



PUTUSAN
Nomor 03 P/HUM/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa dan mengadili perkara permohonan keberatan hak uji materiil terhadap atas Pasal 37 ayat (2) *juncto* Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a, dan Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4 dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032 (Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 92), pada tingkat pertama dan terakhir telah memutuskan sebagai berikut, dalam perkara :

PT KARABHA DIGDAYA, tempat kedudukan di Kota Depok, yang diwakili oleh Arif Wiryawan, kewarganegaraan Indonesia, jabatan Presiden Direktur PT Karabha Digdaya, tempat tinggal di Taman Permata Asri D-8 RT/RW 001/001 Cempaka Putih, Tangerang Selatan;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Prof. Dr. Yusril Ihza Mahendra, S.H., M.Sc.;
2. Zulkarnain Yunus, S.H., M.H.;
3. Agus Dwiwarsono, S.H., M.H.;
4. Gugum Ridho Putra, S.H., M.H.;
5. Rozy Fahmi, S.H.;
6. Adria Indra Cahyadi, S.H., M.H.;
7. Eddi Mulyono, S.H.;
8. Sururudin, S.H.;
9. Deni Aulia Ahmad S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum, berkedudukan di Kantor Hukum IHZA & IHZA Law Firm Bali Office beralamat di Nakula Square Nomor 99X, Jalan Nakula, Kuta, Legian, Kabupaten Badung, Bali 80361, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 1 September 2017;

Selanjutnya disebut sebagai Pemohon;

melawan:

- I. **WALIKOTA DEPOK**, tempat kedudukan di Jalan Margonda Raya Nomor 54, Depok, Pancoran Mas, Kota Depok;



Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. N. Lienda Ratnanurdianny, S.H., M.Hum.;
2. M. Yunan Lubis, S.H.;
3. Febrina Puspitasari, S.H.;
4. Dina Ratna Kartika, S.H.;
5. Damay Shendipa, S.H.;
6. Endini Sesotyaningtyas, S.H.;
7. Aji Rahmat K, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus
Tanggal 23 Januari 2018;

Selanjutnya disebut sebagai Termohon I;

II. DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA DEPOK,
berkedudukan di Jalan Raya Jatimulya Nomor 8, Jatimulya,
Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat 16418, Indonesia

Selanjutnya disebut sebagai Termohon II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat permohonannya tertanggal 5 Desember 2017 yang diterima di Kepaniteraan Mahkamah Agung pada tanggal 3 Januari 2018 dan diregister dengan Nomor 03 P/HUM/2018 telah mengajukan permohonan keberatan hak uji materiil terhadap Pasal 37 ayat (2) *juncto* Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a, dan Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4 dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032 (Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 92), dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. KEWENANGAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA;

1. Bahwa ketentuan Pasal 24A ayat (1) Perubahan Ketiga Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan “Mahkamah Agung berwenang mengadili dan menguji pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji peraturan perundang-undangan di bawah Undang-Undang terhadap Undang-Undang”. Kewenangan yang sama kemudian dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 20 ayat (2) huruf (b) yang juga menyatakan “Mahkamah Agung mempunyai kewenangan menguji peraturan perundang-undangan di bawah Undang-Undang terhadap Undang-Undang”;
2. Bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung *juncto* Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Pasal 31 kembali menegaskan kewenangan yang sama, yakni menyebutkan “Mahkamah Agung mempunyai wewenang menguji peraturan perundang-undangan di bawah Undang-Undang terhadap Undang-Undang, dan Mahkamah Agung menyatakan tidak sah peraturan perundang-undangan di bawah Undang-Undang atas alasan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau pembentukannya tidak memenuhi ketentuan yang berlaku”;
 3. Bahwa Mahkamah Agung telah mengatur hukum acara permohonan pengujian peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi melalui Peraturan Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil. Pasal 1 angka (1) Perma tersebut menentukan definisi dari Hak Uji Materiil Mahkamah Agung yakni sebagai “Hak Mahkamah Agung untuk menilai materi muatan peraturan perundang-undangan dibawah Undang-Undang terhadap peraturan perundang-undangan tingkat lebih tinggi”;
 4. Bahwa Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan telah mengatur jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan yang terdiri atas: “(a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; (b) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat; (c) Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang; (d) Peraturan Pemerintah; (e) Peraturan Presiden; (f) Peraturan Daerah Provinsi; dan (g) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota”. Jika merujuk kepada pasal tersebut, maka Peraturan Daerah Kabupaten/ Kota adalah termasuk ke dalam peraturan perundang-undangan yang secara hierarki berada di bawah peraturan perundang-undangan berbentuk undang-undang;
 5. Bahwa dengan merujuk kepada hierarki peraturan perundang-undangan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 di atas, Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun

Halaman 3 dari 120 halaman. Putusan Nomor 03 P/HUM/2018

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)



2012 – 2032 adalah termasuk peraturan perundang-undangan yang berbentuk Peraturan Daerah Kota yang secara hierarki berada di bawah Undang-Undang. Hal ini juga dibuktikan dalam konsiderans menimbang poin c Perda tersebut mengatakan “bahwa berdasarkan Pasal 26 ayat (7) dan Pasal 28 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang jo. Pasal 4 ayat (3) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang maka strategi dan arahan kebijakan pemanfaatan ruang wilayah Kota Depok yang dijabarkan ke dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok ditetapkan dengan Peraturan Daerah”;

6. Bahwa berdasarkan uraian di atas, terbukti Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032 (Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 92) secara hierarki berada di bawah undang-undang, sehingga Mahkamah Agung Republik Indonesia berwenang memeriksa, mengadili dan memutus Permohonan *a quo*;

II. KEDUDUKAN HUKUM PEMOHON;

1. Bahwa Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Pasal 31A ayat (2) menyatakan “Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan oleh pihak yang menganggap haknya dirugikan oleh berlakunya peraturan perundang-undangan di bawah Undang-Undang, yaitu: (a) Perorangan Warga Negara Indonesia; (b) Kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip negara kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang; atau (c) Badan hukum publik atau badan hukum privat”;
2. Bahwa Pemohon dalam hal ini mewakili PT Karabha Digdaya, sebuah Badan Usaha yang seluruh sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia dan dikelola oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia yang berasal dari kekayaan eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) yang perolehannya didasarkan kepada Pasal 6 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran Badan Penyehatan Perbankan Nasional yang menyatakan “Dengan berakhirnya tugas BPPN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 dan/atau dibubarkannya BPPN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, segala kekayaan BPPN menjadi kekayaan Negara yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikelola oleh Menteri Keuangan”, sehingga 100% (seratus persen) kekayaannya dimiliki oleh Pemerintah Pusat. PT Karabha Digdaya, didirikan menurut hukum Indonesia yang berkedudukan di Kota Depok melalui Akta Nomor 72 tanggal 19 Oktober 1989 di hadapan Nyonya Rukmasanti Hardjasatya Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, sebagaimana telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (dahulu Menteri Kehakiman) melalui Surat Keputusan Nomor C2-4414HT.01.01.Th.90 tanggal 30 Juli 1990, dan berikut perubahan Akta terakhir sebagaimana Akta Nomor 01 tanggal 01 Februari 2017 di hadapan Stephanie Wilamarta, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta sebagaimana telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan Nomor AHU.AH.01.03-0084567 Tanggal 24 Februari 2017. Atas dasar itu maka Pemohon yang berstatus sebagai badan hukum privat adalah memenuhi persyaratan Pemohon sebagaimana disebutkan dalam Pasal 31A ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

3. Bahwa sebagai subjek hukum berbentuk badan hukum privat, Pemohon memiliki hak-hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang. Hak atas tanah dimaksud diberikan oleh negara melalui undang-undang untuk dipergunakan dalam batas-batas yang diperkenankan oleh undang-undang. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria menyatakan “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”;
4. Bahwa Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan bahwa setiap warga Negara yang memiliki wewenang untuk mempergunakan tanah yang dimiliki sebagaimana dikatakan “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”;

Halaman 5 dari 120 halaman. Putusan Nomor 03 P/HUM/2018



5. Bahwa Pemohon selaku subjek hukum berbentuk badan hukum privat memiliki hak atas tanah di tempat kedudukan usaha Pemohon sekarang. Di antara hak atas tanah yang Pemohon miliki salah satunya adalah dalam bentuk Hak Guna Bangunan (Hak Guna Bangunan) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria yakni merupakan "...hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun". Selain Hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan, terdapat pula hak-hak atas tanah dalam bentuk lain (non-Hak Guna Bangunan) yang tersebar di tempat kedudukan usaha Pemohon sekarang yakni di Kecamatan Tapos antara lain dengan sebaran luas lahan sebagai berikut :

Tabel.1 Hak Atas Tanah Pemohon di Kecamatan Tapos (Bukti P-14);

No	Kelurahan	Hak Guna Bangunan (m ²)	Non-Hak Guna Bangunan (m ²)	Total
1	Tapos	1,838,951	937,290	2,776,241
2	Cilangkap	1,018,968	522,921	1,541,889
3	Ciampaeun	106,830	97,615	204,445
4	Leuwinanggung	44,992	41,872	86,864
5	Jatijajar	74,976	78,277	153,253
6	Sukamaju Baru	-	391,427	391,427
Total m ²				5,154,119
Total Ha				515,4119

