



PUTUSAN

NOMOR : 133/G/2016/PTUN-JKT.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara : -----

PT. LINTASAN SUKSES, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan

Hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di

Jalan Buni No. 22, Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan

Palmerah, Jakarta Barat, diwakili oleh HARIYATI

WIDJAJA, Warga Negara Indonesia, selaku Direktur

PT. Lintasan Sukses, beralamat di Apartemen Slipi,

Jalan S. Parman Kav. 22-24, Slipi, Jakarta Barat, dalam

hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal

3 Juni 2016 dan Surat Kuasa Khusus tanggal

20 September 2016, telah memberikan kuasa kepada :

1. Rosina Evalina, S.H. ; -----

2. Hotbin M. Manurung, S.H. ; -----

3. Apriwanto Manik, S.H. ; -----

4. Ichwanadi, S.H., ; -----

5. Samuel Rombe Tombe, S.H. ; -----

Kelimanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan

Advokat dan Konsultan Hukum pada PERISAI LAW

FIRM, beralamat di Jalan Industri Raya No. 9-11,

Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut

sebagai **PENGGUGAT;**

Halaman 1 dari 44 Halaman Putusan Nomor : 133/G/2016/PTUN-JKT.



M e l a w a n :

KEPALA BADAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU PROVINSI DAERAH

KHUSUS IBUKOTA JAKARTA, berkedudukan di Jalan Kebon Sirih No.18, Blok H,

Lantai 18, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dalam hal

ini diwakili Kuasanya : -----

1. Nur Fadjar, S.H., M.Si. ; -----

2. Irwan Isdaryanto, S.H. ; -----

3. Haratua D.P. Purba, S.H. ; -----

4. Johan Horas Irwanto, S.H. ; -----

5. Adityo Nugroho, S.H. ; -----

6. Canang Datu Hariyoso, S.H. ; -----

7. R. Dedy Rustam, S.H. ; -----

8. Handry Hidayat, S.H. ; -----

9. Dody Rizmansyah, S.H. ; -----

10. Mohammad Tariq Islamie, S.H. ; -----

11. Yourdha Triyudanto, S.H. ; -----

12. Mindo Simamora, S.H. ; -----

13. Nadia Zunairoh, S.H. ; -----

Ketigabelasnya Pegawai Biro Hukum Setda Provinsi

Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berkedudukan di

Gedung Balaikota Blok G, Lantai IX, Jalan Medan

Merdeka Selatan 8-9, Kota Administrasi Jakarta

Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :

3062/-086.8, tanggal 15 Juli 2016, selanjutnya disebut

sebagai **TERGUGAT**;

Halaman 2 dari 44 Halaman Putusan Nomor : 133/G/2016/PTUN-JKT.



Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut ; -----

- Telah membaca Surat Gugatan tanggal 7 Juni 2016 yang telah didaftarkan di Kapaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 7 Juni 2016 dibawah register perkara Nomor : 133/G/2016/PTUN-JKT dan telah diperbaiki pada pemeriksaan persiapan tanggal 12 Juli 2016; -----
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 133/PEN-DIS/2016/PTUN-JKT., tanggal 8 Juni 2016 tentang Pemeriksaan dengan Acara Biasa ; -----
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 133/PEN-MH/2016/PTUN-JKT, tanggal 8 Juni 2016 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini ; -----
- Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 133/G/2016/PTUN-JKT, tanggal 8 Juni 2016 tentang Penunjukan Panitera Pengganti; -----
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 133/PEN-PP/2016/PTUN-JKT., tanggal 8 Juni 2016, tentang Pemeriksaan Persiapan; -----
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 133/PEN-HS/2016/PTUN-JKT., tanggal 12 Juli 2016, tentang Hari Sidang ; -----
- Telah membaca dan memeriksa berkas perkara, bukti-bukti tertulis para pihak di persidangan ; -----
- Telah membaca Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam perkara ini ; -----

TENTANG DUDUK SENGKETA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 7 Juni 2016 yang telah didaftarkan di Kapaniteraan Pengadilan Tata Usaha

Halaman 3 dari 44 Halaman Putusan Nomor : 133/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Jakarta tanggal 7 Juni 2016 dibawah register perkara Nomor : 133/G/2016/PTUN-JKT., dan telah diperbaiki pada pemeriksaan persiapan tanggal 12 Juli 2016, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut: -----

Objek Gugatan : -----

Surat Tergugat Nomor : 1541/-1.711.1 Tertanggal 13 April 2016 Hal : Penolakan Permohonan PT Lintasan Sukses, yang ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (BPTSP) Provinsi DKI Jakarta (Untuk selanjutnya disebut juga "objek sengketa"). ; -----

Objek Sengketa Merupakan Keputusan Tata Usaha Negara Yang Kewenangan Mengadili Merupakan Kewenangan Pengadilan Tata Usaga Negara. ; -----

Berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. ; -----

- A. Obyek sengketa merupakan penetapan tertulis berupa penolakan Izin Peruntukan Pembangunan Apartemen/Rumah Susun Murah sebanyak \pm 540 unit bangunan setinggi \pm 38 (*tiga puluh delapan*) lantai ditambah 5 (*lima*) lantai basement parkir dengan Pengesahan pelimpahan KLB total seluas 11.288 M²;
- B. Dikeluarkan / diterbitkan oleh Kepala BPTSP Propinsi selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang memperoleh kewenangan dari Gubernur Propinsi DKI Jakarta berdasarkan Peraturan Daerah ("Perda") Propinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi, Perda No. 12 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Terpadu Satu Pintu

Halaman 4 dari 44 Halaman Putusan Nomor : 133/G/2016/PTUN-JKT.



Jo. Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 57 Tahun 2014 Tentang Pelaksanaan Perda No. 12 Tahun 2014. ; -----

- Bahwa berdasarkan ketentuan umum Pasal 1 angka 10 Peraturan Daerah ("Perda") No. 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi, dinyatakan ; Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Perangkat Daerah sebagai unsur pembantu Gubernur dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah. ; -----

- Berdasarkan ketentuan umum Pasal 1 angka-7 Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 57 Tahun 2014 Tentang Pelaksanaan Perda No. 12 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Terpadu Satu Pintu, dinyatakan bahwa : "Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat BPTSP adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang menyelenggarakan Pelayanan Terpadu Satu Pintu". ; -----

Dengan demikian penerbitan Objek Sengketa oleh Tergugat didasarkan atas ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku. ; -----

C. Bersifat konkret karena Objek Sengketa yang berisi Penolakan Permohonan Izin Peruntukan Pembangunan Apartemen/Rumah Susun Murah dan Pengesahan KLB yang dimohonkan Penggugat. ; -----

D. Bersifat individual karena yang ditujukan atas nama perorangan yaitu kepada Direktur PT. Lintasan Sukses, dan bersifat final karena tidak memerlukan lagi persetujuan pihak manapun. ; -----

E. Penerbitan Objek Sengketa Telah menimbulkan akibat hukum Kerugian bagi Penggugat. ; -----

1. Bahwa pada tanggal 14 April 2016 Penggugat menerima surat melalui faximile dari BPTSP No. 1541/-1.711.1 tertanggal 13 April 2016, yang aslinya diterima pada Kamis (sore), 21 April 2016, menyatakan Peninjauan Kembali Peruntukan Tanah di Jalan Wijaya Kusuma No. 58 dan 60 tidak



disetujui/ditolak (Dalam Fax tersebut tertulis "BPTSP Propinsi DKI Jakarta Fax No: 0213822967 tanggal 14 April 2016 jam 09.40 am).; -----

2. Berdasarkan Pasal 653 ayat (4) Perda No. 1 Tahun 2014 dinyatakan keberatan yang sudah melewati batas waktu 3 (*tiga*) bulan dianggap dikabulkan, karenanya Permohonan Penggugat Izin Peruntukan Pembangunan Apartemen/Rumah Susun Murah sebanyak \pm 540 unit dengan tinggi bangunan \pm 38 (*tiga puluh delapan*) lantai ditambah 5 (*lima*) lantai basement parkir dengan Pengesahan KLB total seluas 11.288 M2) di lokasi tanah yang dimohonkan Penggugat Jalan Wijaya Kusuma No. 58 dan 60, Kelurahan Kota Bambu Utara, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat dianggap dikabulkan, akan tetapi sampai Gugatan ini diajukan izin terkait tidak diterbitkan Tergugat sehingga Pembangunan Apartemen/Rumah Susun Murah tidak dapat diproses lebih lanjut oleh Penggugat. ; -----

3. Dengan tidak diterbitkannya izin yang dimohonkan Penggugat sementara Peraturan di bidang terkait *in casu* Perda No. 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi khususnya Pasal 4 menyatakan Permohonan Dianggap Dikabulkan maka telah merugikan Penggugat. ; -----

4. Berdasarkan Bab XIII Ketentuan Peralihan Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 khususnya pasal 87 butir e dan f dinyatakan Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat termasuk sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Bahwa berdasarkan Bab XIII Ketentuan Peralihan Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 khususnya pasal 87 butir e dan f tersebut di atas maka Penolakan Tergugat atas Permohonan Penggugat sebagaimana tersebut dalam Objek Sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha telah memenuhi unsur sebagai Keputusan Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara yang dapat dituntut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembatalannya agar Keputusan Tergugat dinyatakan batal atau tidak sah dan disertai kewajiban Tergugat untuk menerbitkan Keputusan yang dimohonkan Penggugat, yaitu Izin-izin terkait untuk pembangunan Apartemen/Rumah Susun Murah sebanyak ± 540 unit dengan tinggi bangunan (total 38 lantai ditambah 3 lantai basement parkir) dengan total KLB seluas 11.288 M2.; -----

Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan.

