran
sesuai asli) ;-----

17. T – 17 : Foto copy Surat Nomor : 005/197.BPLH.AMDAL/II/2014,
tanggal 17 Februari 2014 Perihal Undangan (sesuai dengan
asli) ;-----

18. T – 18 : Foto copy Daftar Hadir tanggal 28 Februari 2014, Acara Rapat
Pembahasan KA-ANDAL Pembangunan Apartemen, tanggal
28 Februari 2014 (sesuai dengan asli) ;-----

19. T - 19 : Foto copy Berita Acara Hasil Penilaian Dokumen KA-ANDAL
Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace
Oleh PT.Desindo Wijaya Tama Nomor : 660.1/234/BPLH.
AMDAL/ II/2014, tanggal 28 Februari 2014 (sesuai dengan
asli) ;-----

20. T – 20 : Foto copy Surat Nomor : 005/980.BPLH.AMDAL, tanggal 24
Juli 2014, Hal Undangan (sesuai foto copy) ;-----

21 T – 21 : Foto copy Daftar Hadir, tanggal 05 Agustus 2014 (sesuai

Halaman 49 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dengan asli) ;-----
- 22 T – 22 : Foto copy Surat Nomor : 005/018.BPLH.AMDAL, tanggal 11 Agustus 2014 Hal : Undangan (sesuai dengan asli) ;-----
- 23 T – 23 : Foto copy Daftar Hadir, tanggal 12 Agustus 2014 (sesuai dengan asli) ;-----
- 24 T – 24 : Foto copy Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi Nomor : 660.1/Kep.552/BPLH AMDAL tentang Penetapan Susunan Keanggotaan Komisi Penilai AMDAL Kota Bekasi (sesuai dengan asli) ;-----
- 25 T – 25 : Foto copy Surat Walikota Bekasi Nomor : 620/3364.1-BPLH, tanggal 30 September 2014, Hal : Jawaban Surat Pengurus RW-013 Jatibening Estate (sesuai dengan asli) ;-----
- 26 T – 26 : Foto copy Akta Pendirian PT. Desindo Wijaya Tama, Nomor : 03 tanggal 02 Oktober 2012 (sesuai dengan salinannya) ;-----
- 27 T – 27 : Foto copy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-5827.AH.01.01. Tahun 2012 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, tanggal 19 November 2012 (sesuai dengan asli) ;-----
- 28 T – 28 : Foto copy NPWP Nomor : 31.623.907.8-432.000 atas nama PT.Desindo Wijaya Tama terdaftar tanggal 06-11-2012 (sesuai dengan aslinya) ;-----
29. T – 29 : Foto copy Surat Keputusan Walikota Bekasi Nomor : 660.1/Kep.381-PLH/XI/2008, Tentang Pendelegasian Penandatanganan Keputusan Kelayakan Lingkungan, tanggal 17 Nopember 2008 (sesuai dengan foto copy) ;-----
30. T – 30 : Foto copy Peraturan Walikota Bekasi Nomor : 86 Tahun 2008 tentang Komisi Penilai Analisis Mengenai Dampak

Halaman 50 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/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

Lingkungan (AMDAL) Kota Bekasi tanggal 17 November 2008

(sesuai dengan foto copy) ;-----

31. T 31 : Foto copy Sertifikat Kompetensi No.000966/SKPA/LSK-INTAKINDO/ X/2013 tanggal 08 Oktober 2013 (sesuai dengan foto copy) ;-----
32. T – 32 : Foto copy Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 2012 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (foto copy sesuai salinan aslinya) ;-----
33. T – 33 : Foto copy Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor : 13 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi Tahun 2011-2031 (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----
34. T – 34 : Foto copy Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Republik Indonesia Nomor : 08 Tahun 2013 Tentang Tata Laksana Penilaian dan Pemeriksaan Dokumen Lingkungan Hidup serta Penerbitan Izin Lingkungan (foto copy sesuai dengan salinan aslinya) ;-----
35. T - 35 : Foto copy Rekomendasi Peruntukan Penggunaan Lahan (sesuai dengan aslinya) ;-----
36. T – 36 : Foto copy Surat Nomor : 660.1/518.1.BPLH.AMDAL, Hal Kesepakatan Dokumen KA-ANDAL Rencana Pembangunan Hunian dan Komersial “City Terrace” oleh PT.Desindo Wijaya Tama tanggal 30 April 2014 (sesuai dengan aslinya) ;-----
37. T – 37 : Foto copy Surat Nomor : 650/396.DISTAKO, Perihal IPPL dan Rencana Tapak tanggal 17 Maret 2014 (sesuai dengan aslinya);-----

Halaman 51 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38. T – 38 : Foto copy Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Republik Indonesia Nomor : 16 Tahun 2012 Tentang Pedoman Penyusunan Dokumen Lingkungan Hidup (foto copy sesuai cetaknya) ;-----
- 39 T – 39 : Foto copy Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor : 15 Tahun 2012 tentang Restribusi Izin Mendirikan Bangunan (sesuai dengan foto copy) ;-----

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya selain mengajukan Bukti Surat, Para Penggugat telah mengajukan 5 (lima) orang Saksi yaitu 1. Budi Adji.A.G. 2. Budiman Agung 3. Drg.Irman Azier Azwar 4. Ferry Yuswanto 5. Ir. Eddy Soentjahjo,MT dan 1 (satu) orang saksi ahli yaitu R. Hendra Wijaya telah memberikan keterangan dibawah sumpah begitupun saksi ahli akan menerangkan sesuai dengan keahliannya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

Keterangan Saksi ke-1 (satu) Budi Adji.A.G. :

- Bahwa, saksi menyatakan tahu Kepala Badan Lingkungan Hidup Kota Bekasi telah mengeluarkan Surat Keputusan Nomor :660.1/1534/BPLH. AMDAL ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan air mengalir ke selokan Perumahan Jatibening Estate ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan ada sosialisasi dari Apartemen City Terrace dengan warga setempat pasca akan dibangun Apartemen City Terrace ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan BPLHD pernah mengatakan akan melanjutkan pembahasan kalau sudah ada kesepakatan antara Apartemen City Terrace dengan warga ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi menyatakan Walikota pernah mengatakan akan menyegel dan menyetop pembangunan Apartemen City Terrace karena banyak keluhan dari warga :-----
- Bahwa, saksi menyatakan tahu Apartemen City Terrace sudah memiliki Ijin Lingkungan dan SPIMB dari Ketua RW;-----

Keterangan Saksi ke-2 (dua) Budiman Agung :

- Bahwa, saksi menyatakan keberatan warga dengan adanya Apartemen City Terrace karena dibangun pada kondisi yang tidak layak, PDAM tidak ada dan saluran air belum ada ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan kalau di sekitar Apartemen City Terrace belum ada saluran PDAM ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan kekeringan sudah sering terjadi sebelum ada Apartemen City Terrace sudah pernah terjadi ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan tahu tahapan-tahapan sebelum terbitnya KKLH ;

Keterangan Saksi ke-3 (tiga) Drg. Irman Azier Azwar :

- Bahwa, saksi menyatakan tidak pernah melihat sumur pantau di lokasi proyek ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan kalau air hujan dulunya ditampung di lapangan bola sekarang menggenang di halaman rumah saksi ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan pernah dengar dari warga sekitar tentang keberatan terhadap pembangunan Apartemen City Terrace ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan alasan Penggugat mengajukan gugatan adalah masalah limbah dan masalah lokasi Apartemen yang terlalu dekat dengan kompleks perumahan ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan dengan dibangunnya Apartemen City Terrace pada saat pengecoran hampir setiap hari dari pagi sampai malam berisik;-----

Halaman 53 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan Saksi ke-4 (empat) Ferry Yuswanto :

- Bahwa, saksi menyatakan pernah diundang untuk sosialisasi pembangunan Apartemen City Terrace;-----
- Bahwa, saksi menyatakan pertemuan di BPLHD dalam rangka pembuatan Amdal ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan tidak ada pembuangan air limbah di Jl. DR. Ratna di depan Apartemen City Terrace ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan ada pohon-pohon yang ditebang pasca pembangunan Apartemen City Terrace ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan perizinan pembangunan Apartemen City Terrace tidak sesuai dengan prosedur, proses konstruksi tidak sesuai, tidak mensosialisasikan ke warga mengenai pembuangan air yang bisa dilakukan oleh pengembang ;-----

Keterangan Saksi ke-5 (lima) Ir. Eddy Soentjahjo,MT.:

- Bahwa, saksi menyatakan acara pertemuan di BPLHD masih dalam proses amdal ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan salah satu yang melatarbelakangi mangajukan keberatan adalah kesimpulan dari Jasa Marga mengenai penanganan masalah banjir ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan terkait dengan pertemuan di KLH mereka mengklaim ada 3 (tiga) saluran yang bisa dipakai yaitu : saluran Jatibening Estate, saluran air limbah di Jakarta dan saluran di Perumahan Jatibening Permai ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan bahwa pada saat di BPLHD konsultan tidak faham keluhan-keluhan mengenai saluran umum dan saluran jalan Ratna mati, mengenai sodetan merekapun tidak tahu ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi menyatakan Apartemen City Terrace jaraknya hanya 3 (tiga) meter dari jalan yang berdekatan dengan sekolah, sehingga khawatir terhadap keselamatan sekolah ;-----

Keterangan Saksi Ahli R. Hendra Wijaya :

- Bahwa saksi ahli, menyatakan ahli sebagai Auditor Lingkungan Hidup ;-----
- Bahwa saksi ahli, menyatakan kebutuhan air yang harus dipasok oleh Apartemen City Terrace dengan kapasitas 442 unit kamar adalah \pm 180 m² maka akan diperlukan \pm 36 truk/hari (berdasarkan pengalaman tidak menganalisa) ;-----
- Bahwa saksi ahli, menyatakan dalam amdal harus dilihat Perundang-undang yang terkait masalah lingkungan yaitu 1. Tata Ruang 2. Peraturan-peraturan teknis yang terkait, sedangkan dilihat dari amdal area yang harus diuji adalah: 1. Rona lingkungan awal, 2. Kegiatannya. 3. Baru memprediksi ;-----
- Bahwa saksi ahli, menyatakan peraturan tata ruang sifatnya mutlak dilakukan kalau tidak sesuai dengan tata ruang tidak boleh dilanjutkan ;-----
- Bahwa saksi ahli, menyatakan apabila dalam amdal datanya keliru diperbaiki dokumen amdalnya digunakan data-data yang benar ;-----
- Bahwa saksi ahli, menyatakan bahwa keputusan kelayakan amdalnya bisa digugat ;-----
- Bahwa saksi ahli, menyatakan bahwa Apartemen City Terrace wajib menerbitkan RKL, RPL ;-----
- Bahwa saksi ahli, menyatakan bahwa tidak ada standarisasi tentang luas apartemen sedangkan untuk tinggi gedung tergantung daerah masing-masing;-----

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya selain mengajukan Bukti Surat, Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yaitu :-----

Halaman 55 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Luki Rahmatullah 2. Imron Rosyadi dan 1(satu) orang saksi ahli yaitu Agus Subiyakto telah memberikan keterangan dibawah sumpah begitupun saksi ahli akan menerangkan sesuai dengan keahliannya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

Keterangan Saksi ke-1 (satu) Luki Rahmatullah :

- Bahwa, saksi menyatakan yang paling pokok dalam mengajukan amdal adalah Draf Dokumen Amdal yang diajukan oleh Pemrakasa ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan yang mengeluarkan ijin lingkungan adalah BPPT (Badan Pelayanan Terpadu) ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan masuk sebagai Tim Teknis dalam proses amdal Apartemen City Terrace ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan menurut Tim Tata Kota Apartemen City Terrace sudah sesuai berdasarkan HARDTL ;-----

Keterangan Saksi ke-2 (dua) Imron Rosyadi :

- Bahwa, saksi menyatakan kenal selintas dengan Para Penggugat pernah bertemu di Kelurahan ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan atas permohonan dari tokoh masyarakat meminta saksi untuk mengkoordinir warga menandatangani ijin akan dibangun rusun ;
- Bahwa, saksi menyatakan dalam meminta tandatangan tidak ada unsur paksaan ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan saluran air hujan mengalirnya ke Jatibening Estate sedangkan air limbah salurannya buntu mengalir ke jalan ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan kondisi Perumahan Jatibening Estate banjir ;-----

Keterangan Saksi Ahli Agus Subyakto :

- Bahwa, saksi ahli menyatakan PU menetapkan kebutuhan air minimal 80 liter/orang/hari biasanya digunakan untuk mandi, cuci, minum ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi menyatakan bahwa air tanah yang dipengaruhi oleh lingkungan kedalamannya sekitar 15 m ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan dalam menyusun amdal tata ruang harus terpenuhi ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan dalam penyusunan amdal menggunakan 2 (dua) data yaitu data primer dan sekunder ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan kalau dilihat dari amdalnya City Terrace sudah cukup akurat, sudah teraudit daerah yang dibangun lebih kecil dari pencetus banjir ;-----

Bahwa, Kuasa Hukum Para Penggugat dan Tergugat telah menyampaikan kesimpulan masing-masing tertanggal 29 Juli 2015 dalam persidangan tanggal 29 Juli 2015 yang isi lengkapnya tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan dalam perkara ini ;-----

Dalam sengketa ini Majelis Hakim telah memanggil secara patut pihak ke-3 PT. Desindo Wijaya Tama sebagai pemrakarsa sekaligus pengembang Apartemen City Terrace pada tanggal 22 April 2015, 29 April 2015, 13 Mei 2015, 20 Mei 2015, 27 Mei 2015, 10 Juni 2015 agar yang bersangkutan hadir di persidangan untuk diberikan penjelasan sehubungan dengan adanya gugatan in casu, akan tetapi PT. Desindo Wijaya Tama tidak hadir memenuhi panggilan tersebut dalam Pemeriksaan Setempat tanggal 19 Juni 2015 perwakilan dari PT. Desindo Wijaya Tama hadir dan Majelis Hakim telah memberikan hak-haknya dalam sengketa in casu sebagai mana maksud Pasal 83 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara akan tetapi selama persidangan berlangsung PT. Desindo Wijaya Tama tidak pernah mengajukan permohonan sebagai pihak dalam sengketa ini, baik lisan maupun tertulis ;-----

Halaman 57 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, selanjutnya Para Penggugat dan Tergugat menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi, yang pada akhirnya mohon Putusan ;-----

Bahwa, segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana tercantum di dalam Berita Acara Sidang untuk mempersingkat uraian Putusan ini turut dipertimbangkan dalam Putusan ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah mengajukan tuntutan pembatalan atau dinyatakan tidak sah Keputusan Tergugat berupa Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi No. 660.1/1534/BPLH.AMDAL tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna RT. 001 RW.001 Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi tanggal 5 November 2014, yang menetapkan Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Pembangunan dan Pengoperasian Apartemen City Terrace oleh PT. Desindo Wijaya Tama di Jl. Raya Dr. Ratna RT 001 RW.001, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim telah memanggil PT. Desindo Wijaya Tama sesuai dengan ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dalam Surat Panggilan Nomor : 42/G/2015/PTUN-BDG tanggal 22 April 2015, Nomor : 42/G/2015/PTUN.BDG tanggal 29 April 2015, Nomor : 42/G/2015/PTUN.BDG tanggal 13 Mei 2015, Nomor : 42/G/2015/PTUN-BDG tanggal 20 Mei 2015, Nomor : 42/G/2015/PTUN.BDG tanggal 27 Mei 2015, Nomor : 42/G/2015/PTUN.BDG tanggal 10 Juni 2015, agar yang bersangkutan hadir dipersidangan untuk diberikan penjelasan sehubungan dengan adanya gugatan terhadap Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup

Halaman 58 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Bekasi No. 660.1/1534/BPLH.AMDAL tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna RT. 001 RW.001 Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi tanggal 5 November 2014, akan tetapi meskipun PT.Desindo Wijaya Tama telah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum yang bersangkutan tidak pernah memenuhi panggilan tersebut dengan hadir dipersidangan ataupun mengirimkan wakil/kuasanya. Selain itu, dalam pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada tanggal 19 Juni 2015 perwakilan dari PT.Desindo Wijaya hadir dan Majelis Hakim telah memberikan penjelasan sehubungan dengan adanya gugatan terhadap objek sengketa aquo, akan tetapi selama persidangan berlangsung PT. Desindo Wijaya Tama tidak pernah mengajukan permohonan untuk ikut sebagai pihak dalam perkara aquo maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang bersangkutan tidak berkehendak untuk ikut serta sebagai pihak dalam perkara ini; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara, Tergugat telah pula mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut: -----