6. Bahwa berdasarkan data dari website Pemerintah Kota Depok, terutama profil Kecamatan Tapos Kota Depok sebagaimana termuat dalam halaman tapos.depok.go.id/profil/sejarah-kecamatan didapat informasi bahwa luas keseluruhan wilayah Kecamatan Tapos Kota Depok adalah seluas 3.342 ha (Bukti P-15). Sedangkan berdasarkan Tabel 1. Hak Atas Tanah Pemohon di Kecamatan Tapos di atas, hak atas tanah Pemohon di Kecamatan Tapos sebagaimana diuraikan poin 5 adalah seluas 515,4119 ha. Dengan demikian, jika diperbandingkan dengan luas keseluruhan wilayah Kecamatan Tapos, Luas lahan



Pemohon adalah kurang lebih sebesar 15.4 % (lima belas persen) dari keseluruhan lahan di wilayah Kecamatan Tapos;

7. Bahwa Pemohon merasa dirugikan atas terbitnya Perda Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032, terutama atas berlakunya Pasal 37 ayat (2) *juncto* Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a, dan Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4 dan ayat (4) huruf d angka 4 karena sebagian besar lahan Pemohon yang di atasnya terdapat hak atas tanah Pemohon, yang dilindungi oleh undang-undang, telah secara sepihak ditetapkan oleh Termohon untuk Peruntukkan : (1) pertama, sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH) Publik yakni RTH Taman Kota, RTH Hutan Kota, RTH Sempadan Situ, RTH Sempadan Sungai dan RTH Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan; (2) kedua, sebagai kawasan pertanian yakni Kawasan pertanian tanaman pangan, kawasan pertanian hortikultura, dan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
8. Bahwa Pemohon sangat dirugikan atas berlakunya Perda Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 yang menetapkan lahan Pemohon sebagai RTH Publik dan Kawasan Pertanian. Atas penetapan itu, Pemohon menjadi tidak dapat memanfaatkan lahan Pemohon sebagaimana mestinya sebab lahan yang ditetapkan menjadi kawasan lindung tidak dapat dikelola untuk kegiatan budidaya sebagaimana diatur oleh Pasal 37 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung yang menyatakan “Di dalam kawasan lindung dilarang melakukan kegiatan budidaya, kecuali yang tidak mengganggu fungsi lindung”. Begitupun terhadap lahan Pemohon yang ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan juga tidak dapat dimanfaatkan oleh Pemohon sebab ketentuan Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, telah menetapkan “Lahan yang sudah ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Berkelanjutan dilindungi dan dilarang di alih fungsikan”;
9. Bahwa kerugian yang diderita Pemohon semakin nyata ketika pada saat yang sama berlaku ketentuan Pasal 37 ayat (7) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyatakan “setiap pejabat



pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang dilarang menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang". Padahal sebagai badan hukum privat yang menjalankan usaha, Pemohon telah memiliki rencana usaha yang disusun dengan baik untuk menjamin kelangsungan usaha Pemohon kedepan. Salah satu rencana tersebut adalah "Pembangunan kawasan Residensial dan Komersil Terpadu" (Bukti P- 16). Dengan ditetapkannya lahan Pemohon menjadi RTH Publik dan Kawasan Pertanian sudah barang tentu Pemohon tidak akan pernah mendapatkan izin untuk menjalankan rencana usaha tersebut;

10. Bahwa selain berhak mendapatkan kepastian hukum di bidang pertanahan, Pemohon juga berhak mendapatkan kepastian hukum dalam menjalankan usaha, salah satunya adalah usaha di bidang perumahan yang dijalankan oleh Pemohon. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan "Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur";
11. Bahwa dalam menjalankan usaha perumahan Pemohon juga memiliki kewajiban untuk menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau. Hal ini sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 huruf f salah satu tujuan diselenggarakannya perumahan dan kawasan permukiman. Selanjutnya Pasal 3 huruf f Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Kawasan Perumahan dan Permukiman yang menyatakan "Perumahan dan Kawasan permukiman diselenggarakan untuk"f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan". Dengan demikian, Pemohon selaku pelaku usaha di bidang perumahan wajib menjamin produk Pemohon sebagai rumah yang terjangkau dan layak huni bagi konsumen Pemohon;
12. Bahwa hak Pemohon untuk menjalankan usaha perumahan ternyata turut pula dirugikan oleh Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 karena Termohon membuat ketentuan mengancam produk perumahan yang terjangkau dan layak huni bagi konsumen tidak mungkin terwujud. Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4, Ayat (3) huruf d



angka 4, dan Ayat (4) huruf d angka 4 Perda Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 telah menentukan syarat minimal luas minimum kavling untuk pembangunan perumahan baik di kawasan Permukiman dengan kepadatan tinggi, kepadatan sedang dan kepadatan rendah disamaratakan menjadi seluas minimal 120 (seratus dua puluh) meter persegi. Artinya, bagi produk perumahan yang di bawah luas minimum tersebut tidak akan diberikan izin. Pasal tersebut membuat Pemohon menjadi tidak dapat memenuhi kebutuhan konsumen Pemohon, terutama para konsumen yang berpenghasilan menengah ke bawah. Hal ini mengingat tanah dengan kavling seluas 120 (seratus dua puluh) meter persegi tergolong sebagai tanah yang cukup luas sehingga memunculkan biaya dasar rumah yang tinggi yang tidak mungkin dijangkau oleh kebanyakan konsumen Pemohon;

13. Bahwa selain merugikan hak-hak Pemohon yang dilindungi oleh undang-undang, pasal-pasal dalam Perda Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 yang Pemohon uji dalam permohonan *a quo* juga melanggar hak Pemohon atas kepastian hukum. Hak atas kepastian hukum ini adalah hak yang secara tidak langsung harus dijamin oleh Negara sebagai konsekuensi logis dari ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang menyatakan "Indonesia adalah Negara berdasar atas hukum". Konsekuensi dari pengakuan itu salah satunya adalah Negara wajib memastikan tidak ada satu ketentuan norma hukum pun baik di pusat maupun di daerah yang berlaku secara sewenang-wenang dan merugikan hak-hak warganya termasuk Pemohon;
14. Bahwa Termohon selaku Pemerintahan Kota Depok tentunya wajib menjamin kepastian hukum bagi setiap warganya termasuk Pemohon. Kepastian hukum itu wajib dijamin Termohon salah satunya adalah Termohon wajib memastikan setiap norma peraturan daerah yang akan dibentuk haruslah melindungi hak-hak setiap orang di kota Depok termasuk Pemohon, bukan justru sebaliknya malah melanggar, menghilangkan atau mengurangi hak-hak yang dijamin oleh peraturan perundang-undangan tata ruang di atasnya. Adapun peraturan perundang-undangan yang menjamin dan melindungi hak tata ruang Pemohon antara lain sebagai berikut : (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2017 tentang Tata Ruang; (2) Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak Cianjur; dan (3) Peraturan Daerah Provinsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang RTRW Provinsi Jabar Tahun 2009-2029;

15. Bahwa ketentuan Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyatakan “Penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dilakukan secara berjenjang dan komplementer”. Penjelasan Pasal 6 ayat (2) menyatakan “yang dimaksud “komplementer” adalah bahwa penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota saling melengkapi satu sama lain, bersinergi, dan tidak terjadi tumpang tindih kewenangan dalam penyelenggaraannya”. Atas dasar itu, Termohon -- ketika menerbitkan Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 -- semestinya memperhatikan ketentuan Pasal 6 ayat (2) ini karena perda yang akan Termohon terbitkan tidak boleh mengandung ketentuan yang bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan tentang tata ruang di atasnya;
16. Bahwa baik Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur dan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029 telah menetapkan kawasan Depok sebagai Kawasan Permukiman. Pasal 13 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 menyatakan: “Pengembangan sistem pusat permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi upaya untuk mendorong pengembangan Pusat Kegiatan Nasional Kawasan Perkotaan Jakarta, dengan kota inti adalah Jakarta dan kota satelit adalah Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, dan kota lainnya”. Kemudian Pasal 11 ayat (1) Huruf a Peraturan Daerah Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 menyatakan “Pembagian WP sebagaimana dimaksud pada Pasal 10, terdiri atas : a. WP Bodebekpunjur sebagai pengembangan kawasan perkotaan di wilayah Jawa Barat dengan kesetaraan fungsi dan peran kawasan di KSN Jabodetabekpunjur serta antisipatif terhadap perkembangan pembangunan wilayah perbatasan, meliputi Kota Bogor, Kabupaten Bogor, Kota Bekasi, Kabupaten Bekasi, Kota Depok dan sebagian wilayah di Kabupaten Cianjur”;
17. Bahwa jika merujuk kepada ketentuan Pasal 11 ayat (2) Perpres 54 Tahun 2010 dan Pasal 11 ayat (1) huruf A Perda Provinsi Jabar Nomor 22 Tahun 2010 di atas, Kota Depok diproyeksikan sebagai kawasan

Halaman 10 dari 120 halaman. Putusan Nomor 03 P/HUM/2018



permukiman dan berdasarkan Lampiran Peta Perpres 54 Tahun 2010 lahan pihak pertama terkategori B1 dan B2 yakni kawasan yang diproyeksikan untuk hunian (Bukti P-22);

18. Bahwa Termohon melalui Pemberlakuan Pasal 37 ayat (2) *juncto* Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012–2032, justru menetapkan lahan di Kecamatan Tapos termasuk lahan Pemohon di dalamnya sebagai RTH Publik dan Kawasan Pertanian. Penetapan tersebut jelas sewenang-wenang dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi Pemohon karena bertentangan dengan dua peraturan perundang-undangan yang di atasnya yakni Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur dan Peraturan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Tahun 2009–2029;