Bahwa Objek Sengketa secara resmi diterima Penggugat pada 14 April 2016 dan Gugatan ini diajukan pada tanggal 7 Juni 2016 dengan demikian pengajuan gugatan masih dalam tenggang waktu 90 hari sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. ; -----

Keputusan Bertentangan Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Pemberitahuan Permohonan Izin Peruntukan Pembangunan Apartemen/Rumah Susun Murah dan Pengesahan KLB yang dimohonkan Penggugat telah melampaui batas waktu 3 (*tiga*) bulan karenanya Penerbitan Objek Sengketa telah bertentangan dengan : -----

1. Pasal 653 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Daerah ("Perda") Propinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi, dan : -----
2. Bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik, khususnya asas kecermatan sebagaimana dimaksud Pasal 10 ayat (1) butir d Undang-Undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. ; -----

Adapun yang menjadi dasar kronologis diajukannya Gugatan sebagai berikut : -----

1. Bahwa Penggugat bermaksud untuk membangun Apartemen/Rumah Susun Murah sebanyak ± 540 (*Lima ratus empat puluh*) unit di atas tanah miliknya

Halaman 7 dari 44 Halaman Putusan Nomor : 133/G/2016/PTUN-JKT.



Penggugat 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma No. 58 dan 60, Kelurahan Kota Bambu Utara, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 61/Kota Bambu Utara luas 324 M2 dan SHGB No. 621/Kota Bambu Utara seluas 325 M2 total luas kedua SHGB seluas 649 M2. ; -----

2. Untuk mewujudkan pembangunan Apartemen / Rumah Susun Murah dalam angka-1, Penggugat melalui Surat No. 09/LS-LEG/VIII/2015 tanggal 10 Agustus 2015 mengajukan Permohonan kepada Tergugat untuk meninjau Peruntukan Tanah di Jalan Wijaya Kusuma No. 58 dan 60 Kelurahan Kota Bambu Utara, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, agar Penggugat dapat melaksanakan pembangunan Apartemen/Rumah Susun Murah yang didasarkan atas KLB seluas 11.288 M2, dengan dasar sebagai berikut : -----
 - a. 2 (dua) bidang Tanah Penggugat terletak bersampingan dengan lokasi perkantoran, Rumah Sakit dan Hotel dan letak tanah Penggugat secara dominan berbatasan dengan perkantoran yang akan terjepit diantara bangunan tinggi (11 Lt); -----
 - b. Penggugat telah mendapatkan pelimpahan KLB dari PT. Perdana Pranata dengan total luas tanah 3.608 M2, sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli tertanggal 21 September 2005 sehingga Total KLB Pemohon seluruhnya 11.288 M2 (gambar rencana bangunan terlampir). Pelimpahan KLB tersebut didasarkan atas alasan yang sah karena tanah Penggugat masuk di dalam dan menjadi satu kesatuan dengan Gambar Rencana Tata Kota yang diterbitkan Pemda DKI Jakarta tahun 1990.; -----
 - c. Bahwa Penggugat sudah membuat Gambar Rencana Bangunan (Total 38 (tiga puluh delapan) lantai ditambah 5 (lima) lantai basement parkir sebagaimana yang turut dilampirkan Penggugat dalam Permohonan kepada Tergugat. ; -----



3. Berdasarkan pasal 653 ayat (1) dan (2) Peraturan Daerah (“Perda”) No. 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi dinyatakan :

Ayat (1) : *Setiap orang dapat mengajukan keberatan terhadap pelaksanaan RDTR dan PZ kepada Gubernur melalui Kepala SKPD bidang tata ruang.*

Ayat (2) : *Bahwa Keberatan terhadap pelaksanaan RDTR dan PZ sebagai - mana dimaksud pada ayat (1), diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia disertai alasan yang jelas. ; -----*

Bahwa Permohonan Keberatan Penggugat diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dan disertai dengan alasan jelas serta dilengkapi lampiran/gambar rencana Bangunan, maka Permohonan Keberatan Penggugat untuk meninjau Peruntukan Tanah di Jalan Wijaya Kusuma No. 58 dan 60 Kelurahan Kota Bambu Utara, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat telah sesuai dan memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Perda No. 1 Tahun 2014 tersebut di atas.; -----

4. Bahwa pada tanggal 14 April 2016, Penggugat menerima surat BPTSP melalui faximili No. 1541/-1.711.1 tertanggal 13 April 2016 (Objek Sengketa) yang asli suratnya diterima Penggugat Kamis sore, 21 April 2016, yang menyatakan Peninjauan Kembali Peruntukan Tanah di Jalan Wijaya Kusuma No. 58 dan 60 tidak disetujui/ditolak. (Dalam Fax tersebut ada tertulis “BPTSP Propinsi DKI Jakarta Fax No: 0213822967 tanggal 14 April 2016 jam 09.40 an). Terhadap Penolakan tersebut Penggugat mengajukan Keberatan melalui Surat No. 40/PT.LS/IV/2016 tertanggal 14 April 2016. Dan untuk mempertegas kembali Permohonan Penggugat, Penggugat mengirimkan kembali Surat kepada BPTSP No. 11/LS-Leg/IV/2016 Perihal Permohonan Peninjauan Kembali Izin



Pembangunan ± 540 Unit Rumah Susun Murah di Jalan Wijaya Kusuma No. 58 dan 60 Jakarta Barat.; -----

5. Bahwa berdasarkan Pasal 653 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Daerah (“Perda”) No. 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.

Ayat (3) : *“Gubernur melalui kepala SKPD bidang tata ruang dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat Keberatan terhadap pelaksanaan RDTR dan PZ diterima, harus memberi keputusan atas keberatan terhadap pelaksanaan RDTR dan PZ yang diajukan dapat berupa menerima atau menolak setelah mendapatkan pertimbangan dari BKPRD”*.; -----

Ayat (4) : *“Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah lewat dan Gubernur atau Kepala SKPD bidang tata ruang tidak memberi keputusan, keberatan yang diajukan dianggap dikabulkan”*.; -----

6. Dikarenakan Permohonan Penggugat formil sudah sesuai Perda Nomor 1 Tahun 2014, akan tetapi pemberitahuan Penolakan kepada Penggugat melalui BPTSP bertentangan dengan jangka waktu pemberitahuan yang ditetapkan Perda No. 1 Tahun 2014 khususnya Pasal 653 ayat (3) karena telah melebihi tenggang waktu 3 (tiga) bulan maka berdasarkan Pasal 653 ayat (4) Perda tersebut Permohonan Penggugat dianggap dikabulkan.; -----

7. Oleh karena Penolakan Tergugat secara faktual diberitahukan kepada Penggugat melalui surat No. 1541/-1.711.1 tertanggal 13 April 2016 yang aslinya diterima Penggugat pada tanggal 14 April 2016 dengan demikian Keputusan penolakan atas permohonan Penggugat menurut hukum haruslah dianggap diketahui Penggugat pada saat surat BPTSP tertanggal 13 April 2016 tersebut diterima oleh Penggugat.; -----

8. Bahwa penolakan Tergugat tersebut kemudian dipertegas kembali melalui surat BPTSP tertanggal 16 Mei 2016 Nomor : 2073/-1.796.8 yang suratnya diterima Penggugat pada Jumat, 3 Juni 2016 sehingga Pemberitahuan Penolakan



Permohonan Pengugat semakin nyata bertentangan dengan Perda No. 1 Tahun 2014 khususnya Pasal 653 ayat (3) maka Permohonan Pengugat perihal Pembangunan Apartemen/Rumah Susun Murah di lokasi tanah yang dimohonkan Penggugat sebanyak \pm 540 unit tinggi bangunan 38 (*tiga puluh delapan*) lantai ditambah 5 (*lima*) lantai basement parkir dengan total luas KLB 11.288 M2, menurut hukum haruslah dikabulkan.; -----

9. Bahwa selain bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan, *In casu* Perda Nomor 1 Tahun 2014 tindakan Tergugat juga bertentangan dengan Pasal 10 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang AZAS-AZAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK khususnya Azas Kepastian Hukum dan Azas Pelayanan yang baik karena telah mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat, khususnya bagi Penggugat. ; -----

10. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 10 ayat (1) dan (4) Peraturan Presiden Nomor 97 Tahun 2014 tentang Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) dinyatakan:-----

Ayat (1) :

"Penyelenggaraan PTSP oleh Pemerintah Propinsi sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (1) huruf b mencakup urusan pemerintahan propinsi dalam penyelenggaraan Perizinan dan Nonperizinan yang diselenggarakan dalam PTSP".