1. Eksepsi tentang Para Penggugat tidak memiliki kapasitas (*legal standing*)
Bahwa Para Penggugat berdomisili di RW 13, Kel. Jatibening, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi, sedangkan Apartemen City Terrace terletak di Rt. 01, Rw. 01, Kel. Jatibening, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi, sehingga karena Para Penggugat tidak berada di wilayah RW. 01 tempat keberadaan Apartemen City Terrace, maka Para Penggugat tidak memiliki kepentingan atas pembatalan objek sengketa sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Halaman 59 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Eksepsi Objek gugatan Tidak Bersifat Final

Bahwa objek sengketa tidak memenuhi unsur final karena hanya dokumen transisi yang harus diikuti dengan penerbitan izin lingkungan dan Izin Pelaksanaan Mendirikan Bangunan (IPMB), dan oleh karena PT. Desindo Wijaya Tama selaku pengembang Apartemen City Terrace telah memperoleh izin lingkungan berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pelayanan Terpadu (BPPT) Kota Bekasi Nomor 503/143/BPPT.3 tertanggal 17 Desember 2014 serta IPMB berdasarkan Keputusan Walikota Bekasi Nomor 503/0050/I-B/BPPT.2 tertanggal 16 Januari 2015, terlebih menurut Pasal 97 sampai dengan Pasal 120 Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, terminologi yang digunakan adalah “izin keputusan lingkungan hidup” bukan “keputusan kelayakan lingkungan hidup”, sehingga objek sengketa tidak termasuk objek yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, di dalam Repliknya, Para Penggugat telah mengajukan sangkalannya yang pada pokoknya menyatakan menolak seluruh eksepsi; -----

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat telah pula mengajukan Duplik yang pada pokoknya menyatakan tetap pada eksepsi dan jawabannya; -----

Menimbang, bahwa oleh karena selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara, Tergugat juga mengajukan eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim (selanjutnya disebut “Majelis”) akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat; -----

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat tentang Para Penggugat tidak memiliki kapasitas (*legal standing*) karena Para Penggugat tidak berada di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wilayah RW 01, Kel. Jatibening, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi, lokasi pembangunan Apartemen City Terrace, Majelis mempertimbangkan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi Nomor: 660.1/1534/BPLH.AMDAL tanggal 05 November 2014 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya Dr. Ratna RT. 001 RW. 001 Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi (Vide Bukti P-1 = T-1); -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan ketentuan bahwa : "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 rehabilitasi";---

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya, Para Penggugat mendalilkan bahwa mereka bertempat tinggal di Perumahan Jatibening Estate yang merupakan wilayah RW 13, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang berbatasan langsung dengan lokasi kegiatan pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna, RT 001 RW.001, dan perihal tempat tinggal Para Penggugat yang berbatasan dengan lokasi pembangunan Apartemen City Terrace diakui oleh PT. Desindo Wijaya Tama sebagai pemrakarsa dokumen Analisa Dampak Lingkungan (Andal) dalam Bab I Point 1.2 dokumen Andal yang diajukan kepada Tergugat yang menyatakan bahwa lokasi kegiatan berbatasan sebelah Timur dengan kantor kelurahan dan Perumahan Jatibening Estate, karena itu sebagai pihak yang berbatasan dengan lokasi kegiatan, menurut Para Penggugat, mereka menjadi pihak yang

Halaman 61 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/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

terkena dampak langsung atas kegiatan pekerjaan pembangunan Apartemen City Terrace yang Andalnya dinyatakan layak berdasarkan Keputusan Tergugat yang menjadi objek sengketa; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 berupa Surat dari Tergugat kepada Pengurus RW 13 Nomor 660.1/85.BPLH.AMDAL tanggal 16 Januari 2015, hal: penyerahan dokumen Amdal Apartemen City Terrace berikut lampirannya di antaranya berupa dokumen Analisis Dampak Lingkungan (Andal) Pembangunan Apartemen City Terrace PT. Desindo Wijaya Tama 2014, pada halaman I.2 Kesesuaian Lokasi Rencana Usaha dan/atau Kegiatan Rencana Tata Ruang, disebutkan bahwa lokasi kegiatan berbatasan dengan:----

- a. Sebelah Utara : Sekolah Dasar Negeri II Jatibening; -----
- b. Sebelah Selatan : Sekolah Dasar Negeri VI Jatibening;-----
- c. Sebelah Barat : Jalan Dr. Ratna Jatibening; -----
- d. Sebelah Timur : Kantor Kelurahan dan Perumahan Jatibening Estate; -----

Hal yang sama dinyatakan pula pada halaman I-33. dokumen Andal, Batas Wilayah Studi dan Waktu Kajian, Butir 1.5.1 Batas Wilayah Studi huruf a. Batas Proyek, yang menyebutkan bahwa batas wilayah proyek adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Sekolah Dasar Negeri II Jatibening;-----
- b. Sebelah Selatan : Sekolah Dasar Negeri VI Jatibening;-----
- c. Sebelah Barat : Jalan Dr. Ratna Jatibening;-----
- d. Sebelah Timur : Kantor Kelurahan dan Perumahan Jatibening Estate;-----

Selanjutnya di halaman II-6 dokumen Andal pada bagian 2.1.6 Hidrologi Saluran Air, pada pokoknya dinyatakan pula adanya 3 (tiga) saluran air/drainase yaitu: *i*) Drainase kota (Jl. Dr. Ratna), *ii*) Saluran drainase Jatibening Estate dan *iii*) Saluran Air Komplek TNI AL-Jatibening Indah, sehingga berdasarkan dokumen Andal yang diajukan oleh PT. Desindo Wijaya Tama selaku

Halaman 62 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemrakarsa kegiatan kepada Tergugat, PT. Desindo Wijaya Tama telah secara eksplisit menyebutkan di antaranya bahwa batas sebelah Timur lokasi kegiatan berikut saluran air/drainase yang terkait kegiatan adalah Perumahan Jatibening Estate; -----

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan bukti surat P-8 berupa surat dari Lurah Jatibening kepada Ketua RW 013 Jatibening Estate No. 900/224-Sekt/XII/2012 tanggal 21 Desember 2012 tentang permohonan dukungan warga Jatibening Estate atas pembangunan Apartemen City Terrace menunjukkan bahwa Perumahan Jatibening Estate yang termasuk dalam RW 13, Kelurahan Jatibening mempunyai keterkaitan dengan rencana pembangunan Apartemen City Terrace. Selain itu berdasarkan bukti surat P-4 yang sama dengan T-4 berupa Berita Acara Hasil Penilaian Dokumen ANDAL RKL & RPL Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace oleh PT. Desindo Wijaya Tama No. 660.1/1068/BPLH.AMDAL tanggal 18 Agustus 2014, pada butir 15 dinyatakan bahwa masyarakat kompleks Jatibening Estate menolak keras adanya pembangunan Apartemen City Terrace dan berdasarkan bukti surat T-1 yang sama dengan lampiran dari bukti surat P-1 berupa surat Keputusan Tergugat yang menjadi objek sengketa, pada diktum keputusan bagian Kelima butir 13 dinyatakan: "Bahwa sampai dengan pembahasan terakhir dokumen ANDAL, RKL & RPL masih terjadi penolakan oleh sebagian masyarakat oleh RW 013 Perumahan Jatibening Estate sehingga Pemrakarsa kegiatan wajib melakukan pendekatan terhadap masyarakat secara intensif dan komprehensif sehingga kondisi menjadi kondusif"; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Para Penggugat yang dihubungkan dengan dokumen Amdal berupa Andal, RKL & RPL Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace oleh PT. Desindo Wijaya Tama berikut Berita Acara Hasil Penilaian atas Dokumen Andal, RKL & RPL tersebut maupun merujuk pada bagian kelima butir 13 diktum Keputusan Tergugat yang menjadi

Halaman 63 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa sebagaimana tersebut di atas yang dikaitkan pula dengan hasil pemeriksaan setempat oleh Majelis di lokasi kegiatan pembangunan pada tanggal 19 Juni 2015 yang mendapati fakta bahwa lokasi pembangunan Apartemen City Terrace memang berada di RW 01, tetapi letaknya hanya dipisahkan jalan kelurahan selebar 6 meter dengan Perumahan Jatibening Estate yang terletak di RW 13, selain itu saluran pembuangan dari Apartemen City Terrace ternyata mengalir ke selokan yang melewati Perumahan Jatibening Estate, maka Majelis menarik kesimpulan bahwa Para Penggugat yang bertempat tinggal di Perumahan Jatibening Estate yang merupakan wilayah RW 13, karena berdekatan dengan lokasi pembangunan Apartemen City Terrace di wilayah RW 01, sehingga berpotensi terkena dampak kegiatan pembangunan dan pengoperasian Apartemen City Terrace tersebut, menurut Majelis Para Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan sehubungan dengan diterbitkannya objek sengketa yang menetapkan Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Pembangunan dan Pengoperasian Apartemen City Terrace oleh PT. Desindo Wijaya Tama tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;---