19. Bahwa atas dasar uraian di atas terbukti Pemohon mengalami kerugian atas berlakunya Pasal 37 ayat (2) *juncto* Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a, dan Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4 dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032 (Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 92) yang apabila Mahkamah mengabulkan permohonan *a quo*, segala kerugian yang dialami Pemohon dapat dihentikan atau dicegah dari munculnya dampak yang jauh lebih besar lagi. Dengan demikian Pemohon memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan permohonan *a quo*;

III. OBJEK PENGUJIAN;

Dalam mengajukan permohonan ini, Pemohon memohon kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia agar sudilah kiranya melakukan pengujian atas : Pasal 37 ayat (2) *juncto* Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat



(2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a, dan Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4 dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012–2032 (Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 92) yang masing-masing berbunyi sebagaimana tabel berikut :

Tabel 2. Pasal-Pasal Yang Menjadi Objek Pengujian;

No	Objek Pengujian	Bunyi Pasal
1	Pasal 37 ayat (2)	“Rencana pola ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan pada Peta Rencana Pola Ruang Kota Depok sebagaimana tercantum dalam Lampiran II dan Tabel Luas Rencana Pola Ruang sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini”;
2	Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53, angka 56, dan huruf j	“RTH publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dengan luas kurang lebih 4.059,69 (empat ribu lima puluh sembilan koma enam sembilan) hektar atau kurang lebih 20,27 (dua puluh koma dua tujuh) persen dari luas kota meliputi: ... huruf b angka 6 : RTH taman kota terdapat di: ... 6. Kecamatan Tapos; dan huruf c angka 9 : RTH hutan kota terdapat di: ...9. Kecamatan Tapos; huruf f RTH Sempadan Situ terdapat di: angka 7 ...7. Kelurahan Cilangkap angka 31: ...31. Kelurahan Tapos; dan



		<p>huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53, dan angka 56 antara lain : RTH Sempadan Sungai terdapat di: ... 6. Kelurahan Cilangkap; ... 8. Kelurahan Cimpaeun; ... 23. Kelurahan Jatijajar ... 31. Kelurahan Leuwinanggung; ... 52. Kelurahan Sukamaju baru; 53. Kelurahan Sukatani; ... 56. Kelurahan Tapos; huruf j : RTH lahan pertanian pangan berkelanjutan di Kecamatan Tapos”;</p>
3	Pasal 41 ayat (5)	“(5) Rencana pengembangan RTH sebagaimana tercantum dalam Peta Rencana RTH Kota Depok dalam Lampiran II.2 dan Tabel Rencana RTH Kota Depok sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.3 sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini”;
4	Pasal 55 Ayat (2) huruf e, g, m, q dan aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, dan ayat (9) huruf a	<p>Ayat (2) huruf e, g, m, q dan aa; “Kawasan pertanian tanaman pangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dengan luas kurang lebih 268,79 (dua ratus enam puluh delapan koma tujuh sembilan) hektar meliputi: ... Huruf e : Kelurahan Cilangkap Huruf g : Kelurahan Cimpaeun</p>



		<p>Huruf m : Kelurahan Jatijajar</p> <p>Huruf q : Kelurahan Leuwinanggung</p> <p>Huruf aa : Kelurahan Tapos</p> <p>Ayat (3) huruf d, l, p dan z “Kawasan pertanian hortikultura sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dengan luas kurang lebih 185,62 (seratus delapan puluh lima koma enam dua) hektar meliputi: ... Huruf d : Kelurahan Cilangkap</p> <p>Huruf l : Kelurahan Jatijajar</p> <p>Huruf p : Kelurahan Leuwinanggung</p> <p>Huruf z : Kelurahan Tapos</p> <p>Ayat (9) huruf a “Rencana kawasan pertanian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. penetapan lahan pertanian pangan berkelanjutan seluas kurang lebih 217,17 (dua ratus tujuh belas koma satu tujuh) hektar”;</p>
5	Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4, Ayat (3) huruf d angka 4, dan Ayat (4) huruf d angka 4	<p>Ayat (2) huruf d angka 4; “Ketentuan umum peraturan perumahan kepadatan tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diarahkan dengan ketentuan sebagai berikut: ... d. ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang meliputi: ... 4. Zona permukiman dengan kepadatan tinggi adalah untuk pembangunan perumahan</p>



		<p>dengan luas minimum kavling sebesar 120 (seratus dua puluh) meter persegi.</p> <p>Ayat (3) huruf d angka 4:</p> <p>“Ketentuan umum peraturan perumahan kepadatan sedang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diarahkan dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>...</p> <p>ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang meliputi:</p> <p>...</p> <p>4. Zona permukiman dengan kepadatan sedang adalah untuk pembangunan perumahan dengan luas minimum kavling sebesar 120 (seratus dua puluh) meter persegi; dan</p> <p>Ayat (4) huruf d angka 4</p> <p>“Ketentuan umum peraturan perumahan kepadatan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diarahkan dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>...</p> <p>ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang meliputi:</p> <p>...</p> <p>4. Zona permukiman dengan kepadatan rendah adalah untuk pembangunan perumahan dengan luas minimum kavling sebesar 120 (seratus dua puluh) meter persegi; dan</p>
6	Pasal 138 ayat (4)	Peraturan Daerah tentang RTRW kota Depok dilengkapi dengan Dokumen RTRW dan Album Peta yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini;

Terhadap Batu Uji :

Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (LNRI



Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan LNRI Nomor 2043), Pasal 2 huruf h, Pasal 7 ayat (3) dan Pasal 65 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (LNRI Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan LNRI Nomor 4725), Pasal 15 ayat (1), (2), (3) dan Pasal 67 ayat (1), (2), (3) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LNRI Tahun 2009 Nomor 149, Tambahan LNRI Nomor 5068), Pasal 2 huruf b dan e, Pasal 3 huruf f dan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (LNRI Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan LNRI Nomor 5188), Pasal 12 ayat (1) Huruf d jo. Lampiran I Huruf D Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (LNRI Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan LNRI Nomor 5587), Pasal 13 ayat (2) jo. Pasal 49 ayat (1) dan Pasal 47 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak Cianjur, dan Pasal 11 ayat (1) huruf a Juncto Pasal 1 angka 36 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang RTRW Provinsi Jawa Barat Tahun 2009 – 2029 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2010 Nomor 22 Seri E, Tambahan Lembaran Negara Provinsi Jawa Barat Nomor 86); yang masing-masing berbunyi sebagaimana tabel berikut:

Tabel 3. Pasal-Pasal Yang Menjadi Batu Pengujian;

No	Batu Pengujian	Bunyi Pasal
1.	Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria	Pasal 4 ayat (2). “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”; Pasal 19 ayat (2) huruf c: “(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi: ... c. pemberian



		surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”;
2.	Pasal 2 huruf h, Pasal 7 ayat (3) dan Pasal 65 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang	<p>Pasal 2 huruf h: “Dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, penataan ruang diselenggarakan berdasarkan azas: ...h. kepastian hukum dan keadilan; dan...”;</p> <p>Pasal 7 ayat (3): “Penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”;</p> <p>Pasal 65 ayat (1), (2) dan (3):</p> <p>(1) Penyelenggaraan penataan ruang dilakukan oleh pemerintah dengan melibatkan peran masyarakat;</p> <p>(2) Peran masyarakat dalam penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan, antara lain, melalui:</p> <ol style="list-style-type: none">partisipasi dalam penyusunan rencana tata ruang;partisipasi dalam pemanfaatan ruang; danpartisipasi dalam pengendalian pemanfaatan ruang; <p>(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan bentuk peran masyarakat dalam penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan pemerintah;</p>
3.	Pasal 15 ayat (1), (2), (3) dan Pasal 67 ayat (1), (2), (3) Undang-	<p>Pasal 15:</p> <p>(1) Usulan perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1)</p>



	Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan	<p>disebarkan kepada masyarakat untuk mendapatkan tanggapan dan saran perbaikan;</p> <p>(2) Tanggapan dan saran perbaikan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan perencanaan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan;</p> <p>(3) Usulan perencanaan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dapat diajukan oleh Masyarakat untuk dimusyawarahkan dan dipertimbangkan bersama pemerintah desa, kecamatan, dan kabupaten/kota;</p> <p>Pasal 67 ayat (1), (2), (3):</p> <p>(1) Masyarakat berperan serta dalam perlindungan Kawasan dan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan;</p> <p>(2) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan secara perorangan dan/atau berkelompok;</p> <p>(3) Peran serta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam tahapan:</p> <ol style="list-style-type: none">perencanaan;pengembangan;penelitian;pengawasan;pemberdayaan petani; dan/ataupembiayaan;
4.	Pasal 13 ayat (2) jo. Pasal 49 ayat (1) dan Pasal 47 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang	<p>Pasal 13 ayat (2):</p> <p>Pengembangan sistem pusat permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi “upaya untuk mendorong pengembangan Pusat</p>



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak Cianjur;	Kegiatan Nasional Kawasan Perkotaan Jakarta, dengan kota inti adalah Jakarta dan kota satelit adalah Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, dan kota lainnya”; <i>Juncto</i> ; Pasal 49 ayat (1): “Rencana tata ruang wilayah Provinsi/ Kabupaten/Kota yang berada di Kawasan Jabodetabekpunjur harus disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur”; Pasal 47: Pola ruang kawasan sebagaimana dimaksud Pasal 11 digambarkan dalam peta struktur dan pola ruang kawasan jabotabekpunjur dengan skala 1:50.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tak terpisahkan dari peraturan presiden ini;
5.	Pasal 11 ayat (1) huruf a <i>Juncto</i> Pasal 1 angka 36 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang RTRW Provinsi Jawa Barat Tahun 2009- 2029	Pasal 11 ayat (1) huruf a : “WP Bodebekpunjur sebagai pengembangan kawasan perkotaan di wilayah Jawa Barat dengan kesetaraan fungsi dan peran kawasan di KSN Jabodetabekpunjur serta antisipatif terhadap perkembangan pembangunan wilayah perbatasan, meliputi Kota Bogor, Kabupaten Bogor, Kota Bekasi, Kabupaten Bekasi, Kota Depok dan sebagian wilayah di Kabupaten Cianjur”; <i>Juncto</i> ; Pasal 1 angka 36: “Kawasan Perkotaan adalah kawasan dengan kegiatan utama bukan pertanian, dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa

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)



		pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi”;
6.	Pasal 2 huruf b dan e, Pasal 3 huruf f dan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman	Pasal 2 huruf b dan e: Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berazaskan : ... b. kesejahteraan; ... d. keterjangkauan dan kemudahan; Pasal 3 Huruf F : Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk : ... Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan; Pasal 19 ayat (2) : Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur;
7.	Pasal 12 ayat (1) Huruf d jo. Lampiran I Huruf D UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah	Pasal 12 ayat (1) Huruf D Urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayan dasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) meliputi : ... d. Perumahan dan Kawasan Permukiman Lampiran I Huruf D



8.	D. Pembagian urusan Pemerintahan Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman		
	No	Sub Urusan	Daerah Kabupaten / Kota
	1	Perumahan	a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana Kabupaten/Kota; b. Fasilitas penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah kabupaten/kota; c. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan. d. Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).
	2	Kawasan permukiman	a. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman; b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas di bawah 10 (sepuluh) ha.

Dengan permohonan *a quo* Pemohon memohon kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia agar sudilah kiranya menerima dan memeriksa pasal-pasal Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 sebagaimana telah diuraikan pada Tabel 2 di atas terhadap Pasal-Pasal Batu Uji sebagaimana telah Pemohon uraikan dalam Tabel 3 di atas, dan kemudian memutus Permohonan Pemohon *a quo* dengan menyatakan Pasal-Pasal Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 yang menjadi objek pengujian tersebut bertentangan dengan Pasal-Pasal batu uji yang merupakan peraturan perundang-undangan di atasnya, serta menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat umum dengan segala akibat hukumnya;

IV. ARGUMENTASI YURIDIS;



Sebelum sampai kepada uraian lengkap argumentasi yuridis dari permohonan *a quo* perkenankanlah Pemohon terlebih dahulu menguraikan secara singkat struktur argumentasi yuridis permohonan *a quo* sebagaimana terlampir dalam tabel berikut :

Tabel 4. Struktur Argumentasi Yuridis;

No	Argumentasi	Keterangan
1	Kesatu	Pasal 37 ayat (2) <i>juncto</i> Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015; Bertentangan dengan Jaminan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah yang diatur dalam Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2	Kedua	Pasal 37 ayat (2) <i>juncto</i> Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015; Bertentangan dengan Pasal 2 huruf h, Pasal 7 ayat (3) dan Pasal 65 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 26/2007 karena mengabaikan hak-hak warga negara yang dilindungi undang-undang sehingga menimbulkan ketidak pastian Hukum;
3	Ketiga	Pasal 55 Ayat (2) huruf e, g, m, q dan aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, dan ayat (9) huruf a Perda Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015;



		<p>Bertentangan dengan</p> <p>Pasal 15 ayat (1), (2), (3) dan Pasal 67 ayat (1), (2), (3) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan karena Menetapkan lahan pertanian tanpa melibatkan Pemohon;</p>
4	Keempat	<p>Pasal 37 ayat (2) <i>juncto</i> Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a, dan Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4 dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012–2032;</p> <p>Bertentangan dengan</p> <p>Pasal 13 ayat (2) jo. Pasal 49 ayat (1) dan Pasal 47 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak Cianjur dan Pasal 11 ayat (1) huruf a <i>juncto</i> Pasal 1 angka 36 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang RTRW Provinsi Jabar Tahun 2009 – 2029;</p>
5	Kelima	<p>Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, Ayat (3) huruf d angka 4, dan Ayat (4) huruf d angka 4 Perda Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015;</p> <p>Bertentangan dengan</p> <p>Pasal 2 huruf b dan e, Pasal 3 huruf f dan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan Pasal 12 ayat (1) huruf d jo. Lampiran I huruf D Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah;</p>



IV.1 PASAL 37 AYAT (2) *JUNCTO* PASAL 138 AYAT (4), PASAL 41 AYAT (2) HURUF B ANGKA 6, HURUF C ANGKA 9, HURUF F ANGKA 7, ANGKA 31, HURUF G ANGKA 6, ANGKA 8, ANGKA 23, ANGKA 31, ANGKA 52, ANGKA 53 DAN ANGKA 56, DAN HURUF J, PASAL 41 AYAT (6), PASAL 55 AYAT (2) HURUF E, G, M, Q, AA, AYAT (3) HURUF D, L, P, Z, AYAT (9) HURUF A PERATURAN DAERAH KOTA DEPOK NOMOR 1 TAHUN 2015 BERTENTANGAN DENGAN JAMINAN KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH YANG DIATUR DALAM PASAL 4 AYAT (2) DAN PASAL 19 AYAT (2) HURUF C UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA.

1. Bahwa Negara Republik Indonesia, berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menguasai bumi, air, dan kekayaan alam didalamnya untuk dimanfaatkan sebesar-besar bagi kemakmuran rakyat. Hak menguasai tanah oleh negara itu bukanlah hak untuk memiliki (*right of possession*), melainkan hak untuk mengatur dan menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban yang timbul dalam pemanfaatan tanah yang diutamakan untuk mewujudkan sebesar-besar kemakmuran rakyat. Makna penguasaan oleh negara itu juga dipertegas oleh Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia dengan putusannya yakni Nomor 001-021-022/PUU-I/2003 yang merumuskan makna penguasaan oleh negara itu terbagi dalam 5 (lima) macam tindakan yaitu : “(1) mengadakan kebijakan (*beleid*); (2) tindakan pengurusan (*bestuursdaad*); (3) pengaturan (*regelendaad*); (4) pengelolaan (*beheersdaad*) dan (5) pengawasan (*toezichthoudensdaad*)”;
2. Bahwa Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan “atas dasar hak menguasai dari Negara yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Pasal ini menegaskan bahwa subjek hukum yang dapat diberikan hak atas tanah tidaklah hanya sekedar subjek hukum perseorangan saja (*naturlijk persoon*), melainkan juga subjek hukum berupa badan hukum



(*legal entity* atau *recht persoon*), termasuk pula Pemohon yang dalam hal ini berbentuk sebuah badan hukum privat;

3. Bahwa Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”. Artinya para subjek hukum yang diberikan hak atas tanah, termasuk pun Pemohon yang berstatus badan hukum privat memiliki kewenangan untuk mempergunakan hak atas tanah yang diberikan menurut batasan-batasan yang diberikan undang-undang;
4. Bahwa selanjutnya Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Artinya jaminan hak atas tanah itu tidaklah hanya berhenti pada pemberian wewenang untuk memanfaatkan tanah saja, melainkan dilakukan Pemerintah dengan mengadakan lembaga “pendaftaran Tanah”. Jaminan atas kepastian hukum itu tegas tertulis pada Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan “pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi : . . .c. Pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Dengan demikian segala surat-surat tanda bukti hak atas tanah, termasuk pun hak atas tanah milik Pemohon baik berbentuk Hak Guna Bangunan maupun Non Hak Guna Bangunan sebagaimana telah Pemohon uraikan pada angka 5 bagian II. KEDUDUKAN HUKUM PEMOHON di atas adalah sah dan berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat;
5. Bahwa berlakunya surat-surat tanda bukti hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat dijelaskan secara lebih rinci oleh Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang



Pendaftaran Tanah yang berbunyi : “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Maksud dari frasa “alat pembuktian yang kuat”, adalah untuk menunjukkan siapakah subjek hukum yang menjadi Pemilik/Pemegang sertifikat tersebut. Sejak sertifikat itu diterbitkan maka secara hukum hak atas tanah itu telah diberikan kepada yang berhak. Lantaran ia diberikan oleh hukum maka sertifikat tersebut tidak dapat diabaikan begitu saja keberadaannya;

6. Bahwa kedudukan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat dan dijamin oleh undang-undang itu secara langsung telah diabaikan oleh Termohon. Tindakan Termohon memberlakukan Pasal 37 ayat (2) *juncto* Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015, yang secara sepihak menetapkan lahan Pemohon di Kecamatan Tapos, Kota Depok sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH) Publik dan sebagai Kawasan Pertanian, tidak dapat dibenarkan, karena seluruh lahan Pemohon seluas 515,4119 Ha sebagaimana pemohon ulas pada angka 5 bagian II. KEDUDUKAN HUKUM PEMOHON di atas, adalah lahan yang di atasnya telah diberikan surat – surat tanda bukti hak yang sah oleh hukum, baik tanda bukti hak berbentuk Hak Guna Bangunan maupun Non-Hak Guna Bangunan, sehingga secara hukum hak atas tanah Pemohon tidak dapat diabaikan begitu saja oleh Termohon;
7. Bahwa Pemberlakuan ketentuan Pasal 37 ayat (2) *juncto* Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 oleh Termohon di atas terbukti telah melanggar ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang



Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria karena melanggar “mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”, sehingga menghilangkan kesempatan Pemohon untuk memanfaatkan lahan sebagaimana mestinya. Termasuk pula melanggar ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria karena secara sewenang-wenang mengabaikan “surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”, dalam hal ini adalah surat-surat tanda bukti hak atas Tanah Pemohon;