Ayat (4) :

"Dalam menyelenggarakan PTSP oleh Propinsi, Gubernur memberikan pendelegasian wewenang perizinan dan non perizinan yang menjadi urusan pemerintah propinsi kepada BPMPTSP Propinsi".

Berdasarkan ketentuan pasal 1 butir 23 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dinyatakan, bahwa yang dimaksud dengan Delegasi adalah Pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat



Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada Penerima delegasi.; -----

Berdasarkan Ketentuan Perda No. 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi, Perda No. 12 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Terpadu Satu Pintu Jo. Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 57 Tahun 2014 Tentang Pelaksanaan Perda No. 12 Tahun 2014 tersebut di atas dihubungkan dengan Pasal 10 ayat (1) dan (4) Peraturan Presiden Nomor 97 Tahun 2014 tersebut Jo. pasal 1 butir 23 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan maka Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada BPTSP Propinsi DKI Jakarta selaku Pejabat Tata Usaha Negara adalah beralasan menurut hukum.; -----

Oleh karena gugatan terhadap Objek Sengketa *a quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.9 Tahun 2004 Jo. Undang-undang No.51 Tahun 2009 maka sudah sepatutnya menurut hukum apabila Objek Sengketa dinyatakan batal atau tidak sah dan disertai kewajiban Tergugat menerbitkan Izin Peruntukan Pembangunan Pembangunan Apartemen/Rumah Susun Murah sebanyak ± 540 unit yang dimohonkan Penggugat.; -----

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan Penggugat mohon kepada Yth, Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili sengketa ini berkenan memutuskan : -----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan Batal atau tidak sah Surat Tergugat Nomor : 1541/-1.711.1 tanggal 13 April 2016 Hal : Penolakan Permohonan PT Lintasan Sukses.; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat untuk mencabut Surat Tergugat Nomor : 1541/-1.711.1 tanggal 13 April 2016 Hal : Penolakan Permohonan PT Lintasan Sukses.; -----
4. Mewajibkan Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Perubahan Peruntukan Tanah di Jalan Wijaya Kusuma No. 58 dan 60 Kelurahan Kota Bambu Utara, Kecamatan Palmerah Jakarta Barat untuk Pembangunan Apartemen/Rumah Susun Murah sebanyak \pm 540 unit bangunan setinggi \pm 38 (*tiga puluh delapan*) lantai ditambah 5 (*lima*) lantai basement parkir dengan Pengesahan KLB total luas 11.288 M2 sebagaimana yang dimohonkan Penggugat. ; -----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ; -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, para pihak yang berperkara telah datang menghadap Kuasanya di persidangan, yang masing-masing nama-nama dan surat kuasa khususnya sebagaimana telah disebutkan diatas; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana terurai diatas, Tergugat telah mengajukan Jawaban Tertulis pada persidangan tanggal 2 Agustus 2016, yang isinya sebagai berikut : -----

I. DALAM EKSEPSI.

A. OBJEK GUGATAN TIDAK TERMASUK DALAM PENGERTIAN KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA MENURUT PASAL 1 ANGKA 9 UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1986 TENTANG PERADILAN TATA USAHA NEGARA SEBAGAIMANA DIUBAH TERAKHIR DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 51 TAHUN 2009 KARENA TIDAK MENIMBULKAN AKIBAT HUKUM. -----

1. Bahwa PT. Lintasan Sukses mengirimkan surat No. 09/LS-Leg/VIII/2015 tanggal 10 Agustus 2015 perihal Permohonan Peninjauan Kembali Peruntukan Tanah di Jalan Wijaya Kusuma No.58 dan 60 kepada Tergugat;

Halaman 13 dari 44 Halaman Putusan Nomor : 133/G/2016/PTUN-JKT.

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)



2. Bahwa permohonan Penggugat tersebut di atas telah di bahas dalam Rapat Pimpinan Gubernur pada tanggal 10 September 2015 dengan arahan tidak dapat disetujui karena permohonan tersebut di atas tidak diperbolehkan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peta Zonasi; -----
3. Bahwa berdasarkan arahan dalam Rapat Pimpinan Gubernur di atas, Tergugat mengeluarkan Surat No. 2025/-1.711.2 tanggal 15 September 2015 perihal Pemberitahuan Keputusan Hasil Rapat Pimpinan Gubernur terkait Permohonan Peninjauan Kembali Peruntukan Tanah dari R.4 menjadi K.1 kepada PT. Lintasan Sukses yang isinya tidak menyetujui permohonan peninjauan peruntukan tanah dimaksud dalam perkara *a quo*; -----
4. Bahwa atas Surat No. 2025/-1.711.2 tanggal 15 September 2015 tersebut di atas, PT. Lintasan Sukses mengirimkan Surat kepada Tergugat dengan No. 02/PT.LS/III/2016 tanggal 03 Maret 2016 yang intinya Tergugat menerima Surat No. 2025/-1.711.2 tanggal 15 September 2015 diterima melalui faximile tanggal 3 Maret 2016 (\pm 6 bulan setelah pengajuan) dan oleh karena itu demi hukum permohonan Penggugat di terima dengan menerbitkan izin peruntukan Apartemen Murah; -----
5. Bahwa menanggapi Surat Tergugat No. 02/PT.LS/III/2016 tanggal 03 Maret 2016, Penggugat menanggapi dengan mengirimkan surat No. 967/-1.711.53 tanggal 15 Maret 2016 perihal Jawaban atas surat PT. Lintasan Sukses Nomor 02/PT.LS/III/2016, yang intinya menegaskan kembali permohonan peninjauan peruntukan tanah dalam perkara *a quo* tidak dapat disetujui; ----
6. Bahwa setelah Tergugat menjawab kepada Penggugat melalui surat No. 967/-1.711.53 tersebut di atas, Penggugat mengirimkan surat kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta dengan No. 22/Perisai-LF/LS/III/2016 tanggal 28 Maret 2016 yang intinya Penggugat menerima Surat Tergugat No. 2025/-



1.711.2 tanggal 15 September 2016 melalui faximile pada tanggal 3 Maret 2016 (kurang lebih ± 6 bulan setelah permohonan) dan berdasarkan Pasal 653 ayat (4) PERDA No.1 Tahun 2014 permohonan Penggugat di kabulkan dengan menerbitkan Izin Peruntukan Apartemen; -----

7. Bahwa atas surat No. 22/Perisai-LF/LS/III/2016 tersebut di atas, Gubernur Provinsi DKI Jakarta mendisposisikan kepada Tergugat untuk dijawab; -----

8. Bahwa Tergugat menjawab surat Tergugat No. 22/Perisai-LF/LS/III/2016 tersebut di atas dengan mengirimkan surat No. 1541/-1.711.1 tanggal 13 April 2016 perihal penolakan permohonan PT. Lintasan Sukses, yang intinya menjelaskan kembali permohonan peninjauan kembali peruntukan tanah dari R.4 menjadi K.1 dalam perkara a quo tidak dapat disetujui; -----

9. Bahwa Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyebutkan : -----

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

10. Bahwa sebagaimana penjelasan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, objek sengketa a quo bukan suatu penetapan tertulis; -----

11. Bahwa selanjutnya objek sengketa a quo tidak menimbulkan akibat hukum apapun kepada Penggugat, karena arti “Menimbulkan Akibat Hukum” dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan



Tata Usaha Negara sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 adalah menimbulkan suatu perubahan hak atau kewajiban dalam suasana hubungan hukum yang telah ada, sementara melalui surat objek perkara *a quo* tidak ada perubahan hak atau kewajiban pada Penggugat; -----

12. Bahwa Tergugat menegaskan kembali Objek Sengketa yang merupakan KORESPONDENSI (perihal surat menyurat) antara Tergugat dengan Penggugat hanya berisikan informasi / keterangan semata-mata yang tidak menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat maupun Tergugat; -----

13. Bahwa korespondensi antara Tergugat dan Penggugat telah berlangsung beberapa kali setelah Tergugat mengeluarkan keputusan tidak dapat disetujui atas permohonan peninjauan kembali peruntukan tanah dalam perkara *a quo*; -----

14. Bahwa obyek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah Surat Korespondensi Tergugat No. 1541/-1.711.11.1 tanggal 13 April 2016 untuk menjawab Surat Penggugat No. 22/Perisai-LF/LS/III/2016 28 Maret 2016 yang isinya adalah informasi / keterangan status permohonan Penggugat yang sebelumnya telah diputuskan tidak dapat disetujui; -----

15. Bahwa Objek Sengketa dalam perkara *a quo* yang merupakan korespondensi antara Tergugat dengan Penggugat, bukan merupakan keputusan tata usaha negara yang merupakan penetapan tertulis (*beschikking*); -----

16. Bahwa dalam hal tidak memenuhi salah satu kriteria yang ditetapkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yaitu tidak menimbulkan akibat hukum, maka Objek Sengketa bukan termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara;



17. Bahwa mengingat Objek Sengketa bukan termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, maka patutlah gugatan perkara *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*nietontvankelijke verklaard*); -----

B. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA TIDAK BERWENANG MENGADILI GUGATAN A QUO (EXCEPTIO DECLINATOIR).