Menimbang, bahwa sejalan dengan uraian pertimbangan tersebut di atas, terkait hak atas lingkungan hidup yang sehat, kepentingan Para Penggugat juga dijamin dan dilindungi berdasarkan Pasal 65 ayat (1) dan Pasal 70 ayat (1) Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, yang pada pokoknya menyatakan bahwa :
"Setiap orang berhak atas lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagai bagian dari hak asasi manusia dan masyarakat memiliki hak dan kesempatan yang sama dan seluas-luasnya untuk berperan aktif dalam perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup"; -----

Halaman 64 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/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 berdasarkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang dihubungkan dengan alat-alat bukti berikut hasil Pemeriksaan Setempat yang dikaitkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut di atas, maka Majelis berpendapat bahwa Para Penggugat mempunyai kepentingan dan karenanya mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa, sehingga eksepsi Tergugat yang demikian harus dinyatakan ditolak; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai eksepsi objek gugatan tidak bersifat final karena hanya merupakan dokumen transisi yang harus diikuti dengan penerbitan izin lingkungan dan Izin Pelaksanaan Mendirikan Bangunan (IPMB), dan untuk mendukung dalil eksepsinya tersebut Tergugat mengajukan bukti surat T-2 berupa Surat Izin Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Bekasi Nomor 503/143/BPPT.3 tentang Izin lingkungan atas nama PT. Desindo Wijaya Tama tanggal 17 Desember 2014 dan bukti surat T-3 berupa Surat Izin Pelaksanaan Mendirikan Bangunan No. 503/0050/I-B/BPPT.2 tanggal 16 Januari 2015, sehingga atas kedua alat bukti surat tersebut diperoleh fakta bahwa PT. Desindo Wijaya Tama selaku pengembang Apartemen City Terrace telah memperoleh izin Lingkungan dari Kepala Badan Pelayanan Terpadu (BPPT) Kota Bekasi serta IPMB dari Walikota Bekasi; -----

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa dalam perkara *a quo* yakni Keputusan Tergugat Nomor: 660.1/1534/BPLH.AMDAL tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya Dr. Ratna RT. 001 RW. 001 Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 05 November 2014 pada saat telah berlakunya Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang mulai berlaku sejak tanggal 17 Oktober 2014, di mana Penjelasan Umum alinea kelima Undang-

Halaman 65 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang Nomor 30 Tahun 2014 tersebut menyatakan bahwa Undang-Undang ini merupakan hukum materiil dari sistem Peradilan Tata Usaha Negara, maka Majelis memberikan penilaian hukum atas objek sengketa *a quo* dengan menggunakan ketentuan sebagaimana diatur di dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan tersebut; -----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan bahwa:

“Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan”. Lebih lanjut menurut Pasal 87 huruf d dan e Undang-undang No. 30 Tahun 2014 tersebut ditegaskan bahwa dengan berlakunya Undang-undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai :

d. bersifat final dalam arti lebih luas; dan/atau; -----

e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; -----

Menimbang, bahwa terkait dengan hubungan antara keputusan kelayakan lingkungan hidup dengan izin lingkungan, Majelis mempertimbangkannya dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 31 Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup yang menyatakan bahwa “Berdasarkan hasil penilaian Komisi Penilai Amdal, Menteri, Gubernur, atau Bupati/Walikota menetapkan keputusan kelayakan atau ketidaklayakan lingkungan hidup sesuai dengan kewenangannya”. Selanjutnya ketentuan Pasal 36 ayat (4) Undang-undang No.

Halaman 66 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32 Tahun 2009 tersebut menyatakan bahwa “Izin lingkungan diterbitkan oleh Menteri, Gubernur, atau Bupati/Walikota sesuai dengan kewenangannya”. Kemudian berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan, pada Pasal 47 ayat (2) huruf b dinyatakan bahwa: “Izin lingkungan diterbitkan oleh Menteri, Gubernur, atau Bupati/Walikota dilakukan bersamaan dengan diterbitkannya Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup atau Rekomendasi UKL-UPL”. Selanjutnya berdasarkan Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 08 Tahun 2013 tentang Tata Laksana Penilaian dan Pemeriksaan Dokumen Lingkungan Hidup Serta Penerbitan Izin Lingkungan sebagai peraturan teknis, pada Pasal 14 ayat (2) huruf a dinyatakan bahwa: “Berdasarkan hasil penilaian Andal RKL-RPL, Menteri, Gubernur atau Bupati/Walikota sesuai kewenangannya menerbitkan Keputusan kelayakan lingkungan hidup dan izin lingkungan, jika rencana usaha dan/atau kegiatan dinyatakan layak lingkungan hidup”. Pasal 14 ayat (2) Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 08 Tahun 2013 tersebut menegaskan bahwa penerbitan Izin Lingkungan dilakukan secara bersamaan dengan penerbitan keputusan kelayakan lingkungan hidup; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian peraturan perundang-undangan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa keputusan kelayakan lingkungan hidup dan izin lingkungan: -----

- a. Diterbitkan oleh pihak berwenang yang sama yaitu Menteri, Gubernur atau Bupati/Walikota sesuai kewenangannya, dan; -----
- b. Diterbitkan secara bersama-sama; -----

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan peraturan perundang-undangan di atas telah tegas dinyatakan bahwa izin lingkungan diterbitkan bersamaan dengan diterbitkannya keputusan kelayakan lingkungan hidup dan penerbitannya menurut peraturan perundang-undangan dilakukan oleh pihak yang sama sesuai dengan kewenangannya, maka dengan mengacu pada

Halaman 67 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan Pasal 87 huruf d dan e Undang-undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menegaskan bahwa dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara harus dimaknai sebagai: d. bersifat final dalam arti lebih luas; dan/atau e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum, maka Majelis menarik kesimpulan bahwa oleh karena sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan tentang lingkungan hidup, izin lingkungan diterbitkan bersamaan dengan keputusan kelayakan lingkungan hidup, maka tidak dapat dikatakan bahwa izin lingkungan sudah bersifat final sementara keputusan kelayakan lingkungan tidak bersifat final, karena apabila izin lingkungan dianggap bersifat final sehingga memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara, nyatanya ketentuan Pasal 40 ayat (1) Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup menyatakan bahwa izin lingkungan merupakan persyaratan untuk memperoleh izin usaha dan/atau kegiatan. Selanjutnya Pasal 40 ayat (2) Undang-undang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup menegaskan bahwa dalam hal izin lingkungan dicabut, izin usaha dan/atau kegiatan dibatalkan. Sehingga dengan logika berpikir yang demikian, apabila dibandingkan dengan izin usaha dan/atau kegiatan, seharusnya izin lingkungan yang berstatus sebagai "persyaratan" untuk memperoleh izin usaha dan/atau kegiatan pun juga tidak bersifat final, yang bersifat final seharusnya adalah izin usaha dan/atau kegiatan. Tetapi ternyata Undang-undang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup memungkinkan bahwa izin lingkungan yang menjadi persyaratan untuk diperolehnya izin usaha dan/atau kegiatan dapat dicabut dan dijadikan objek gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, begitu pula dengan izin usaha dan/atau kegiatan yang merupakan hasil akhir atau

Halaman 68 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lanjutan dari izin lingkungan dapat pula diajukan gugatan pembatalannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan mengacu pada ketentuan Pasal 87 huruf d dan e Undang-undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yaitu Keputusan Tata Usaha Negara bersifat final dalam arti lebih luas dan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum, sehingga keputusan yang secara faktual nyata belum menimbulkan akibat hukum tetapi baru berpotensi menimbulkan akibat hukum saja dapat digugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara, maka menurut Majelis, keputusan kelayakan lingkungan hidup yang menjadi objek sengketa aquo secara nyata berpotensi menimbulkan akibat hukum, karena dengan diterbitkannya keputusan kelayakan lingkungan hidup pada saat yang bersamaan menimbulkan konsekuensi dapat diterbitkan pula izin lingkungan yang menjadi persyaratan diterbitkannya izin usaha dan/atau kegiatan; -----