8. Bahwa hal ini juga telah bersesuaian dengan keterangan Ahli Tertulis Dr. Agus Sekarmadji, S.H.,M.Hum. yang turut Pemohon jadikan Bukti dalam Permohonan *a quo*, dimana pada halaman 4 Ahli menyatakan : (Bukti P-21);

“Setiap pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanah tersebut demikian pula tubuh bumi, air serta ruang yang ada di atasnya sekedar yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut (Pasal 4 UUPA). Artinya setiap pemegang hak atas tanah apapun mempunyai wewenang untuk menggunakan tanah tersebut demikian pula tubuh bumi, air serta ruang yang ada di atasnya sekedar yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum tersebut maka hak atas tanah harus didaftarkan sehingga terbit sertipikat. (Pasal 3 dan Pasal 4 PP 24 Tahun 1997). Dalam UUPA terdapat prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah. Dengan prinsip tersebut setiap hak atas tanah yang dimiliki seseorang harus dihormati...”;

Berdasarkan pendapat Ahli di atas, nyatalah bahwa hak atas tanah warga Negara yang diberikan secara hukum melalui penerbitan sertifikat sudah sewajarnya dihormati oleh Termohon. Atas dasar itu, tindakan Termohon menetapkan lahan Pemohon menjadi Ruang Terbuka Hijau dan Kawasan Pertanian Pangan secara sepihak, tidak hanya menegasikan hak atas tanah Pemohon,



namun pada saat yang sama Termohon juga melanggar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

9. Bahwa berdasarkan seluruh uraian yang telah Pemohon sampaikan di atas, Terbukti pemberlakuan Pasal 37 ayat (2) *juncto* Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 yang secara sewenang-wenang menetapkan lahan yang pemohon miliki dan kuasai di Kecamatan Tapos Kota Depok sebagai RTH Publik dan Kawasan Pertanian, bertentangan dengan peraturan perundang - undangan yang lebih tinggi yakni Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sehingga terdapat cukup dasar dan alasan hukum bagi Mahkamah untuk membatalkannya dan menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat umum dengan segala akibat hukumnya;

IV.2 PASAL 37 AYAT (2) *JUNCTO* PASAL 138 AYAT (4), PASAL 41 AYAT (2) HURUF B ANGKA 6, HURUF C ANGKA 9, HURUF F ANGKA 7, ANGKA 31, HURUF G ANGKA 6, ANGKA 8, ANGKA 23, ANGKA 31, ANGKA 52, ANGKA 53 DAN ANGKA 56, DAN HURUF J, PASAL 41 AYAT (5), PASAL 55 AYAT (2) HURUF E, G, M, Q, AA, AYAT (3) HURUF D, L, P, Z, AYAT (9) HURUF A PERATURAN DAERAH KOTA DEPOK NOMOR 1 TAHUN 2015 BERTENTANGAN DENGAN PASAL 2 HURUF H, PASAL 7 AYAT (3), DAN PASAL 65 AYAT (1), (2), (3) UU NOMOR 26 TAHUN 2007 KARENA MENGABAIKAN HAK – HAK WARGA NEGARA YANG DILINDUNGI UNDANG-UNDANG SEHINGGA MENIMBULKAN KETIDAKPASTIAN HUKUM;

10. Bahwa sebagaimana telah Pemohon jelaskan sebelumnya, Pemohon berhak atas jaminan dan perlindungan kepastian hukum. Salah satu bentuk jaminan atas kepastian hukum itu diwujudkan oleh negara dengan memastikan tidak ada satu peraturan perundang-undangan yang secara normatif menyimpang sehingga menimbulkan kerugian bagi hak warga negaranya. Jaminan itu harus mampu diterapkan negara di seluruh peraturan perundang-



undangan di berbagai sektor, termasuk bidang penataan ruang yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;

11. Bahwa ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyatakan “Negara menjalankan penataan ruang untuk sebesar – besar kemakmuran rakyat”. Artinya penataan ruang pada dasarnya memiliki tujuan yang sama dengan “hak penguasaan oleh negara” atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yakni mengarahkan segala kebijakan Pemerintah untuk sebesar-besar kemakmuran warganya;
12. Bahwa Pasal 7 ayat (2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menentukan “dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada Pemerintah dan Pemerintah Daerah”. Khusus bagi Pemerintah Daerah terutama Pemerintah Kota, Pasal 11 ayat (2) Undang - Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menentukan “wewenang Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi : a. Perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten/Kota; b. Pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/Kota; dan c. pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/Kota”;
13. Bahwa meskipun kewenangan penataan ruang itu diberikan secara langsung kepada Pemerintah maupun Pemerintah Daerah, namun perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang tersebut harus dijalankan sesuai dengan azas–azas penataan ruang yang ditetapkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang terutama Pasal 2 huruf h yakni “azas kepastian hukum dan keadilan”, yang dalam penjelasan Pasal 2 huruf h dikatakan sebagai azas yang mengharuskan penataan ruang “...diselenggarakan dengan berlandaskan hukum / ketentuan peraturan perundang-undangan dan bahwa penataan ruang dilaksanakan dengan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi



hak dan kewajiban semua pihak secara adil dengan jaminan kepastian hukum”;

14. Bahwa senada dengan azas kepastian hukum dan keadilan sebagaimana disebutkan di atas, diantara landasan hukum yang harus dipatuhi oleh Pemerintah Daerah dalam hal ini Pemerintahan Kota Depok dalam melakukan perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian penataan ruang adalah dengan mengacu kepada ketentuan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, terutama ketentuan Pasal 7 ayat (3) yang menyatakan “penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”. Atas dasar itu maka Termohon ketika hendak melakukan penataan ruang di wilayah hukumnya haruslah tetap menghormati hak-hak yang dimiliki oleh warga negara yang diberikan menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hak yang dimaksud adalah termasuk hak atas tanah serta hak untuk memanfaatkannya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
15. Bahwa kewajiban mentaati azas kepastian hukum dan keadilan serta kewajiban untuk menghormati hak-hak yang dimiliki oleh masyarakat harus dijalankan oleh Pemerintah Pusat maupun pemerintah Daerah dalam melakukan penataan ruang. Hal ini penting agar kebijakan penataan ruang itu benar-benar menghadirkan manfaat dan bukan malah mencederai hak-hak masyarakat yang dijamin oleh Undang-Undang. Dalam rangka menjamin dua kewajiban tersebut terpenuhi, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang telah menentukan beberapa cara, salah satu di antaranya adalah dengan mengikutsertakan/melibatkan peran serta masyarakat dalam proses penyelenggaraan penataan ruang;
16. Bahwa Pasal 65 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyatakan “Penyelenggaraan penataan ruang dilakukan oleh pemerintah dengan melibatkan peran masyarakat”. Ayat (2) pasal tersebut menyebutkan bahwa peran serta (partisipasi) masyarakat sebagaimana dimaksud oleh ayat (1) tersebut dapat dilakukan baik dalam tahap “penyusunan



rencana tata ruang”, “tahap pemanfaatan ruang”, maupun “pengendalian pemanfaatan ruang”. Ketentuan mengenai tata cara peran serta masyarakat dalam ketiga tahapan tersebut bahkan telah dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang (Bukti P-19);

17. Bahwa Pasal 4 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang menegaskan tujuan dari pengaturan bentuk dan tata cara peran serta masyarakat dalam penataan ruang salah satunya adalah untuk “menjamin terlaksanannya hak dan kewajiban masyarakat di bidang penataan ruang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan”. Artinya bahwa jelas, tujuan dari peran serta masyarakat itu adalah untuk menjamin hak-hak masyarakat agar jangan sampai kebijakan penataan ruang yang digulirkan justru melanggar hak-hak tersebut;
18. Bahwa diantara peran serta masyarakat dalam tahapan perencanaan penataan ruang sebagaimana diatur dalam Pasal 6 huruf a dan b Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 antara lain memberikan “masukan mengenai : (1) Persiapan penyusunan rencana tata ruang; (2) penentuan arah pengembangan wilayah atau kawasan; (3) pengidentifikasian potensi dan masalah pembangunan wilayah atau kawasan; (4) perumusan konsepsi rencana tata ruang dan/atau (5) Penetapan rencana tata ruang” dan “kerja sama dengan Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau sesama unsur masyarakat dalam perencanaan tata ruang”;
19. Bahwa untuk menjalankan peran serta masyarakat itu, Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 mewajibkan Pemerintah dan Pemerintah Daerah untuk melaksanakan standar pelayanan minimal dalam rangka pelaksanaan peran masyarakat dalam penataan ruang. Di antara kewajiban itu dijabarkan Pasal 16 huruf a dan b yakni “memberikan informasi dan menyediakan akses informasi kepada masyarakat tentang proses penyusunan dan penetapan rencana tata ruang melalui media komunikasi yang memiliki jangkauan sesuai dengan tingkat rencana” dan “melakukan sosialisasi mengenai perencanaan tata ruang”;
20. Bahwa meskipun Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang telah mengamanatkan agar Pemerintah Daerah



dalam menetapkan penataan ruang harus memperhatikan azas kepastian hukum dan keadilan, menghormati hak-hak warga termasuk Pemohon, dan wajib pula melibatkan peran serta masyarakat dengan “memberikan informasi dan akses informasi” serta “melakukan sosialisasi” atas perencanaan penataan ruang, namun pada faktanya Termohon dalam melakukan penataan ruang di daerah hukumnya justru tidak mentaati ketentuan tersebut. Termohon, melalui pemberlakuan Pasal 37 ayat (2) *juncto* Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 telah secara sepihak menetapkan lahan milik Pemohon yang di atasnya terdapat hak atas tanah yang di lindungi Undang-Undang, menjadi RTH Publik dan Kawasan Pertanian;