18. Bahwa dalam gugatan, Penggugat mengajukan surat permohonan No. 09/LS-Leg/VIII/2015 tanggal 10 Agustus 2015 perihal peninjauan kembali peruntukan tanah di jalan Wijaya Kusuma No.58 dan 60 kepadaTergugat; -----

19. Bahwa dalam permohonan tersebut dan berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi, tanah Penggugat di jalan Wijaya Kusuma No.58 dan 60 masuk dalam zonasi Sub Zona Rumah Sedang (kode R.4); -----

20. Bahwa Penggugat keberatan atas zonasi R.4 dan meminta perubahan zonasi menjadi K.1 (sub zona perkantoran) atas tanah di jalan Wijaya Kusuma No.58 dan 60 karena Penggugat berencana mewujudkan pembangunan Apartemen/Rumah Susun Murah; -----

21. Bahwa oleh karena itu pada pokoknya Penggugat keberatan atas pelaksanaan Peraturan Daerah yang dinilai oleh Penggugat tidak sesuai kepentingan Penggugat sebagai masyarakat yaitu menghambat rencana Penggugat untuk membangun Apartemen / Rumah Susun Murah; -----

22. Bahwa dalam hal Penggugat keberatan atas pelaksanaan Peraturan Daerah No. 1 tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi yang dinilai tidak sesuai kepentingan masyarakat seperti di persyaratkan



dalam Pasal 2 huruf (g) Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Penggugat seharusnya melakukan pengujian terhadap Peraturan Daerah tersebut melalui mekanisme Uji Materiil ; -----

23. Bahwa Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundangan-Undangan menyebutkan : -----

"Dalam hal suatu Peraturan Perundang-undangan di bawah Undang-Undang diduga bertentangan dengan Undang-Undang, pengujiannya dilakukan oleh Mahkamah Agung"; -----

24. Bahwa berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundangan-Undangan, Peraturan Daerah adalah peraturan perundang-undangan di bawah Undang-Undang;

25. Bahwa pengujian Peraturan Daerah No. 1 tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi berdasarkan Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundangan-Undangan dimohonkan kepada Mahkamah Agung; -----

26. Bahwa mengingat pengujian terhadap Peraturan Perundangan-undangan di bawah Undang-Undang adalah kewenangan Mahkamah Agung, maka dari itu Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak memiliki kompetensi untuk mengadili perkara a quo; -----

27. Bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha tidak memiliki kompetensi untuk mengadili (kompetensi absolut) dalam perkara a quo, maka patutlah gugatan perkara a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk te verklaard*); -----

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi adalah merupakan bagian tidak terpisahkan dengan pokok perkara dan TERGUGAT tetap menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya; -----



A. PROSEDUR PENERBITAN DAN MATERI OBJEK SENGKETA SUDAH SESUAI DENGAN PERATURAN DAERAH PROVINSI DKI JAKARTA NOMOR 1 TAHUN 2014 TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN PERATURAN ZONASI.

2. Bahwa PT. Lintasan Sukses mengirimkan surat No. 09/LS-Leg/VIII/2015 tanggal 10 Agustus 2015 perihal Permohonan Peninjauan Kembali Peruntukan Tanah di Jalan Wijaya Kusuma No.58 dan 60 kepada Tergugat;
3. Bahwa permohonan Penggugat tersebut di atas telah di bahas dalam Rapat Pimpinan Gubernur pada tanggal 10 September 2015 dengan arahan tidak dapat disetujui karena permohonan tersebut di atas tidak diperbolehkan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peta Zonasi; -----
4. Bahwa berdasarkan arahan dalam Rapat Pimpinan Gubernur di atas, Tergugat mengeluarkan Surat No. 2025/-1.711.2 tanggal 15 September 2015 perihal Pemberitahuan Keputusan Hasil Rapat Pimpinan Gubernur terkait Permohonan Peninjauan Kembali Peruntukan Tanah dari R.4 menjadi K.1 kepada PT. Lintasan Sukses yang isi nya tidak menyetujui permohonan peninjauan peruntukan tanah dimaksud dalam perkara *a quo*; -----
5. Bahwa Pasal 653 Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peta Zonasi menyebutkan : --
“ Pasal 653 :
 - (1) Setiap orang dapat mengajukan keberatan terhadap pelaksanaan RDTR dan PZ kepada Gubernur melalui Kepala SKPD bidang tata ruang.
 - (2) Keberatan terhadap pelaksanaan RDTR dan PZ sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia disertai alasan yang jelas.
 - (3) Gubernur melalui Kepala SKPD bidang tata ruang dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal Surat Keberatan terhadap

Halaman 19 dari 44 Halaman Putusan Nomor : 133/G/2016/PTUN-JKT.



pelaksanaan RDTR dan PZ diterima, harus memberi keputusan atas keberatan terhadap pelaksanaan RDTR dan PZ yang diajukan dapat berupa menerima atau menolak setelah mendapatkan pertimbangan dari BKPRD.

(4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah lewat dan Gubernur atau Kepala SKPD bidang tata ruang tidak memberi keputusan, keberatan yang diajukan dianggap dikabulkan.”

6. Bahwa dalam Pasal 653 ayat (3) Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 hanya mewajibkan memberi keputusan atas keberatan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan; -----

7. Bahwa Pasal 653 ayat (3) Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tidak mewajibkan Tergugat untuk menyampaikan keputusan atas keberatan dalam perkara *a quo* dengan limitatif waktu paling lama 3 (tiga) bulan; -----

8. Bahwa keputusan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 653 ayat (3) Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 telah dilaksanakan kurang dari 3 (tiga) bulan sebagaimana dipersyaratkan, yaitu sejak permohonan peninjauan kembali peruntukan tanah perkara *a quo* tanggal 10 Agustus 2015, Gubernur Provinsi DKI Jakarta melalui Tergugat pada tanggal 10 September 2015 memberikan keputusan untuk tidak dapat disetujui, yang dituangkan dalam surat Tergugat No. 2025/-1.711.2 tanggal 15 September 2015 (+ 1 bulan); -----

9. Bahwa Tergugat telah memberikan pelayanan kepada Penggugat terkait permohonan peninjauan peruntukan tanah dalam perkara *a quo* telah sesuai ketentuan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 653 Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014; -----



B. PENGGUGAT SALAH MEMAHAMI PASAL 653 AYAT (3) DAN (4) PERATURAN DAERAH PROVINSI DKI JAKARTA NOMOR 1 TAHUN 2004.

10. Bahwa Penggugat salah memahami Pasal 653 ayat (3) Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 dengan mewajibkan Tergugat menyampaikan keputusan atas keberatan dalam perkara *a quo* paling lambat 3 (tiga) bulan yang apabila dilewati berlaku ketentuan Pasal 653 ayat (4) Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 yaitu keberatan dianggap dikabulkan; -----

11. Bahwa dalam Pasal 653 ayat (3) dan (4) Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tidak ditemukan perintah yang mewajibkan Tergugat untuk menyampaikan keputusan atas keberatan dalam perkara *a quo* dengan limitatif jangka waktu paling lambat 3 (tiga) bulan yang apabila dilewati berdampak keberatan dianggap dikabulkan seperti yang didalilkan Penggugat; -----

12. Bahwa Pasal 653 ayat (4) Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 hanya berlaku apabila Tergugat tidak memberikan keputusan atas keberatan dalam perkara *a quo* lewat jangka waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana diatur Pasal 653 ayat (3) Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014; -----

C. TERGUGAT DALAM MEMBERIKAN PELAYANAN MENJALANKAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK.

13. Bahwa berdasarkan Pasal 3 Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu menyebutkan :

“ Pasal 3 :

(1) Maksud penyelenggaraan PTSP adalah untuk memberikan kemudahan dan kepastian bagi masyarakat dalam memperoleh pelayanan perizinan dan non perizinan.



(2) Kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kemudahan bagi masyarakat untuk memperoleh pelayanan perizinan/non perizinan dan memperoleh informasi mengenai tempat, waktu, biaya, persyaratan, prosedur, penyampaian dan penyelesaian pengaduan pelayanan perizinan dan non perizinan.