Menimbang, bahwa selain hal tersebut di atas, berdasarkan dalil-dalil Para Penggugat maupun Tergugat dalam jawab-jawab hingga proses pembuktian dan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis pada tanggal 19 Juni 2015, diperoleh fakta pula bahwa sebagai akibat tindakan Tergugat yang memproses pengajuan Amdal oleh PT. Desindo Wijaya Tama hingga diterbitkannya keputusan kelayakan lingkungan hidup yang menjadi objek sengketa bahkan sebelum diterbitkannya izin lingkungan dan Izin Pelaksanaan Mendirikan Bangunan (IPMB) telah menimbulkan akibat hukum berupa PT. Desindo Wijaya Tama telah mulai membangun Apartemen City Terrace yang berpotensi menimbulkan dampak bagi Para Penggugat yang bertempat tinggal berdekatan atau berbatasan dengan lokasi kegiatan pembangunan Apartemen City Terrace tersebut. Bahkan berdasarkan bukti surat P-2 berupa brosur peluncuran perdana Apartemen City Terrace, PT. Desindo Wijaya Tama telah pula memasarkan unit apartemen tersebut,

Halaman 69 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/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

sehingga berdasarkan pertimbangan di atas, maka Majelis menarik kesimpulan bahwa baik keputusan kelayakan lingkungan hidup, izin lingkungan maupun izin usaha dan/atau kegiatan masing-masing bersifat final dalam arti lebih luas dan berpotensi menimbulkan akibat hukum, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 87 huruf d dan e Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat menjadi objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara, karena itu eksepsi Tergugat yang demikian harus pula dinyatakan ditolak; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka seluruh eksepsi Tergugat dinyatakan tidak diterima, sehingga selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan pokok perkara, tetapi sebelum mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan syarat formal terkait tenggang waktu pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan, Majelis mempertimbangkan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa : “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara” ; -----

Menimbang, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa *a quo* dikeluarkan oleh Tergugat untuk PT. Desindo Wijaya Tama, maka terhadap objek sengketa *a quo* Para Penggugat bukan berkedudukan sebagai alamat (*adressat*) yang dituju oleh objek sengketa, karena itu tenggang waktu untuk mengajukan gugatan adalah berpedoman pada Yurisprudensi, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 1/1994/PK (vide perkara jalan sabang) dan Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993, yang selaras dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991 pada Romawi V angka 3, yang memberikan kaidah hukum bahwa tenggang waktu bagi pihak yang tidak dituju

Halaman 70 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/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

oleh Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan adalah ketentuan tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara dihitung secara kasuistis sejak saat ia mengetahui adanya keputusan tersebut dan merasa kepentingannya dirugikan atau sejak kapan ia mengetahui secara resmi menurut hukum; -----

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan mengetahui adanya objek sengketa *a quo* pada tanggal 16 Januari 2015 sejak diberitahukan oleh Tergugat melalui surat Tergugat No. 660.1/85.BPLH.AMDAL tanggal 16 Januari 2015; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya tersebut Para Penggugat telah mengajukan bukti P-1 berupa Surat dari Tergugat kepada Pengurus RW 13 Nomor 660.1/85.BPLH.AMDAL tanggal 16 Januari 2015, hal: penyerahan dokumen Amdal Apartemen City Terrace berikut lampirannya; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat mengetahui adanya objek sengketa *a quo* pada tanggal 16 Januari 2015, maka gugatan Para Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 7 April 2015, diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya; -----

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya, Para Penggugat pada pokoknya menuntut agar Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah

Halaman 71 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Tergugat yang menjadi objek sengketa berupa Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna RT. 001 RW.001 Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi No. 660.1/1534/BPLH.ANDAL tanggal 5 November 2014 yang menetapkan Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Pembangunan dan Pengoperasian Apartemen City Terrace oleh PT. Desindo Wijaya Tama di Jl. Raya Dr. Ratna RT 001 RW.001, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi dan memerintahkan kepada Tergugat agar mencabut objek sengketa *a quo* dengan alasan-alasan sebagai berikut: ----

a. Bahwa penerbitan objek sengketa melanggar peraturan perundang-undangan sebagai berikut: -----

1. Bahwa lokasi pembangunan Apartemen City Terrace melanggar Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bekasi, karena lokasi pembangunan Apartemen City Terrace di Kelurahan Jatibening berada di lingkungan yang peruntukannya bukan untuk lokasi dengan fungsi hunian, tetapi untuk lokasi dengan fungsi pusat pemerintahan, perdagangan, skala grosir dan retail kelompok, pusat jasa dan pusat pendidikan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Peraturan Daerah Kota Bekasi No. 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi Tahun 2011-2031; -----
2. Bahwa lingkungan tempat pembangunan Apartemen City Terrace tidak mempunyai 2 (dua) persyaratan wajib rona awal lingkungan berupa: *i*) jaringan pembuangan air hujan dan jaringan limbah kota serta *ii*) pelayanan jaringan air bersih sehingga tidak memenuhi ketentuan sebagaimana diatur di dalam Pasal 22 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988; -----
3. Bahwa tidak ada masyarakat warga RW 13 Kelurahan Jatibening yang terkena dampak langsung pembangunan Apartemen City

Halaman 72 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Terrace yang masuk menjadi anggota Komisi Penilai Andal untuk menilai Andal RKL & RPL Apartemen City Terrace yang diajukan oleh PT. Desindo Wijaya Tama, hal mana bertentangan dengan Pasal 29 dan Pasal 30 Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup; -----

4. Bahwa tindakan Tergugat yang setelah mengeluarkan objek sengketa tidak melaksanakan kewajiban hukumnya untuk memberitahukan penerbitan objek sengketa *a quo* kepada warga masyarakat yang berkaitan dengan objek sengketa yaitu Para Penggugat, melanggar ketentuan Pasal 7 ayat (2) huruf g Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;---
- b. Bahwa objek sengketa melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu: -----
 1. Bahwa penerbitan objek sengketa tidak merujuk pada Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan/atau Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tetapi justru merujuk pada suatu peraturan perundang-undangan yang tidak pernah ada dan tidak pernah diundangkan oleh pemerintah dalam sistem hukum Indonesia yaitu Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2012 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup, sehingga melanggar asas kepastian hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Undang-undang No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme serta Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan; -----
 2. Bahwa dalam menerbitkan objek sengketa, Tergugat tidak teliti dan tidak cermat dalam mengevaluasi data dan dokumen Andal dan RKL & RPL yang diajukan oleh PT. Desindo Wijaya Tama seperti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbedaan antara surat awal permohonan izin lingkungan yang diajukan oleh PT Desindo Wijaya Tama dengan objek sengketa dalam hal ketinggian lantai, jumlah unit/kamar, sehingga melanggar asas kecermatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf d Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan; -----

3. Bahwa tindakan Tergugat yang tetap menerbitkan objek sengketa meskipun belum terjadi kesepakatan antara PT. Desindo Wijaya Tama selaku pemrakarsa dengan Para Penggugat selaku masyarakat di sekitar lokasi kegiatan tentang pengelolaan dampak yang terjadi akibat adanya kegiatan apartemen termasuk air larian dan penggunaan sumber air bersih sebagaimana dipersyaratkan Tergugat dalam angka 2 Berita Acara Hasil Penilaian KA-Andal yang dikeluarkan oleh Tergugat, melanggar asas ketidakberpihakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf c Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;---

Menimbang, bahwa Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut dengan menyatakan: -----

1. Bahwa keberadaan Apartemen City Terrace telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bekasi, karena PT. Desindo Wijaya Tama telah memperoleh izin berkaitan dengan tata ruang yaitu Rekomendasi Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah (TKPRD) Kota Bekasi dan Rekomendasi Peruntukan Penggunaan Lahan dan Revisi Rencana Tapak Nomor 651.1/339-Distako/Rekom-PPGL.98/III/2014 sehingga pengembangan kawasan hunian vertikal dan kawasan komersial telah selaras dengan arahan sub fungsi Sub Pusat Pelayanan Kota (SPPK); -----