21. Bahwa pemberlakuan Pasal 37 ayat (2) *juncto* Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 dilakukan oleh Termohon tanpa memberikan pemberitahuan yang cukup dan tanpa pula melibatkan Pemohon padahal Pemohon adalah bagian dari masyarakat yang jelas-jelas merupakan pihak yang terdampak langsung atas penetapan Kawasan Kecamatan Tapos menjadi RTH Publik dan Kawasan Pertanian Pangan. Sepanjang pengetahuan Pemohon, korespondensi yang dilakukan oleh Termohon berkenaan dengan rencana penataan ruang kota Depok hanya terbatas pada hal-hal berikut ini antara lain :

- Tanggal 23 Februari 2015 (Bukti P-17);
Termohon mengirimkan Surat Nomor 900/194-Bappeda, Perihal Usulan Kegiatan Kota Depok bidang Pekerjaan Umum untuk Didanai dari APBN-P Tahun Anggaran 2015 ditujukan kepada Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. Dalam surat ini, khususnya pada poin angka 2, Termohon menyampaikan usulan Pembiayaan dengan mata anggaran “Pembuatan Arboretum/Taman Botani Indonesia di



Kota Depok”, dimana salah satunya huruf a menyatakan “tanah karaba seluas 200 ha Rp350,000,000,000,00 (tiga ratus lima puluh milyar)”. Dari surat ini dapat diketahui bahwa Termohon telah secara tanpa hak mengusulkan penggunaan lahan milik Pemohon untuk dipergunakan sebagai pembuatan Arboretum/ taman botani. Padahal sejak sebelum Perda Tata Ruang *a quo* di ajukan tanah yang dimintakan Termohon masih sah dimiliki dan dikuasai Pemohon;

- Tanggal 27 Februari 2015 (Bukti P-18);
Selanjutnya, pada tanggal 27 Februari 2015 Termohon mengirimkan surat Nomor 650/207.DTRP perihal Permohonan Pemanfaatan Lahan, ditujukan kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia. Melalui surat ini Termohon menyampaikan kebutuhan pemenuhan ruang terbuka hijau bagi Kota Depok sebanyak 30% (tiga puluh persen) yang sampai saat ini baru terpenuhi sebanyak 9% (sembilan persen). Atas dasar itu Termohon melalui surat tanggal 27 Februari 2015 tersebut menyampaikan permohonan hak guna pakai pemanfaatan lahan pada beberapa lokasi, salah satunya adalah “lahan milik PT Karabha Digdaya di wilayah Kecamatan Tapos seluas 200 Ha”;
- Tanggal 16 Maret 2015 (*vide* Bukti P- 6);
Belum sempat surat nomor 650/207.DTRP tanggal 27 Februari 2015 di atas dijawab oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia, ternyata berselang hanya 17 (tujuh belas) hari dari tanggal surat tersebut, tepatnya pada tanggal 16 Maret 2015 Termohon mengesahkan Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012–2032 (Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 92);
- Tanggal 15 April 2015 (Bukti P-19);
Pada tanggal 15 April 2015, Menteri Keuangan Republik Indonesia baru hendak meneruskan informasi permohonan penggunaan lahan dari Termohon kepada Pemohon. Melalui surat Nomor S-145/KN.5/2015 tanggal 15 April 2015 perihal Permohonan Pemanfaatan Lahan, Menteri Keuangan



menjelaskan permohonan penggunaan lahan milik Pemohon yang diajukan oleh Termohon dan selanjutnya Menteri Keuangan menyatakan "...mengingat aset yang diajukan untuk dimanfaatkan tersebut merupakan aset PT Karabha Digdaya, maka Permohonan tersebut kami teruskan kepada saudara untuk ditindaklanjuti";

22. Bahwa berdasarkan uraian korespondensi di atas, nyatalah Termohon tidak pernah mengikutsertakan Pemohon dalam kebijakan penataan ruang kota Depok. Pada tanggal 23 Februari 2017 Termohon memohon bantuan dana kepada Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia untuk mendanai proyek Ruang Terbuka Hijau yang salah satunya akan mengambil lahan milik Pemohon. Selanjutnya 4 (empat) hari berselang yakni pada tanggal 27 Februari 2017, Termohon baru mengajukan permohonan penggunaan lahan milik Pemohon kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia. Namun belum sempat surat permohonan tersebut dijawab, dalam tempo hanya 17 (tujuh belas) hari sejak surat permohonan itu diajukan, Termohon langsung menerbitkan Perda Nomor 1 Tahun 2015 yang sekaligus menetapkan lahan milik Pemohon menjadi ruang terbuka hijau publik dan kawasan pertanian pangan. Tindakan penetapan lahan Pemohon sebagai RTH dan kawasan pertanian pangan secara sepihak tersebut jelas melanggar hak-hak atas tanah Pemohon yang dilindungi oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat (2) huruf c, UUPA telah menegaskan bahwa surat-surat tanda bukti hak atas tanah milik Pemohon adalah "...berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat". Namun faktanya, dengan penerbitan pasal-pasal Perda Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 yang Pemohon uji dalam permohonan *a quo* telah membuat tanda bukti hak atas tanah Pemohon yang berkedudukan sebagai alat pembuktian yang kuat itu diabaikan begitu saja oleh Termohon, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum atas hak atas tanah Pemohon;

23. Bahwa terjadinya ketidakpastian hukum dalam penataan ruang dan wilayah kota tersebut dikuatkan dengan keterangan Ahli Tertulis Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.HUM yang turut Pemohon



jadikan Bukti dalam permohonan *a quo*, dimana pada halaman 4 sampai dengan halaman 6, Ahli menyatakan (*Vide* Bukti P-21):

“Prosedur penetapan ruang terbuka hijau yang benar menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang terlebih dahulu harus melibatkan instansi terkait pemerintah kabupaten/kota, instansi terkait Pemerintah Provinsi, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, Masyarakat dan Instansi terkait Pemerintah Pusat. Sedangkan masyarakat yang menjadi pemangku kepentingan dalam penyusunan RTRW meliputi: orang perorang atau kelompok, organisasi masyarakat yang mempunyai cakupan wilayah di kota yang menyusun RTRW, Organisasi masyarakat kota/kabupaten yang berdekatan, dan organisasi masyarakat dari kabupaten/kota yang dapat memberikan dampak dari penataan ruang di daerah yang disusun RTRW Kotanya;

Selanjutnya pembentukan tim Penyusun RTRW kota dan pelibatan peran masyarakat ditingkat kota baik dalam tahapan persiapan, tahap pengumpulan data, dan tahap penyusunan konsepsi RTRW Kota. Jika tahapan tersebut sudah dilalui baru selanjutnya dilakukan pembahasan Raperda kabupaten/kota oleh pemangku kepentingan di tingkat Kota;

Jika prosedur tersebut telah ditempuh selanjutnya Raperda diajukan kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah untuk dibahas. Selanjutnya penyampaian Raperda RTRW ke Menteri Dalam Negeri untuk mendapatkan persetujuan substansi dengan disertai rekomendasi Gubernur. Selanjutnya menyampaikan Raperda RTRW kota kepada Gubernur untuk dievaluasi setelah disetujui bersama antara Pemerintah Kota dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota, pada tahap akhir adalah penetapan Rancangan Peraturan Daerah Kota tentang RTRW Kota oleh Sekretariat Daerah Kota;

Dari uraian tersebut maka Pemerintah kota dilarang menetapkan ruang terbuka hijau tanpa melakukan sosialisasi yang cukup dan tanpa menghormati dan melibatkan peran serta masyarakat yang berpotensi terdampak langsung atas kebijakan tersebut. Sebab jika itu terjadi jelas bertentangan dengan Pasal 65 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun



2007 yang mengharuskan melibatkan peran masyarakat dalam penataan ruang”;

24. Bahwa atas dasar uraian di atas terbukti pemberlakuan Pasal 37 ayat (2) *juncto* Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a melalui penerbitan Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di atasnya yakni Pasal 2 huruf h, Pasal 7 ayat (3) dan Pasal 65 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang karena diterbitkan dengan tidak menghormati hak-hak yang dilindungi oleh undang-undang, sehingga bertentangan dengan azas kepastian hukum dan keadilan. Oleh karena itu telah cukup dasar dan alasan hukumnya bagi Mahkamah Agung untuk membatalkannya dan menyatakan tidak berlaku mengikat umum;

IV.3 PASAL 55 AYAT (2) HURUF E, G, M, Q DAN AA, AYAT (3) HURUF D, L, P, Z, DAN AYAT (9) HURUF A PERDA KOTA DEPOK NOMOR 1 TAHUN 2015 PERATURAN DAERAH KOTA DEPOK NOMOR 1 TAHUN 2015 BERTENTANGAN DENGAN PASAL 15 AYAT (1), (2), (3) DAN PASAL 67 AYAT (1), (2), (3) UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2009 TENTANG PERLINDUNGAN LAHAN PERTANIAN PANGAN BERKELANJUTAN KARENA MENETAPKAN LAHAN PERTANIAN TANPA MELIBATKAN PEMOHON;

25. Bahwa Pembukaan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menentukan tujuan dari negara Republik Indonesia salah satunya adalah “melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial”. Atas dasar itu, negara memiliki kewajiban untuk melindungi kesejahteraan umum dimana salah satu cara menjamin kesejahteraan umum itu adalah dengan menjamin kebutuhan hidup paling mendasar bagi bangsa yakni kebutuhan akan pangan;