(3) Kepastian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kepastian hukum terhadap waktu, biaya, persyaratan, prosedur dan perizinan dan non perizinan.”

14. Bahwa Tergugat berdasarkan Pasal 1 ayat (7) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 55 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, adalah sebagai Satuan Kerja Perangkat Daerah yang menjalankan fungsi Penyelenggara Pelayanan Terpadu Satu Pintu; -----

15. Bahwa Tergugat dalam memberikan pelayanan atas permohonan keberatan Penggugat telah sesuai dengan yang diamanatkan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan jo. Pasal 3 Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 12 Tahun 2013 tentang Pelayanan Terpadu Satu Pintu, yaitu asas kepastian hukum, asas pelayanan yang baik dan asas kepentingan umum; -----

16. Bahwa Tergugat dalam memberikan keputusan atas keberatan Penggugat telah menjalankan asas kepastian hukum dengan sesuai ketentuan Pasal 653 Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 yaitu dengan tidak melewati jangka waktu 3 (tiga) bulan; -----

17. Bahwa Tergugat memberikan pelayanan dengan baik kepada Tergugat mulai dari menerima permohonan, menindaklanjuti dengan Rapat Pimpinan Gubernur, memberikan Keputusan sebelum 3 (tiga) bulan dan menyampaikan keputusan atas keberatan, tanpa dikenakan biaya; -----

Halaman 22 dari 44 Halaman Putusan Nomor : 133/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut beralasan kiranya dalil Penggugat ditolak dan dikesampingkan dan kami mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya; -----
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Neit Onvankleijk Verklaard*). -----

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut diatas, pihak Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 16 Agustus 2016, yang untuk mempersingkat tidak dimasukkan dalam uraian putusan akan tetapi tetap dianggap dan merupakan bagian dari putusan ini; -----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 23 Agustus 2016, yang dengan alasan sebagaimana tersebut diatas tidak dimasukan dalam uraian putusan akan tetapi tetap dianggap dan merupakan bagian dari putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa Fotokopi surat-surat yang telah dilegalisir dan dimeteraikan dengan cukup yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-16, sebagai berikut: -----

1. Bukti P-1 : Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Lintasan Sukses Nomor 8 dibuat oleh Afrizal, SH., Notaris di Tangerang, tanggal 18 Maret 2013 (Sesuai dengan aslinya); -----

Halaman 23 dari 44 Halaman Putusan Nomor : 133/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti P-2 : Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU.29985.AH.01.02.Tahun 2013., tanggal 03 Juni 2013 (Sesuai dengan aslinya) ; -----
3. Bukti P-3 : Surat PT. Lintasan Sukses kepada Gubernur DKI Jakarta Nomor : 09/LS-Leg/VIII/2015, Perihal Permohonan Peninjauan Kembali Peruntukan Tanah di Jalan Wijaya Kusuma No. 58 dan 60, tanggal 10 Agustus 2015 (Fotokopi dari Fotokopi, tanda tangan tanda terima asli) ; -----
4. Bukti P-4 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 61 Kelurahan Kota Bambu Utara, Kecamatan Palmerah, Kotamadya Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta,atas nama PT. Lintasan Sukses tanggal 17 Oktober 1994 (Sesuai dengan aslinya) ; -----
5. Bukti P-5 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00621 Kelurahan Kota Bambu Utara, Kecamatan Palmerah, Kotamadya Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta,atas nama PT. Lintasan Sukses tanggal 17 Oktober 1994 (Sesuai dengan aslinya) ;
6. Bukti P-6 : Perjanjian Pengikatan Akan Jual Beli antara PT. Perdana Pranata selaku pihak pertama dan PT. Lintasan Sukses selaku Pihak Kedua tanggal 21 September 2005 (Sesuai dengan aslinya) ; -----
7. Bukti P-7 : Gambar Rencana Bangunan 38 Lantai ditambah 5 Lantai dan Perhitungan Gapura Mas GSB 5 Meter (Fotokopi dari Fotokopi) ; -----
8. Bukti P-8 : Surat Kepala Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta kepada Kuasa Hukum PT. Lintasan Sukses Nomor 1541/-1.711.1 Hal Penolakan Permohonan

Halaman 24 dari 44 Halaman Putusan Nomor : 133/G/2016/PTUN-JKT.

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)



PT. Lintasan Sukses tanggal 15 April 2016 (Sesuai dengan aslinya); -----

9. Bukti P-9 : Surat Divisi Legal PT. Lintasan Sukses kepada Kepala Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta Nomor 40/PT.LS/IV/2016, tanggal 14 April 2016, Perihal Tanggapan Keberadaan atas Surat Nomor 1541/-1.711.1 tanggal 13 April 2016 (Fotokopi dari Fotokopi, tanda terima asli); -----

10. Bukti P-10 : Surat PT. Lintasan Sukses kepada Gubernur DKI Jakarta Nomor 11/LS-Leg/IV/2016, Perihal : Permohonan Peninjauan Kembali Izin Pembangunan ± 540 Unit Rumah Susun Murah di Jalan Wijaya Kusuma No. 58 dan 60 (Berdasarkan Pasal 653 ayat 4 Perda No. 1 Tahun 2014 keberatan yang sudah melewati batas waktu 3 bulan dianggap dikabulkan), karenanya Mohon Izin Pembangunan Rumah Susun Murah tersebut Dapat dikabulkan, tanggal 22 April 2016 (Fotokopi sesuai dengan Fotokopi, Stempel penerimaan berkas Asli); -----

11. Bukti P-11 : Surat Divisi Legal PT. Lintasan Sukses kepada Kepala Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta Nomor 02/LS.Leg/V/2016, tanggal 03 Mei 2016, Perihal Perbaikan Surat PT. Lintasan Sukses tertanggal 22 April 2016 No. 11/LS-Leg/IV/2016 (Fotokopi dari Fotokopi, tanda terima asli); -----

12. Bukti P-12 : Surat Kepala Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta kepada Direktur Utama PT. Lintasan Sukses Nomor : 2073/-1.796.8, Perihal : Jawaban terhadap



Permohonan Peninjauan Kembali kepada Gubernur DKI Jakarta atas Izin Pembangunan ± 540 Unit Rumah Susun Murah di Jalan Wijaya Kusuma No. 58 dan 60 (Sesuai dengan aslinya); -----

13. Bukti P-13 : Surat Kepala Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta kepada PT. Lintasan Sukses Nomor : 1689/-076.22, tanggal 25 April 2016 Hal Undangan (Fotokopi dari Fotokopi, hasil Fax); -----
14. Bukti P-14 : Gambar Situasi GSB Nomor 412/GSB/JB/III/90 dan No. 615/GSB/JB/IV/90 (Fotokopi dari Fotokopi); -----
15. Bukti P-15 : Pengesahan No. 25/PR/SP/JB/III/90 tanggal 22 Maret 2013 (Fotokopi dari Fotokopi); -----
16. Bukti P-16 : Peraturan Daerah (Perda) Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi, tanggal 17 Pebruari 2014 (Fotokopi dari Fotokopi); -----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti tertulis berupa Fotokopi surat yang telah dilegalisir dan dimeteraikan dengan cukup yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-6, sebagai berikut: -----

1. Bukti T-1 : Surat PT. Lintasan Sukses kepada Gubernur DKI Jakarta Nomor 11/LS-Leg/IV/2016, Perihal : Permohonan Peninjauan Kembali Peruntukan Tasnah di Jalan Wijaya Kusuma No. 58 dan 60 tanggal 10 Agustus 2016 (Fotokopi dari Fotokopi); -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T-2 : Notulen RAPIM Gubernur Tanggal 10 September 2016
(Sesuai dengan aslinya); -----
3. Bukti T-3 : Surat Kepala Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
Provinsi DKI Jakarta Nomor 2025/-1.711.1 Hal
Pemberitahuan Hasil Rapat Pimpinan Gubernur terkait
Permohonan Peninjauan Kembali Peruntukan Tanah dari
R4 Menjadi K1 tanggal 15 September 2015 (Sesuai dengan
aslinya); -----
4. Bukti T-4.a : Surat Direktur PT. Lintasan Sukses kepada Kepala Badan
Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta Nomor
02/PT.LS/III/2016 Perihal Surat Tanggapan BTSP No.
2025/-1.711.2 tertanggal 15 September 2015 atas
Permohonan Zona K1/Perkantoran atau Pembangunan
Apartemen Murah Telah Melebihi 3 (tiga) bulan tanggal
03 Maret 2016 (Fotokopi dari Fotokopi); -----
5. Bukti T-4.b : Surat Kepala Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
Provinsi DKI Jakarta kepada Direktur PT. Lintasan Sukses
Nomor 967/-1.711.53 Perihal Jawaban atas Surat
PT. Lintasan Sukses Nomor 02/PT.LS/III/2016 tanggal
15 Maret 2016 (Sesuai dengan aslinya); -----
6. Bukti T-5.a : Surat Kuasa Hukum PT. Lintasan Sukses kepada Gubernur
Provinsi DKI Jakarta Nomor 22/Perisai-LF/LS/III/2016,
Perihal Surat Tanggapan BTSP No. 2025/-1.711.2
tertanggal 15 September 2015 tidak pernah kami terima
melalui fax pada tanggal 03 Maret 2016 sudah lewat waktu
6 bulan dari bulan Agustus 2015 (Berdasarkan Pasal 653
ayat (4) Perda No. 1 Tahun 2014 Keberatan yang sudah

Halaman 27 dari 44 Halaman Putusan Nomor : 133/G/2016/PTUN-JKT.