Halaman 74 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/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. Bahwa PT. Desindo Wijaya Tama telah memperoleh izin terkait lingkungan hidup; -----
3. Bahwa pihak PT. Desindo Wijaya Tama telah memperoleh rekomendasi dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Patriot Kota Bekasi, di mana sumber air bersih dari Apartemen City Terrace akan disuplai dari PDAM Kota Bekasi yang berencana membangun jaringan pipa ke lokasi kegiatan, yang apabila jaringan PDAM belum sampai ke lokasi kegiatan, kebutuhan air bersih dilakukan melalui pembelian air curah PDAM; -----
4. Bahwa telah dirancang upaya penanganan limbah, baik limbah cair, limbah padat domestik serta limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3) serta upaya penanggulangan banjir dan meminimalisir peningkatan air larian (*run off*); -----
5. Bahwa pembahasan dokumen Amdal telah pula mengikutsertakan Para Penggugat dan meskipun ada keberatan tetapi Komisi Penilai Amdal Kota Bekasi telah melakukan penilaian dan PT. Desindo Wijaya Tama dinyatakan memenuhi syarat Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup termasuk mendapat dukungan warga tempat lokasi pembangunan berada hingga diterbitkannya objek sengketa;---
6. Bahwa PT. Desindo Wijaya Tama telah memenuhi persyaratan dan tahapan terbitnya objek gugatan dengan telah adanya Berita Acara Penilaian Dokumen Andal, RKL & RPL serta Rekomendasi Teknis Amdal dari instansi yang berwenang sehingga penerbitan objek gugatan oleh Tergugat telah memenuhi asas-asas umum pemerintahan yang baik; -----

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan dalil bantahan Tergugat tersebut di atas, maka permasalahan hukum dalam perkara ini adalah apakah tindakan Tergugat dalam mengeluarkan objek sengketa *a quo*

Halaman 75 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik atau tidak. Dan untuk memberikan penilaian hukum tersebut, Majelis menggunakan 3 (tiga) parameter syarat sahnya Keputusan Tata Usaha Negara yaitu: a. ditetapkan oleh pejabat yang berwenang; b. dibuat sesuai prosedur; dan c. substansi yang sesuai dengan objek Keputusan; -----

Menimbang, bahwa Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai apakah Tergugat berwenang untuk mengeluarkan objek sengketa *a quo*; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-1 dan Lampiran bukti surat P-1 berupa Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup objek sengketa *a quo*, diperoleh fakta bahwa objek sengketa *a quo* ditandatangani oleh Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi. Terkait dengan keputusan kelayakan lingkungan hidup, ketentuan Pasal 31 Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup menyatakan bahwa "Berdasarkan hasil penilaian Komisi Penilai Amdal, Menteri, Gubernur, atau Bupati/Walikota menetapkan keputusan kelayakan atau ketidaklayakan lingkungan hidup sesuai dengan kewenangannya". Kemudian berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan, pada Pasal 32 ayat (1) dinyatakan bahwa: "Menteri, Gubernur, atau Bupati/Walikota berdasarkan rekomendasi penilaian atau penilaian akhir dari Komisi Penilai Amdal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 atau Pasal 30, menetapkan keputusan kelayakan atau ketidaklayakan lingkungan hidup". Selanjutnya berdasarkan Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 08 Tahun 2013 tentang Tata Laksana Penilaian dan Pemeriksaan Dokumen Lingkungan Hidup Serta Penerbitan Izin Lingkungan sebagai peraturan teknis, pada Pasal 14 ayat (2) huruf a dinyatakan bahwa: "Berdasarkan hasil penilaian Andal RKL-RPL, Menteri, Gubernur atau Bupati/Walikota sesuai kewenangannya

Halaman 76 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerbitkan Keputusan kelayakan lingkungan hidup dan izin lingkungan, jika rencana usaha dan/atau kegiatan dinyatakan layak lingkungan hidup". Sehingga berdasarkan peraturan perundang-undangan di atas, oleh karena lokasi kegiatan pembangunan Apartemen City Terrace terletak di Jalan Raya DR. Ratna RT. 001, RW.001, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang termasuk wilayah hukum Kota Bekasi, maka Walikota Bekasi berwenang menerbitkan keputusan kelayakan lingkungan hidup terhadap rencana kegiatan tersebut; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Keputusan Walikota Bekasi Nomor 660.1/Kep.381-PLH/XI/2008 tanggal 17 November 2008 tentang Pendelegasian Penandatanganan Keputusan Kelayakan Lingkungan sebagaimana ternyata dari bukti T-29, Walikota Bekasi menetapkan menunjuk kepala Satuan Perangkat Daerah (SKPD) yang mempunyai kewenangan di bidang lingkungan hidup sebagai pejabat yang berwenang untuk dan atas nama Walikota memberikan keputusan kelayakan lingkungan hidup bagi suatu rencana usaha dan/atau kegiatan (ANDAL, RKL&RPL), sehingga Tergugat selaku Kepala SKPD yang mempunyai kewenangan di bidang lingkungan hidup yaitu sebagai Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi memperoleh dan mempunyai wewenang delegasi untuk menerbitkan keputusan yang menjadi objek sengketa dan tanggung jawab kewenangan yang berada pada Tergugat selaku penerima delegasi. Dengan demikian Majelis berkesimpulan bahwa Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup objek sengketa *a quo* dikeluarkan oleh Tergugat telah sesuai dengan kewenangan yang ada padanya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan prosedur penerbitan objek sengketa *a quo*; -----

Menimbang, bahwa prosedur penerbitan keputusan kelayakan lingkungan hidup dan izin lingkungan sebagaimana diatur dalam Pasal 22

Halaman 77 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/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

sampai dengan Pasal 32 Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan dan Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 08 Tahun 2013 tentang Tata Laksana Penilaian dan Pemeriksaan Dokumen Lingkungan Hidup Serta Penerbitan Izin Lingkungan wajib melalui tahapan: -----

- a. penyusunan Amdal dan UKL-UPL yang dituangkan ke dalam dokumen Amdal yang terdiri atas: *i)* Kerangka Acuan/KA, *ii)* Andai dan *iii)* RKL-RPL [vide Pasal 2 ayat (2) huruf a jo. Pasal 5 ayat (1) jo. Pasal 20 sampai dengan Pasal 26 Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan]; -----
- b. penilaian Amdal dan pemeriksaan UKL-UPL (vide Pasal 2 ayat (2) huruf b jo. Pasal 20 sampai dengan Pasal 35 Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2012); dan; -----
- c. permohonan dan penerbitan Izin Lingkungan (vide Pasal 42 sampai dengan Pasal 49 Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2012); -----

Menimbang, bahwa pada tahap penyusunan Dokumen Amdal sebagaimana dimaksud pada tahapan huruf a di atas, Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan menyatakan bahwa lokasi rencana usaha dan/atau kegiatan wajib sesuai dengan rencana tata ruang. Dalam hal lokasi rencana usaha dan/atau kegiatan tidak sesuai dengan rencana tata ruang, dokumen Amdal tidak dapat dinilai dan wajib dikembalikan kepada Pemrakarsa. Ketentuan yang sama diatur di dalam Pasal 15 huruf a Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 08 Tahun 2013 tentang Tata Laksana Penilaian dan Pemeriksaan Dokumen Lingkungan Hidup Serta Penerbitan Izin Lingkungan yang menegaskan bahwa Keputusan kelayakan lingkungan hidup ditetapkan dengan kriteria antara lain rencana tata ruang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; -----

Halaman 78 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa salah satu dalil gugatan Para Penggugat adalah bahwa lokasi kegiatan pembangunan Apartemen City Terrace di Kelurahan Jatibening dengan fungsi hunian melanggar Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bekasi, karena lokasi tersebut berada di lingkungan yang peruntukannya bukan untuk lokasi dengan fungsi hunian, tetapi untuk lokasi dengan fungsi pusat pemerintahan, perdagangan, skala grosir dan retail kelompok, pusat jasa dan pusat pendidikan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 Peraturan Daerah Kota Bekasi No. 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi Tahun 2011-2031, sebaliknya Tergugat telah membantahnya dengan menyatakan bahwa keberadaan Apartemen City Terrace telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bekasi, karena PT. Desindo Wijaya Tama selaku pemrakarsa telah memperoleh izin berkaitan dengan tata ruang yaitu Rekomendasi dari Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah (TKPRD) Kota Bekasi dan Rekomendasi Peruntukan Penggunaan Lahan dan Revisi Rencana Tapak Nomor 651.1/339-Distako/Rekom-PPGL.98/III/2014 sehingga pengembangan kawasan hunian vertikal dan kawasan komersial telah selaras dengan arahan sub fungsi Sub Pusat Pelayanan Kota (SPPK); -----