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)



melewati batas waktu 3 bulan dianggap dikabulkan),
Karenanya Mohon Izin Peruntukkan Rumah Susun Murah
± 540 unit dapat diterbitkan tanggal 28 Maret 2016 (Sesuai
dengan aslinya); -----

7. Bukti T-5.b : Surat Kepala Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
Provinsi DKI Jakarta kepada Kuasa Hukum PT. Lintasan
Sukses Nomor 1541/-1.711.1 Hal Penolakan Permohonan
PT.Lintasan Sukses tanggal 13 April 2016 (Fotokopi dari
Fotokopi); -----

8. Bukti T-6 : Peraturan Daerah (Perda) Provinsi Daerah Khusus Ibukota
Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata
Ruang dan Peraturan Zonasi, tanggal 17 Pebruari 2014
(Fotokopi dari Fotokopi); -----

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Pihak Tergugat tidak mengajukan
Saksi maupun Ahli dalam sengketa ini, walaupun sudah diberi kesempatan secara
patut; -----

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Tergugat telah mengajukan
Kesimpulannya masing-masing pada persidangan tanggal 20 September 2016,
yang dengan alasan-alasan sebagaimana disebutkan diatas isi Kesimpulan para
pihak tersebut cukup ditunjuk dalam Berita Acara Persidangan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan selama
pemeriksaan perkara ini berlangsung sebagaimana telah tercantum dalam Berita
Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan, adalah bagian tidak
terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak yang berperkara mohon
putusan; -----



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan PENGGUGAT adalah sebagaimana diuraikan dan tercantum secara lengkap dalam bagian duduknya sengketa tersebut di atas; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT telah menyampaikan Jawabannya tertanggal 2 Agustus 2016 yang terdiri dari bagian eksepsi dan pokok sengketa, dan oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan bagian eksepsi terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan pokok sengketa; -----

I. DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa dalam Surat Jawabannya tersebut, TERGUGAT telah menyampaikan eksepsi yang pada pokoknya adalah mengenai : -----

A. Objek gugatan tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, karena tidak menimbulkan akibat hukum; -----

B. Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili gugatan *a quo* (*ExceptioDeclinatoire*); -----

Menimbang, bahwa dua eksepsi yang disampaikan TERGUGAT sebagaimana tersebut di atas, merupakan eksepsi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo* sebagaimana ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi absolut tersebut, dengan pertimbangan sebagai berikut; -----



A. Objek gugatan tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, karena tidak menimbulkan akibat hukum. -----

Menimbang bahwa, dasar alasan atau dalil eksepsi TERGUGAT pada pokoknya adalah bahwa objek sengketa *a quo* tidak menimbulkan akibat hukum apapun kepada PENGGUGAT karena tidak ada perubahan hak atau kewajiban pada PENGGUGAT dan obyek sengketa *a quo* merupakan korespondensi antara TERGUGAT dengan Penggugat yang berisi informasi/keterangan semata-mata; -----

Menimbang bahwa, Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menyebutkan: *Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata*; -----

Menimbang bahwa, yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Surat Kepala Badan Pelayanan Terpadu Satu Atap (BPTSP) Provinsi DKI Jakarta Nomor: 1541/-1.711.1 tanggal 13 April 2016 Hal: Penolakan Permohonan Lintasan Sukses (*vide* bukti P-8 = T-5b);

Menimbang bahwa, memperhatikan surat keputusan TERGUGAT yang menjadi objek sengketa *in casu* dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, maka diperoleh hal-hal sebagai berikut: -----



- Objek sengketa merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan TERGUGAT selaku bada atau pejabat tata usaha negara; -----
- Objek sengketa merupakan tindakan tata usaha negara berupa penolakan atas permohonan PENGGUGAT yang mendasarkan pada Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014; -----
- Objek sengketa *in casu* nyata ada tidak abstrak sehingga bersifat konkrit, dan ditujukan kepada PT Lintasan Sukses sebagai badan hukum perdata sehingga memenuhi unsur individual, serta dalam menerbitkan objek sengketa *in casu* TERGUGAT tidak memerlukan persetujuan dari atasan TERGUGAT sehingga telah bersifat final; -----
- Objek sengketa *in casu* telah menimbulkan akibat hukum bagi PENGGUGAT oleh karena berdasar Pasal 653 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 terhadap permohonan peninjauan kembali yang diajukan PENGGUGAT diterima, maka dengan keluarnya objek sengketa *in casu* telah menimbulkan akibat hukum bagi PENGGUGAT; -----

Menimbang bahwa, berdasarkan pertimbangan sebagaimana terurai di atas, maka Majelis Hakim berpendapat dan berkesimpulan bahwa keluarnya objek sengketa *in casu* telah menimbulkan akibat hukum pada PENGGUGAT; -

Menimbang bahwa, oleh karena objek sengketa telah menimbulkan akibat hukum pada diri PENGGUGAT, maka dalil eksepsi TERGUGAT harus dinyatakan tidak berdasar hukum dan harus dinyatakan tidak diterima; -----

B. Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili gugatan *a quo* (*ExceptioDeclinatoire*); -----

Menimbang bahwa dasar alasan atau dalil eksepsi TERGUGAT tersebut adalah bahwa oleh karena PENGGUGAT keberatan penetapan Zonasi



R.4 (sub zona rumah sedang) oleh TERGUGAT dan meminta perubahan zonasi menjadi K.1 (sub zona perkantoran) yang oleh TERGUGAT telah ditafsirkan PENGGUGAT berkeberatan atas pelaksanaan Peraturan Daerah yang menghambat rencana PENGGUGAT untuk membangun apartemen / rumah susun murah, maka seharusnya PENGGUGAT melakukan pengujian terhadap peraturan daerah tersebut melalui mekanisme uji materiil kepada Mahkamah Agung RI sebagaimana ketentuan Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, oleh karena itu Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak memiliki kompetensi untuk mengadili perkara *a quo*; -----

Menimbang bahwa, berdasar dalil gugatan PENGGUGAT khususnya pada bagian kronologis diajukannya gugatan sampai dengan akhir dalil gugatan (*vide* halaman 3 sampai dengan halaman 5 surat gugatan) tidak dijumpai satu dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi; -----

Menimbang bahwa, dalam dalil gugatan PENGGUGAT secara jelas dan terang mempersoalkan mengenai keberatan yang diajukan PENGGUGAT atas penetapan zona perumahan KDB sedang – tinggi (R.4) atas objek tanah di Jalan Wijaya Kusuma No. 58 dan 60 Kelurahan Kota Bambu Utara Kecamatan Palmerah Kota Jakarta Barat sebagaimana bukti P-3 *conform* angka 1 pada bukti P-8 dan T-5b (objek sengketa) yang keputusan penolakannya tersebut melebihi batas waktu yang ditentukan Pasal 653 ayat (3) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014; -----

Menimbang bahwa, pada Pasal 653 ayat (1) dinyatakan: “*Setiap orang dapat mengajukan keberatan terhadap pelaksanaan RDTR dan PZ kepada gubernur melalui SKPD bidang tata ruang*”, maka berarti bahwa secara normatif



perda telah menentukan sendiri mekanisme bagi setiap orang yang keberatan terhadap pelaksanaan RDTR dan PZ dapat mengajukan surat keberatan secara tertulis dengan menggunakan bahasa Indonesia kepada gubernur melalui Kepala SKPD bidang tata ruang, dan terhadap keberatan yang tidak diputuskan baik menerima atau menolak oleh Gubernur dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan ini-lah yang dipermasalahkan PENGGUGAT dalam surat gugatannya; maka permasalahan yang demikian itu menurut pendapat Majelis Hakim-bukan merupakan permasalahan pengujian terhadap Peraturan Daerah yang bersangkutan dan eksepsi ini sudah memasuki materi pokok sengketa; ----

Menimbang bahwa, dengan demikian terhadap dalil TERGUGAT yang menyatakan seharusnya PENGGUGAT melakukan pengujian terhadap peraturan daerah tersebut melalui mekanisme uji materiil kepada Mahkamah Agung RI sebagaimana ketentuan Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 adalah tidak berdasar hukum dan harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang bahwa, oleh karena dalil eksepsi absolut TERGUGAT dinyatakan tidak diterima, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara *a quo*; -----