Menimbang, bahwa terkait dengan prosedur dan persyaratan pertama bahwa lokasi rencana usaha dan/atau kegiatan wajib sesuai dengan rencana tata ruang, maka sebelum mempertimbangkan prosedur lainnya lebih lanjut, Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah lokasi rencana usaha dan/atau kegiatan pembangunan Apartemen City Terrace oleh PT. Desindo Wijaya Tama telah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Kota Bekasi; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 berupa Surat dari Tergugat kepada Pengurus RW 13 Nomor 660.1/85.BPLH.AMDAL tanggal 16 Januari 2015, hal: penyerahan dokumen Amdal Apartemen City Terrace berikut lampirannya di antaranya berupa dokumen Analisis Dampak Lingkungan

Halaman 79 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/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

(Andal) Pembangunan Apartemen City Terrace PT. Desindo Wijaya Tama 2014, pada halaman I.2 butir 1.2. Kesesuaian Lokasi Rencana Usaha dan/atau Kegiatan dengan Rencana Tata Ruang dinyatakan bahwa: “secara geografis lokasi kegiatan pembangunan Apartemen City Terrace PT. Desindo Wijaya Tama berada pada koordinat 6°15’57.82”- 6°16’0.69”LS dan 106°57’0.24”- 106°57’2.40”BT yang berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2011, lokasi rencana usaha dan/atau kegiatan terletak di wilayah dengan arahan fungsi sub pusat pelayanan kota (SPPK) Pondok Gede dengan fungsi pusat pemerintahan, perdagangan skala grosir dan retail kelompok, pusat jasa dan pusat pendidikan”. Selanjutnya menurut Gambar 1.1. Peta Lokasi Kegiatan pada halaman I-3 dokumen Andal tersebut, lokasi Apartemen City Terrace terletak di Jalan Dr. Ratna, Kota Bekasi; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-9 berupa Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi Tahun 2011-2031 (“Perda RTRW Kota Bekasi No. 13/2011”) pada Pasal 1 angka 54 ketentuan umum dinyatakan bahwa “peraturan zonasi adalah ketentuan umum yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian pemanfaatan ruang yang disusun untuk setiap klasifikasi peruntukan/fungsi ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah kota”. Kemudian menurut Pasal 8 ayat (2) huruf (a) dan (b) Perda RTRW Kota Bekasi No. 13/2011 tersebut dinyatakan bahwa: -----

“Penetapan Sub Pusat Pelayanan Kota (SPPK) meliputi: -----

- a. SPPK Pondok Gede berada di sekitar kelurahan Jatiwaringin mencakup wilayah pelayanan Kelurahan Jaticempaka, Jatibening Baru, Jatibening, Jatiwaringin, Jatimakmur dengan fungsi pusat pemerintahan, perdagangan skala grosir dan retail berkelompok, pusat jasa dan pusat pendidikan”, -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. SPPK Bekasi Utara berada di sekitar Kelurahan Perwira mencakup wilayah pelayanan Kelurahan Kaliabang Tengah, Harapan Jaya, Perwira, Teluk Pucung, Harapan Baru, Margamulya dengan fungsi pusat pemerintahan, pusat permukiman, pusat perdagangan”....; -----

Sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (2) huruf (a) Perda RTRW Kota Bekasi No. 13/2011 di atas, Kelurahan Jatibening disebutkan peruntukannya sebagai salah satu zona untuk fungsi pusat pemerintahan, perdagangan skala grosir dan retail berkelompok, pusat jasa dan pusat pendidikan dan tidak dinyatakan sebagai zona untuk pusat permukiman; -----

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan bukti surat T-35 berupa Rekomendasi Peruntukan Penggunaan Lahan luas tanah 6.300 m² yang ditandatangani oleh Kepala Dinas Tata Kota Bekasi yang dimintakan untuk penggunaan Ruko dan Apartemen, lokasi rencana dan/atau kegiatan pembangunan Apartemen City Terrace adalah di Jl. Dr. Ratna, RT. 001, 002, RW. 001, Kel. Jatibening, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi, lokasi mana menurut bukti surat P-1 berupa Surat dari Tergugat kepada Pengurus RW 13 Nomor 660.1/85.BPLH.AMDAL tanggal 16 Januari 2015, hal: penyerahan dokumen Amdal Apartemen City Terrace berikut lampirannya berupa dokumen Analisis Dampak Lingkungan (Andal) Pembangunan Apartemen City Terrace PT. Desindo Wijaya Tama 2014, pada halaman I.2 Kesesuaian Lokasi Rencana Usaha dan/atau Kegiatan Rencana Tata Ruang, batas-batasnya adalah: -----

- a. Sebelah Utara : Sekolah Dasar Negeri II Jatibening; -----
b. Sebelah Selatan : Sekolah Dasar Negeri VI Jatibening; -----
c. Sebelah Barat : Jalan Dr. Ratna Jatibening; -----
d. Sebelah Timur : Kantor Kelurahan dan Perumahan Jatibening Estate; -----

Halaman 81 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/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

Hal yang sama dinyatakan pula pada halaman I-33 Dokumen Andal. Batas Wilayah Studi dan Waktu Kajian, Butir 1.5.1 Batas Wilayah Studi huruf a. Batas Proyek, yang menyebutkan bahwa batas wilayah proyek adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Sekolah Dasar Negeri II Jatibening; -----
- b. Sebelah Selatan : Sekolah Dasar Negeri VI Jatibening; -----
- c. Sebelah Barat : Jalan Dr. Ratna Jatibening; -----
- d. Sebelah Timur : Kantor Kelurahan dan Perumahan Jatibening Estate; -----

Sehingga berdasarkan alat-alat bukti surat di atas, maka lokasi kegiatan pembangunan Apartemen City Terrace untuk sebelah Timur berbatasan dengan Kantor Kelurahan dan Perumahan Jatibening Estate. Hal mana sesuai pula dengan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis pada tanggal 19 Juni 2015 bahwa lokasi kegiatan pembangunan Apartemen City Terrace berada di Jl. Dr. Ratna, RT. 001, 002, RW. 001, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi sebelah Timur berbatasan dengan Kantor Kelurahan Jatibening atau dengan kata lain lokasi kegiatan pembangunan Apartemen City Terrace tersebut berada di sebelah Barat Kantor Kelurahan Jatibening; -----

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan bukti surat T-8 yang diajukan Tergugat berupa Peta Rencana Pola Ruang Kelurahan Jatibening sebagai bagian dari Rencana Detail Tata Ruang Kota Bekasi yang diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Dinas Tata Kota Bekasi, di mana dalam Peta tersebut tertulis di antaranya bersumber dari RTRW Kota Bekasi 2011-2031 (pada butir 2), ternyata pada peta tersebut Kel. Jatibening 17412 berada pada Zona K-1, begitu pula dengan Jalan Dr. Ratna yang juga berada pada zona K-1, dan oleh karena Kantor Kelurahan Jatibening berada di Zona K-1, maka lokasi kegiatan pembangunan proyek Apartemen City Terrace yang terletak di Jl. Dr. Ratna, Kota Bekasi yang berada di sebelah Barat Kantor Kelurahan Jatibening,

Halaman 82 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/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

menurut Majelis juga terletak di Zona K-1 bukan zona R2 sebagaimana disebutkan Tergugat dalam keterangan pengantar bukti T-8 halaman 2; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan pada kolom Legenda pada Peta Rencana Pola Ruang Kelurahan Jatibening sebagaimana bukti T-8 tersebut dinyatakan bahwa zona K-1 adalah zona Perdagangan dan Jasa Skala Regional/Kota, sedangkan zona R2 adalah zona Perumahan Kepadatan Tinggi, di mana berdasarkan bukti surat P-5 berupa Rekomendasi TKPRD atas pembangunan Hunian dan Komersial oleh PT. Desindo Wijaya Tama tanggal 10 Januari 2012 pada butir 5 huruf d di antaranya dinyatakan bahwa "pengembangan apartemen diarahkan kepada apartemen yang merupakan hunian tetap bukan sementara (sewaan) ...dst yang dihubungkan pula dengan bukti surat P-11 berupa RKL-RPL pembangunan Apartemen City Terrace PT. Desindo Wijaya Tama untuk tempat tinggal/hunian, diperoleh fakta bahwa pembangunan Apartemen City Terrace tersebut dimaksudkan untuk hunian/tempat tinggal/permukiman, maka oleh karena menurut Majelis lokasi kegiatan pembangunan Apartemen City Terrace pada Peta Rencana Pola Ruang Kelurahan Jatibening sebagai bagian dari Rencana Detail Tata Ruang Kota Bekasi yang bersumber dari RTRW Kota Bekasi 2011-2031 sebagaimana bukti surat T-8 terletak di zona K-1 Perdagangan dan Jasa Skala Regional/Kota, bukan zona R2 Perumahan Kepadatan Tinggi sebagaimana didalilkan oleh Tergugat, sehingga walaupun rencana pembangunan Apartemen City Terrace tersebut telah memperoleh rekomendasi dari Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah (TKPRD) Kota Bekasi sebagaimana bukti P-5, tetapi lokasi kegiatannya tidak sesuai dengan rencana tata ruang Kota Bekasi sebagaimana ditetapkan di dalam Pasal 8 ayat (2) huruf (a) Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi Tahun 2011-2031 dan Peta Rencana Pola Ruang Kelurahan Jatibening sebagai bagian dari