Menimbang, bahwa berdasar keseluruhan pertimbangan eksepsi absolut sebagaimana terurai di atas, maka terhadap eksepsi-eksepsi absolut TERGUGAT yang telah dinyatakan tidak diterima, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap pokok sengketanya; -----

II. DALAM POKOK SENGKETA.

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya PENGGUGAT telah mendalilkan bahwa objek sengketa yang dikeluarkan TERGUGAT telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----



Menimbang, bahwa dalil gugatan PENGGUGAT tersebut telah dibantah oleh TERGUGAT yang pada pokoknya menyatakan bahwa keputusan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dan menguatkan dalil gugatannya PENGGUGAT mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-16 dan TERGUGAT untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti-bukti surat yang masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-6 dan kedua belah pihak tidak mengajukan saksi-saksi; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dengan seksama surat gugatan, jawaban, replik, duplik serta bukti-bukti yang diajukan di depan persidangan, maka permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan dalam sengketa *a quo* adalah: *Apakah TERGUGAT dalam mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Nomor: 1541/-1.711.1 Tanggal 13 April 2016 Hal: Penolakan Permohonan PT. Lintasan Sukses telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ataukah tidak?*; -----

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan hukum tersebut, Majelis Hakim akan menguji dari segi hukum (*rechmatigheid*) yang meliputi unsur-unsur pokok pengujian mengenai kewenangan dari Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan yang bersangkutan (*extunc*), pengujian yang bersifat formal yang berkaitan dengan prosedur maupun dari isi rumusan keputusan tersebut sudah cukup jelas dan tidak bersifat *dubieus*, dan pengujian secara substansi materiil, dengan pertimbangan sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta telah menerbitkan suatu Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi yang diundangkan pada tanggal 18 Februari 2014 dan tercatat dalam Lembaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2014 Nomor 301 (bukti P-16 *idemdito* bukti T-6); -----

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 telah diatur di dalamnya mengenai Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan dan untuk Kecamatan Palmerah diatur pada Pasal 269 sampai dengan Pasal 281; -----

Menimbang, bahwa dari bukti P-4 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 61 dan bukti P-5 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 621, keduanya terletak di Kelurahan Kota Bambu Utara Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat dapat diketahui bahwa pemegang hak atas tanahnya adalah PT. Lintasan Sukses berdasar peralihan hak dengan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Sinta Susikto, S.H., pada tanggal 5 Oktober 2006 No. 9/2006 dan No. 10/2006 yang sebelumnya telah dilakukan pengikatan dalam suatu Perjanjian Pengikatan Akan Jual Beli antara PT. PERDANA PRANATA dengan P.T. LINTASAN SUKSES pada tanggal 21 September 2005 (bukti P-6); -----

Menimbang, bahwa sebagai pemegang hak atas tanah dengan lokasi di Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, maka secara hukum PENGGUGAT memiliki kepentingan langsung terhadap penetapan mengenai Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan dan untuk Kecamatan Palmerah diatur pada Pasal 269 sampai dengan Pasal 281 Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya pada ketentuan Pasal 653 Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 menyebutkan : -----

- (1) Setiap orang dapat mengajukan keberatan terhadap pelaksanaan RDTR dan PZ kepada Gubernur melalui Kepala SKPD bidang tata ruang.

Halaman 35 dari 44 Halaman Putusan Nomor : 133/G/2016/PTUN-JKT.



- (2) Keberatan terhadap pelaksanaan RDTR dan PZ sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia disertai alasan yang jelas.
- (3) Gubernur melalui Kepala SKPD bidang tata ruang dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal Surat Keberatan terhadap pelaksanaan RDTR dan PZ diterima, harus memberi keputusan atas keberatan terhadap pelaksanaan RDTR dan PZ yang diajukan dapat berupa menerima atau menolak setelah mendapatkan pertimbangan dari BKPRD.
- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah lewat dan Gubernur atau Kepala SKPD bidang tata ruang tidak memberi keputusan, keberatan yang diajukan dianggap dikabulkan.

Menimbang, bahwa norma yang terdapat pada Pasal 653 ayat (3) tersebut di atas nampak jelas bahwa kewenangan memutuskan menerima keberatan atau menolak keberatan yang diajukan tetap ada pada Gubernur DKI Jakarta; -----

Menimbang, bahwa atas penetapan dan pelaksanaan zonasi pada Kecamatan Palmerah sebagaimana tersebut dalam Pasal 269 sampai dengan Pasal 281 Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014, dengan mendasarkan ketentuan Pasal 653 ayat (1) PENGGUGAT telah mengajukan surat Nomor: 09/LS-Leg/VIII/2015 tanggal 10 Agustus 2015 perihal Permohonan Peninjauan Kembali Peruntukan Tanah Di Jalan Wijaya Kusuma No. 58 dan 60 Palmerah, Jakarta Barat yang ditulis dalam Bahasa Indonesia (bukti P-3 *idemdito* T-1, *conform* angka 1 bukti P-8 *idemdito* T-5b); -----

Menimbang, bahwa memperhatikan dan meneliti surat PENGGUGAT Nomor: 09/LS-Leg/VIII/2015 tanggal 10 Agustus 2015 (bukti P-3 *idemdito* T-1, *conform* angka 1 bukti P-8 *idemdito* T-5b) tersebut, maka secara materi atau substansi adalah merupakan surat keberatan terhadap pelaksanaan Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Zonasi di Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagaimana telah dituangkan dalam Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014; -

Menimbang, bahwa unsur atau elemen keberatan yang disampaikan PENGGUGAT pada surat Nomor: 09/LS-Leg/VIII/2015 tanggal 10 Agustus 2015 (bukti P-3 *idemdito* T-1, *conform* angka 1 bukti P-8 *idemdito* T-5b) adalah bahwa Penggugat mengajukan permohonan kepada Gubernur DKI Jakarta untuk meninjau kembali peruntukan rencana kota yang disertai dengan alasan-alasan sebagaimana isi surat permohonan tersebut; -----

Menimbang, bahwa permohonan untuk meninjau kembali peruntukan rencana kota yang tertuang dalam Penetapan Zonasi yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah merupakan bentuk keberatan pelaksanaan Peraturan Zonasi (PZ) dengan salah satu alasan bahwa lokasi tanah milik PENGGUGAT bersampingan dengan lokasi perkantoran, RS dan hotel; -----

Menimbang, bahwa oleh karena surat permohonan peninjauan kembali atas pelaksanaan peraturan zonasi (peruntukan tanah di Jalan Wijaya Kusuma no. 58 dan 60 pada Kecamatan Palmerah Jakarta Barat), maka dalam hal ini berlaku ketentuan Pasal 653 Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014; -----

Menimbang, bahwa dari bukti P-3 *idemdito* T-1, *conform* angka 1 bukti P-8 *idemdito* T-5b, telah ternyata PENGGUGAT mengajukan keberatan kepada Gubernur DKI Jakarta dan atas surat keberatan PENGGUGAT tersebut telah dilakukan Rapat Pimpinan (RAPIM) Gubernur pada tanggal 10 September 2015 sebagaimana bukti T-2; -----

Menimbang, bahwa dalam persidangan kedua belah pihak tidak menyampaikan alat bukti apapun yang dapat membuktikan kapan surat keberatan PENGGUGAT tersebut telah diterima Gubernur DKI, namun berdasar interval

Halaman 37 dari 44 Halaman Putusan Nomor : 133/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal surat keberatan dari PENGGUGAT dengan Notulen RAPIM Gubernur tanggal 10 September 2015, maka dapat disimpulkan bahwa surat keberatan dari PENGGUGAT setidak-tidaknya telah diterima Gubernur DKI Jakarta sebelum dilakukannya RAPIM Gubernur yang tertuang dalam Notulen RAPIM Gubernur yaitu di **awal bulan September 2015**; -----

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 653 ayat (3) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014, Gubernur DKI Jakarta memiliki waktu 3 (tiga) bulan sejak surat keberatan RDTR dan PZ diterima harus memberi keputusan menerima atau menolak keberatan yang disampaikan kepadanya setelah mendapat pertimbangan BKPRD (Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah); -----

Menimbang, bahwa berdasar norma Pasal 653 ayat (3) tersebut di atas, dapat diketahui bahwa pejabat yang berwenang untuk menerima atau menolak suatu keberatan yang disampaikan adalah Gubernur DKI Jakarta, maka penolakan tersebut harus dalam bentuk suatu keputusan penolakan Gubernur DKI Jakarta yang disampaikan kepada PENGGUGAT dan bukan dalam bentuk notulen RAPIM Gubernur (bukti T-2), oleh karena keputusan dalam notulen RAPIM Gubernur (bukti T-2) adalah merupakan keputusan intern yang menjadi dasar landasan dikeluarkannya keputusan penolakan atas keberatan oleh Gubernur DKI Jakarta; -