Halaman 83 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rencana Detail Tata Ruang Kota Bekasi yang bersumber dari RTRW Kota Bekasi 2011-2031; -----

Menimbang, bahwa oleh karena lokasi rencana usaha/atau kegiatan pembangunan serta pengoperasian Apartemen City Terrace oleh PT. Desindo Wijaya Tama tersebut tidak sesuai dengan rencana tata ruang Kota Bekasi, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan dan Pasal 15 huruf a Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 08 Tahun 2013 tentang Tata Laksana Penilaian dan Pemeriksaan Dokumen Lingkungan Hidup Serta Penerbitan Izin Lingkungan yang menegaskan bahwa Keputusan kelayakan lingkungan hidup ditetapkan dengan kriteria antara lain rencana tata ruang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, maka seharusnya dokumen Amdal yang diawali dengan pengajuan dokumen Kerangka Acuan (KA) tidak dapat dinilai dan tidak diproses lebih lanjut, sehingga tindakan Tergugat yang tetap memproses pengajuan dokumen Amdal oleh PT. Desindo Wijaya Tama hingga diterbitkannya Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup yang menjadi objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya dari aspek prosedur; -----

Menimbang, bahwa terkait ketentuan lokasi suatu rencana usaha/atau kegiatan yang wajib sesuai dengan rencana tata ruang menurut Majelis selain menyangkut aspek prosedur juga menyangkut aspek substansi suatu keputusan kelayakan lingkungan hidup sehingga dengan adanya fakta bahwa lokasi rencana usaha/atau kegiatan pembangunan serta pengoperasian Apartemen City Terrace oleh PT. Desindo Wijaya Tama tidak sesuai dengan rencana tata ruang Kota Bekasi maka Majelis berkesimpulan bahwa penerbitan objek sengketa aquo bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik secara prosedural maupun secara substansi; -----

Halaman 84 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



Menimbang, bahwa karena tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* tidak mempertimbangkan persyaratan terkait lokasi rencana usaha/atau kegiatan yang wajib sesuai dengan rencana tata ruang Kota Bekasi sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dapat disimpulkan bahwa tindakan Tergugat tersebut telah melanggar asas kecermatan dari asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu 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 dan menghendaki agar badan atau pejabat tata usaha negara sebelum mengeluarkan suatu keputusan tata usaha negara harus mempertimbangkan semua fakta-fakta yang relevan dan kepentingan pihak ketiga yang terkait; -----

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti objek sengketa *a quo* dikeluarkan oleh Tergugat secara bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dari segi prosedur dan substansi serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka mengenai persyaratan dan prosedur maupun aspek substansi lainnya dari objek sengketa tidak perlu dipertimbangkan lagi. Dan tuntutan Para Penggugat yang menuntut agar Pengadilan menyatakan batal Keputusan Tergugat berupa Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi No. 660.1/1534/BPLH.AMDAL tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna RT. 001 RW.001 Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi tanggal 5 November 2014 yang menjadi objek sengketa dan memerintahkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa *a quo* beralasan hukum untuk dikabulkan; -----

Menimbang, bahwa mengenai permohonan Para Penggugat perihal penetapan penundaan pelaksanaan objek sengketa *a quo*, dengan alasan di antaranya bahwa sebelum diterbitkannya objek sengketa PT. Desindo Wijaya Tama telah melakukan penjualan unit apartemen dan telah melakukan penanaman tiang pancang pondasi bangunan, maka Majelis mempertimbangkan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup yang dikeluarkan oleh Tergugat, tetapi senyatanya berdasarkan bukti surat T-2 berupa Izin Lingkungan, Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup tersebut telah ditindaklanjuti dengan diterbitkannya izin lingkungan. Lebih lanjut berdasarkan izin lingkungan tersebut menurut bukti surat T-3 berupa surat Izin Pelaksanaan Mendirikan Bangunan (IPMB), telah pula diterbitkan IPMB terhadap PT. Desindo Wijaya Tama untuk pembangunan Apartemen City Terrace, sehingga sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait pendirian bangunan seharusnya PT. Desindo Wijaya Tama baru dapat mulai melakukan pembangunan Apartemen City Terrace termasuk penanaman tiang pancang pondasi bangunan setelah adanya IPMB yang kemudian harus ditindaklanjuti lagi dengan adanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB); -----

Menimbang, bahwa oleh karena IPMB yang dimiliki oleh PT. Desindo Wijaya Tama sebagai dokumen prasyarat untuk dapat dilakukannya pembangunan apartemen tidak digugat oleh Para Penggugat sehingga tidak menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, maka apabila yang ditunda pelaksanaannya hanya Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup yang menjadi objek sengketa sedangkan IPMB tidak ditunda pelaksanaannya karena tidak digugat atau tidak dimintakan pembatalannya oleh Para Penggugat, maka penundaan pelaksanaan Keputusan Kelayakan lingkungan Hidup saja tidak

Halaman 86 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/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

akan berpengaruh terhadap kelanjutan pembangunan fisik Apartemen City Terrace sepanjang IPMB-nya tidak ditunda pelaksanaannya atau tidak dibatalkan, dan terkait dengan IPMB yang tidak dipertimbangkan status hukumnya oleh Majelis karena tidak menjadi objek sengketa adalah demi memenuhi asas larangan *ultra petita*, sehingga dengan pertimbangan tersebut maka permohonan penundaan Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup objek sengketa *a quo* yang diajukan Para Penggugat menjadi tidak relevan lagi dan harus ditolak; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan, maka berdasarkan Pasal 110 jo Pasal 112 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, Tergugat merupakan pihak yang kalah, sehingga dibebankan kepadanya untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya sebagaimana ditetapkan dalam amar putusan ini; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 107 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang No. 51 Tahun 2009, menyebutkan bahwa Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak akan dijadikan bahan pertimbangan bagi Majelis Hakim, akan tetapi untuk memutus dan mengadili perkara ini hanya dipakai dan dipertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan pokok sengketanya, sedangkan bukti-bukti selainya tidak dipertimbangkan akan tetapi tetap sah dan terlampir di dalam berkas perkara ; -----

Memperhatikan, pasal-pasal dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini; -----

Halaman 87 dari 90 Halaman Putusan Nomor :42/G/2015/PTUN-BDG



MENGADILI

I. DALAM PENUNDAAN;

- Menolak permohonan Para Penggugat tentang penundaan pelaksanaan Keputusan Tergugat berupa Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi No. 660.1/1534/BPLH.AMDAL tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna RT. 001 RW. 001 Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi tanggal 5 November 2014; -----

II. DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya; -----

III. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan batal Keputusan Tergugat berupa Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi No. 660.1/1534/BPLH.AMDAL tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna RT. 001 RW. 001 Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi tanggal 5 November 2014;-
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tergugat berupa Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi No. 660.1/1534/BPLH.AMDAL tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna RT. 001 RW. 001 Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi tanggal 5 November 2014;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Membebaskan kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 5.774.000 (Lima Juta Tujuh Ratus Tujuh Puluh Empat Ribu Rupiah); -----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Senin, tanggal 10 Agustus 2015, oleh kami: Sutiyono, SH.,MH., sebagai Hakim Ketua Majelis, Nely Christin, SH.,MH., dan Indah Mayasari, SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 12 Agustus 2015, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh : R. Rita Hastuti A., SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat. -----

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. Nely Christin,SH.,MH.

Sutiyono,SH.MH.

2. Indah Mayasari,SH.,MH.

Panitera Pengganti,

R.Rita Hastuti A,SH.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara :

• Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,-
• ATK	Rp. 125.000,-
• Panggilan-Panggilan	Rp. 105.000,-
• Pemeriksaan Setempat	Rp. 5.500.000,-
• Redaksi	Rp. 5.000,-
• Leges	Rp. 3.000,-
• Meterai	Rp. <u>6.000,- +</u>
	Rp. 5.774.000,-

(lima juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu rupiah)

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)