Menimbang, bahwa memperhatikan objek sengketa *in casu* secara faktual atau *de facto* dikeluarkan oleh Kepala Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta, dengan memperhatikan materi muatannya yang berisi permohonan tidak dikabulkan (*vide* angka 3 objek sengketa bukti P-8 *idemdito* T-5b) yang berarti merupakan penolakan terhadap surat keberatan PENGGUGAT (bukti P-3 *idemdito* T-1, *conform* angka 1 bukti P-8 *idemdito* T-5b) oleh TERGUGAT, maka tindakan TERGUGAT telah bertentangan dengan Pasal 653

Halaman 38 dari 44 Halaman Putusan Nomor : 133/G/2016/PTUN-JKT.



ayat (3) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian objek sengketa telah dikeluarkan oleh TERGUGAT yang berdasar ketentuan Pasal 653 ayat (3) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tidak ada kewenangan dari TERGUGAT untuk memutuskan menerima atau menolak keberatan yang diajukan PENGGUGAT, maka objek sengketa yang dikeluarkan TERGUGAT adalah tidak sah, karena dalam proses persidangan tidak terungkap adanya pendelegasian wewenang kepada Tergugat, sehingga petitum gugatan PENGGUGAT angka dua harus dikabulkan; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya meskipun telah terbukti bahwa objek sengketa tidak sah namun tidak berlebihan apabila Majelis Hakim akan mempertimbangkan objek sengketa dari segi prosedur dengan pertimbangan sebagai berikut; -----

Menimbang, bahwa Pasal 653 ayat (3) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 telah menentukan batas waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal Surat Keberatan terhadap pelaksanaan RDTR dan PZ diterima; -----

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan para pihak dalam persidangan diperoleh fakta hukum yang tidak terbantahkan : -----

- bahwa PENGGUGAT telah mengajukan keberatan kepada Gubernur DKI Jakarta dengan surat tertulis berbahasa Indonesia tertanggal 10 Agustus 2015; -
- bahwa Gubernur DKI Jakarta melakukan RAPIM pada tanggal 10 September 2015 dengan hasil sesuai Notulen RAPIM GUBERNUR "TIDAK DISETUJUI SESUAI SARAN" (bukti T-2); -----
- bahwa hasil RAPIM GUBERNUR (bukti T-2) oleh TERGUGAT telah diberitahukan kepada PENGGUGAT melalui surat Nomor : 2025/-1.711.1 tertanggal 15 September 2015 (bukti T-3); -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa atas pemberitahuan TERGUGAT melalui surat Nomor : 2025/-1.711.1 tertanggal 15 September 2015 (T-3) telah ditanggapi PENGGUGAT dengan surat No. 02/PT.LS/III/2016 tertanggal 03 Maret 2016 yang menerangkan bahwa surat pemberitahuan TERGUGAT melalui surat Nomor: 2025/-1.711.1 tertanggal 15 September 2015 (T-3) baru diterima PENGGUGAT melalui faximili pada hari Kamis tanggal 3 Maret 2016 (bukti T-4a); -----
- bahwa surat tanggapan PENGGUGAT surat No. 02/PT.LS/III/2016 tertanggal 03 Maret 2016 (bukti T-4a) telah dijawab oleh TERGUGAT dengan surat Nomor 967/-1.711.53 tanggal 15 Maret 2016 (bukti T-4b) dan tidak terdapat bantahan terhadap penerimaan surat pemberitahuan TERGUGAT Nomor: 2025/-1.711.1 tertanggal 15 September 2015 (T-3) pada tanggal 03 Maret 2016 yang disampaikan PENGGUGAT, dalam surat TERGUGAT Nomor 967/-1.711.53 tanggal 15 Maret 2016 (bukti T-4b); -----
- bahwa Tergugat mengeluarkan surat penolakan atas keberatan Penggugat dengan surat tertanggal 13 April 2016 (bukti P-8 *idemdito* T-5b); -----

Menimbang, bahwa berdasar fakta hukum sebagaimana terurai di atas, maka obyek sengketa yang dikeluarkan TERGUGAT tertanggal 13 April 2016 dengan mendasarkan ketentuan Pasal 653 ayat (3) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 telah terbukti tidak prosedural karena telah melebihi waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal Surat Keberatan terhadap pelaksanaan RDTR dan PZ diterima; -----

Menimbang, bahwa selain pertimbangan hukum dari segi waktu keharusan bagi Gubernur DKI Jakarta untuk memutus akan menerima atau menolak keberatan yang diajukan PENGGUGAT, berdasar Pasal 653 ayat (3) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 juga menetapkan prosedur dan syarat bahwa sebelum Gubernur DKI Jakarta memutus

Halaman 40 dari 44 Halaman Putusan Nomor : 133/G/2016/PTUN-JKT.



menerima atau menolak keberatan terlebih dahulu harus mendapatkan pertimbangan dari BKPRD;-----

Menimbang, bahwa memperhatikan substansi dari Notulen RAPIM Gubernur (bukti T-2) tidak diperoleh fakta bahwa telah terdapat pertimbangan dari BKPRD yang dijelaskan dan tertuang dalam Notulen RAPIM Gubernur, sehingga dapat disimpulkan bahwa petunjuk Gubernur dalam Notulen RAPIM Gubernur "TIDAK DISETUJUI SESUAI SARAN", tidak ada pertimbangan dari BKPRD sebagaimana disyaratkan Pasal 653 ayat (3) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014, sehingga Gubernur DKI Jakarta dalam mengambil petunjuk sebagaimana Notulen RAPIM Gubernur (bukti T-2) telah pula tidak prosedural; -----

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan sebagaimana terurai di atas, maka keluarnya objek sengketa telah pula terbukti tidak sesuai prosedur yang telah ditentukan Pasal 653 ayat (3) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014;-----

Menimbang, bahwa oleh karena surat keberatan PENGGUGAT telah tidak diputuskan diterima atau ditolak oleh Gubernur DKI Jakarta dengan suatu keputusan yang disampaikan kepada PENGGUGAT dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan sesuai Pasal 653 ayat (3) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014, sesuai ketentuan Pasal 653 ayat (4) maka keberatan yang diajukan PENGGUGAT dianggap dikabulkan dan seharusnya pejabat yang berwenang (Gubernur) untuk melakukan proses lebih lanjut sesuai Pasal 654 selanjutnya menerbitkan surat keputusan yang dimohon Penggugat; ----

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan aspek kewenangan tersebut diatas, oleh karena Tergugat tidak berwenang menerbitkan obyek sengketa maka Surat Keputusan obyek sengketa harus dinyatakan tidak sah dan diwajibkan kepada Tergugat untuk mencabut;-----



Menimbang, bahwa terhadap petitum selebihnya menurut pendapat Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan oleh karena ternyata Tergugat dari aspek kewenangan tidak berwenang menerbitkan obyek sengketa, dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dikabulkan sebagian; -----

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan gugatan PENGGUGAT dikabulkan sebagian, maka berdasar ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 kepada TERGUGAT sebagai pihak yang dikalahkan dalam sengketa *a quo*, dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini; -----

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terhadap bukti-bukti yang tidak relevan tidak ikut dipertimbangkan tetapi tetap sah dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini; -----

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

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Absolut TERGUGAT tidak diterima; -----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebagian; -----
2. Menyatakan tidak sah Surat TERGUGAT Nomor: 1541/-1.711.1 tanggal 13 April 2016 Hal: Penolakan Permohonan PT. Lintasan Sukses; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum TERGUGAT untuk mencabut Surat TERGUGAT Nomor : 1541/-1.711.1 tanggal 13 April 2016 Hal: Penolakan Permohonan PT. Lintasan Sukses; -----
4. Menolak gugatan Penggugat selbihnya; -----
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp. 271.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Satu Ribu Rupiah); -----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari **KAMIS**, tanggal **29 September 2016**, oleh kami **INDARYADI, S.H.,M.H.** selaku Ketua Majelis, **OENOEEN PRATIWI, S.H.,M.H.** dan **M. ARIEF PRATOMO, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **RABU**, tanggal **5 Oktober 2016**, oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh **NANANG DAMINI, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, serta dihadiri oleh Kuasa Hukum PENGGUGAT dan Kuasa Hukum TERGUGAT.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

OENOEEN PRATIWI, S.H., M.H.

INDARYADI, S.H., M.H.

M. ARIEF PRATOMO, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

NANANG DAMINI, S.H.

Halaman 43 dari 44 Halaman Putusan Nomor : 133/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya :

- Pendaftaran	Rp. 30.000,-
- ATK	Rp. 125.000,-
- Panggilan-Panggilan	Rp. 105.000,-
- Meterai Putusan Sela dan Putusan	Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan Sela dan Putusan	Rp. 5.000,-

JUMLAH Rp 271.000,-

(Dua ratus tujuh puluh satu 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)