26. Bahwa dalam rangka menjamin kebutuhan hidup mendasar berupa pangan tersebut, negara menerbitkan kebijakan-kebijakan



untuk memperkuat ketahanan dan kedaulatan pangan. Salah satu kebijakan yang diambil adalah dengan melindungi lahan pertanian yang akan menjadi lumbung bagi produksi pangan tersebut. Perlindungan lahan itu dilakukan negara salah satunya dengan cara menerbitkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, dimana Pasal 3 huruf a, b dan c menentukan tujuan perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan diarahkan untuk antara lain “melindungi kawasan dan lahan pertanian pangan secara berkelanjutan, menjamin tersedianya lahan pertanian pangan secara berkelanjutan, dan mewujudkan kemandirian, ketahanan dan kedaulatan pangan...”;

27. Bahwa Pasal 18 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan menentukan cara perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan dilakukan oleh negara dengan menetapkan tiga macam lahan yakni “a. Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan; b. Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan di dalam dan di Luar Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan; dan c. Lahan Cadangan Pertanian Pangan Berkelanjutan di dalam dan di Luar Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan”. Selanjutnya Pasal 23 ayat (3) menyatakan “Penetapan kawasan pertanian pangan berkelanjutan kabupaten/kota diatur dalam Peraturan Daerah mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/ Kota”. Artinya kewenangan penetapan kawasan pertanian pangan berkelanjutan di tingkat Pemerintahan Kota menjadi kewenangan Pemerintah Kota untuk mengaturnya dan pengaturan itu dapat dilakukan melalui penetapan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota;
28. Bahwa meskipun penetapan kawasan pertanian pangan berkelanjutan menjadi kewenangan Pemerintah Kota untuk menetapkannya melalui Perda RTRW Kota, namun penetapan itu haruslah tetap melibatkan masyarakat, terutama masyarakat yang akan terdampak atas penetapan kawasan pertanian pangan berkelanjutan. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan menentukan masyarakat diharuskan terlibat semenjak tahap perencanaan, hal ini sebagaimana Pasal 15 ayat (1), (2) dan (3) menyatakan “usulan perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1)



disebarkan kepada masyarakat untuk mendapatkan tanggapan dan saran perbaikan". Selanjutnya ayat (2) menyatakan "tanggapan dan saran perbaikan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan lahan pertanian pangan berkelanjutan". Begitupun ayat (3) menegaskan "usulan perencanaan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dapat diajukan oleh masyarakat untuk dimusyawarahkan dan dipertimbangkan bersama pemerintah desa, kecamatan dan kabupaten/kota";

29. Bahwa peran serta masyarakat dalam penetapan kawasan pertanian pangan berkelanjutan itu dipertegas lebih rinci dalam Pasal 67 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dimana ayat (1) menyatakan "masyarakat berperan serta dalam perlindungan Kawasan dan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan". Ayat (2) menentukan "Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan secara perorangan dan/atau berkelompok". Selanjutnya ayat (3) merincikan peran serta tersebut dapat dilakukan dalam tahapan "...a. perencanaan; b. pengembangan; c. penelitian; d. pengawasan; e. pemberdayaan petani; dan/atau; f. pembiayaan";
30. Bahwa penjelasan Pasal 67 ayat (1) huruf b menyatakan "peran serta masyarakat adalah sarana menjamin hak-hak masyarakat seperti : ...b. terlibat di dalam mengusulkan, menyetujui dan/atau menolak bagian lahan dan kawasan nya untuk ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan atau lahan cadangan pertanian penetapan lahan pertanian pangan berkelanjutan pasti akan bersinggungan dengan hak-hak atas tanah masyarakat yang dilindungi oleh undang-undang. Karena itu negara harus mengikutsertakan masyarakat dari sejak awal proses penetapan itu agar penetapan lahan pertanian pangan berkelanjutan tidak merugikan hak-hak masyarakat atas tanah yang dilindungi hukum. Selain itu, dari sisi masyarakat juga memiliki kepastian hukum untuk mempertahankan hak tersebut. Dengan pelibatan tersebut masyarakat dapat menyatakan sikap nya apakah akan menerima atau menolak kebijakan tersebut;
31. Bahwa meskipun Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan telah



mewajibkan pemerintah maupun pemerintah daerah untuk melibatkan masyarakat, namun pada faktanya Termohon selaku Pemerintahan Kota Depok melalui pemberlakuan Pasal 55 Ayat (2) huruf e, g, m, q dan aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, dan ayat (9) huruf a Perda Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015, justru mengabaikan ketentuan tersebut dan secara sepihak menetapkan lahan milik Pemohon di Kecamatan Tapos yang dilindungi oleh undang-undang, menjadi kawasan pertanian pangan berkelanjutan. Pemohon sama sekali tidak pernah dilibatkan atau bahkan diinformasikan mengenai rencana penetapan tersebut. Pemohon baru mengetahui setelah membaca Perda Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 berikut lampiran petanya jelas memasukkan lahan milik Pemohon menjadi Kawasan Pertanian Pangan berkelanjutan. Akibat penetapan tersebut, hak-hak atas tanah Pemohon yang dilindungi undang-undang diabaikan begitu saja oleh Termohon. Sehingga Pemohon tidak dapat memanfaatkan lahan milik Pemohon sebagaimana mestinya;

32. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana telah Pemohon sampaikan di atas, dimana dengan memberlakukan Pasal 55 Ayat (2) huruf e, g, m, q dan aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, dan ayat (9) huruf a Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015, Termohon terbukti telah menetapkan kawasan pertanian pangan berkelanjutan di Kecamatan Tapos dengan melanggar ketentuan Pasal 15 ayat (1), (2), (3) dan Pasal 67 ayat (1), (2), (3) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, sehingga cukup dasar dan alasan hukumnya bagi Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk menyatakan Pasal-Pasal tersebut bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi, lalu menyatakan nya batal dan tidak berlaku umum dengan segala akibat hukumnya;

IV.4 PASAL 37 AYAT (2) *JUNCTO* PASAL 138 AYAT (4), PASAL 41 AYAT (2) HURUF B ANGKA 6, HURUF C ANGKA 9, HURUF F ANGKA 7, ANGKA 31, HURUF G ANGKA 6, ANGKA 8, ANGKA 23, ANGKA 31, ANGKA 52, ANGKA 53 DAN ANGKA 56, DAN HURUF J, PASAL 41 AYAT (5), PASAL 55 AYAT (2) HURUF E, G, M, Q, AA, AYAT (3) HURUF D, L, P, Z, AYAT (9) HURUF A, DAN PASAL 87 AYAT (2) HURUF D ANGKA 4, AYAT (3) HURUF D ANGKA 4 DAN AYAT (4)



HURUF D ANGKA 4 PERATURAN DAERAH KOTA DEPOK NOMOR 1 TAHUN 2015 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA DEPOK TAHUN 2012 – 2032 BERTENTANGAN DENGAN PASAL 13 AYAT (2) *JUNCTO* PASAL 49 AYAT (1) DAN PASAL 47 PERATURAN PRESIDEN NOMOR 54 TAHUN 2008 TENTANG PENATAAN RUANG KAWASAN JAKARTA, BOGOR, DEPOK, TANGERANG, BEKASI, PUNCAK CIANJUR DAN PASAL 11 AYAT (1) HURUF A *JUNCTO* PASAL 1 ANGKA 36 PERATURAN DAERAH PROVINSI JAWA BARAT NOMOR 22 TAHUN 2010 TENTANG RTRW PROVINSI JABAR TAHUN 2009 – 2029;

33. Bahwa sistem hierarki peraturan perundang-undangan menentukan setiap norma harus saling bersinergi dan tidak diperkenankan bertentangan satu sama lainnya. Sebagaimana dikutip dalam literatur yang ditulis oleh Prof. Dr. Maria Farida Indrati berjudul “Ilmu Perundang-Undangan, Jenis, Fungsi dan Materi Muatan”, (Bukti P-20) pada halaman 41, adalah Adolf Merkel yang mempopulerkan teori bahwa norma hukum itu selalu mempunyai dua wajah (*das doppelte rechtsanlitz*), yakni suatu norma hukum itu, ke atas ia bersumber dan berdasar pada norma yang di atasnya, tetapi ke bawah ia juga menjadi sumber dan menjadi dasar bagi norma hukum di bawahnya. Adolf Merkel menegaskan “suatu norma hukum memiliki masa berlaku (*rechskraft*) yang relatif, oleh karena masa berlakunya suatu norma hukum itu bergantung pada norma hukum yang berada di atasnya. Apabila norma hukum yang berada di atasnya dicabut atau dihapus, pada dasarnya norma-norma hukum yang berada di bawahnya akan tercabut atau terhapus pula”;

34. Bahwa teori dua wajah hukum Adolf Merkel inilah yang kemudian menginspirasi Hans Kelsen untuk membuat teori hukum berjenjang atau dikenal dengan istilah *Stufenbau Theory*. Oleh muridnya, Hans Nawiasky, teori Hans Kelsen itu kemudian dirincikan lebih praktis sehingga hierarki norma hukum disusun secara berjenjang dari yang teratas hingga terbawah yakni dari *staatsfundamental norm* (Norma Fundamental Negara), *staatsgrundgezets* (norma dasar negara/ konstitusi UUD Tahun 1945), *formell gesetz* (undang- undang formal); dan *Verordnung en Autonome Satzung* (peraturan pelaksana dan peraturan otonom). Dalam konteks permohonan *a quo*, Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun



2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012- 2032 adalah termasuk ke dalam golongan *Verordnung en Autonome Satzung* (peraturan pelaksana dan peraturan otonom), sedangkan peraturan perundang-undangan di atasnya yang dijadikan batu uji seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Perundang-undangan lainnya termasuk ke dalam *formell gesetz* (undang – undang formal);

35. Bahwa pengaturan mengenai penataan ruang sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang juga tidak terlepas dari nafas teori hirarki norma hukum yang dibuat oleh Hans Nawiasky. Sistem tata ruang kita juga mengharuskan penataan ruang diatur secara berjenjang dari tingkat Nasional, tingkat Provinsi hingga Kabupaten/ Kota disusun secara hierarkis dan tidak diperkenankan bertentangan satu sama lain. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengatakan “Penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah Provinsi, dan penataan ruang wilayah Kabupaten/Kota dilakukan secara berjenjang dan komplementer”. Makna kata komplementer dalam Pasal tersebut dijelaskan oleh penjelasan Pasal 6 ayat (2) yakni bermakna “...bahwa penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota saling melengkapi satu sama lain, bersinergi, dan tidak terjadi tumpang tindih kewenangan dalam penyelenggaraannya”;
36. Bahwa khusus bagi Termohon yang berkedudukan sebagai Pemerintah Kota Depok, hierarki penataan ruang yang berada di atas rencana tata ruang Termohon setelah Rencana Tata Ruang Nasional, yang harus dijadikan acuan normatif antara lain Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur dan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang RTRW Provinsi Jabar Tahun 2009-2029, dimana kedua peraturan tersebut tidak dapat disimpangi oleh Termohon dalam menyusun Peraturan Daerah mengenai penataan ruang wilayahnya;



37. Bahwa diantara ketentuan yang diatur dalam Perpres 54 Tahun 2008 adalah mengenai sistem pusat permukiman. Pasal 13 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 menyatakan “Pengembangan sistem pusat permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi upaya untuk mendorong pengembangan Pusat Kegiatan Nasional Kawasan Perkotaan Jakarta, dengan kota inti adalah Jakarta dan kota satelit adalah Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, dan kota lainnya”. Sejalan dengan itu Pasal 49 ayat (1) menyatakan “rencana tata ruang wilayah provinsi/ kabupaten/ kota yang berada di kawasan Jabodetabekpunjur harus disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur”. Artinya bahwa ketika Termohon menyusun perencanaan Tata Ruang Wilayah Kota Depok semestinya mengarahkan penataan ruang sebagaimana diamanatkan oleh Perpres tersebut yakni sebagai salah satu kota satelit setelah Bogor, Tangerang, Bekasi dan lainnya untuk “pengembangan sistem pusat permukiman”;
38. Bahwa di sisi lain, Pemerintah Provinsi Jawa Barat telah menindaklanjuti amanat Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tersebut dengan mengarahkan kota-kota sebagaimana diatur dalam Perpres tersebut, termasuk Kota Depok untuk diarahkan sebagai pengembangan sistem pusat permukiman. Pasal 11 ayat (1) huruf a Perda Provinsi Jabar Nomor 22 Tahun 2010 menyatakan : “Pembagian WP sebagaimana dimaksud pada Pasal 10, terdiri atas : a. WP Bodebekpunjur sebagai pengembangan kawasan perkotaan di wilayah Jawa Barat dengan kesetaraan fungsi dan peran kawasan di KSN Jabodetabekpunjur serta antisipatif terhadap perkembangan pembangunan wilayah perbatasan meliputi Kota Bogor, Kabupaten Bogor, Kota Bekasi, Kabupaten Bekasi, Kota Depok dan sebagian wilayah di Kabupaten Cianjur”;
39. Bahwa berdasarkan Pasal 11 ayat (1) huruf a Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 di atas, jelaslah bahwa Kota Depok di arahkan sebagai salah satu kota dalam kawasan Bodekpunjur untuk menjadi “kawasan perkotaan”. Mengenai definisi kawasan perkotaan ini dijelaskan secara rinci oleh ketentuan umum Perda Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 yakni pada Pasal 1 angka 36 yang menyatakan “Kawasan



Perkotaan adalah kawasan dengan kegiatan utama bukan pertanian, dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi". Dengan demikian Perda Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tetap konsisten menjalankan amanat Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 untuk mengembangkan kota-kota di Provinsi Jabar terkait termasuk salah satunya Kota Depok untuk diarahkan sebagai "pengembangan sistem pusat permukiman". Hal ini dapat dibuktikan dari lampiran III Peta Struktur dan Pola Ruang Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008, dimana jelas Peta tersebut menunjukkan wilayah Pemohon diarahkan untuk Perumahan (Bukti P- 22);

40. Bahwa namun demikian, pada faktanya Pemerintah Kota Depok menerbitkan Perda Nomor 1 Tahun 2015 dan melalui pemberlakuan Pasal 37 ayat (2) *juncto* Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a, dan Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4 dan ayat (4) huruf d angka 4, telah menetapkan wilayah Kota Depok, khususnya Kecamatan Tapos, --- yang pada dasarnya berbatasan dengan Kabupaten Bogor yang juga ditetapkan sebagai kota Satelit dalam sistem pusat permukiman baik oleh Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 maupun Perda Provinsi Jabar Nomor 22 Tahun 2010 di atas --- sebagai wilayah yang sama sekali bukan berfungsi sebagai permukiman --- yakni justru secara sepihak menetapkan wilayah tersebut sebagai RTH Publik dan Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan;
41. Bahwa atas tindakan Termohon yang melakukan penataan ruang yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan di atasnya, maka terhadap kebijakan tersebut dapat dilakukan upaya hukum *judicial review* ke Mahkamah Agung Republik Indonesia. Hal ini sebagaimana dikuatkan oleh keterangan ahli tertulis Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.HUM yang turut Pemohon jadikan Bukti dalam Permohonan *a quo*, dimana pada halaman 6 Ahli menyatakan (*vide* Bukti P-21):



“Pada dasarnya Peraturan Daerah tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan di atasnya. Demikian halnya dengan Peraturan Daerah tentang penataan ruang tidak boleh bertentangan dengan Penataan Ruang Wilayah Provinsi dan Penataan Ruang Wilayah Nasional. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang 26 Tahun 2007 yang menyebutkan bahwa penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah Kabupaten/Kota dilakukan secara berjenjang dan komplementer. Yang dimaksud komplementer adalah bahwa penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota saling melengkapi satu sama lain, bersinergi, dan tidak terjadi tumpang tindih kewenangan dalam penyelenggaraannya. Jika Peraturan Daerah ternyata bertentangan dengan Peraturan Daerah tata ruang di atasnya maka masyarakat dapat menolak pelaksanaan kebijakan tersebut dan selanjutnya dapat melakukan upaya *Judicial Review* terhadap peraturan tersebut”;

42. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana disampaikan di atas, nyatalah Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012–2032, terutama berlakunya Pasal 37 ayat (2) *juncto* Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a, dan Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4 dan ayat (4) huruf d angka 4, yang secara sepihak menetapkan wilayah Kota Depok, khususnya Kecamatan Tapos sebagai RTH Publik dan Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan, telah menyimpangi ketentuan Pasal 13 ayat (2) jo Pasal 49 ayat (1) dan Pasal 47 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak Cianjur dan Pasal 11 ayat (1) huruf a *Juncto* Pasal 1 angka 36 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang RTRW Provinsi Jabar Tahun 2009-2029, sehingga terdapat cukup dasar dan alasan hukumnya



bagi Mahkamah Agung untuk membatalkannya dan menyatakan tidak mengikat umum dengan segala akibat hukumnya;

IV.5 PASAL 87 AYAT (2) HURUF D ANGKA 4, AYAT (3) HURUF D ANGKA 4, DAN AYAT (4) HURUF D ANGKA 4 PERDA KOTA DEPOK NOMOR 1 TAHUN 2015 BERTENTANGAN DENGAN PASAL 2 HURUF B DAN E, PASAL 3 HURUF F DAN PASAL 19 AYAT (2) UU NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN DAN PASAL 12 AYAT (1) HURUF D *JUNCTO* LAMPIRAN I HURUF D UU NOMOR 23 TAHUN 2014 TENTANG PEMERINTAH DAERAH;

43. Bahwa sebagaimana telah diulas sebelumnya, pembukaan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menjabarkan tujuan negara Republik Indonesia yakni “melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial”. Selanjutnya tujuan perlindungan atas warga negara Indonesia itu salah satunya dijabarkan dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menyatakan “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin di tempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”;

44. Bahwa untuk melindungi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak, pemerintah mengeluarkan kebijakan di bidang perumahan dengan mengundang Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Melalui undang-undang ini, negara menjamin pelaksanaan Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 demi memastikan setiap warga negara dapat menikmati hak atas tempat tinggal. Jaminan atas hal itu tegas ditentukan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menegaskan perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk salah satunya huruf f “menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan”. Begitupun dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan



Kawasan Permukiman dimana dikatakan “penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan /atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur”;

45. Bahwa dalam menjalankan kebijakan untuk menjamin hak atas rumah warga negara tersebut, Pemerintah dan Pemerintah Daerah diberikan kewenangan untuk melakukan pembinaan perumahan dan kawasan permukiman. Hal ini tertuang dalam Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan “Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman mempunyai tugas dan wewenang”. Tugas dan wewenang pemerintah, khususnya Pemerintah Daerah Kota dalam menjalankan pembinaan perumahan dan kawasan permukiman dijabarkan dalam Pasal 15 salah satunya huruf a yakni berwenang untuk “menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/ kota di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan Provinsi”;

46. Bahwa meskipun kewenangan pembinaan perumahan dan kawasan permukiman di lingkungan Pemerintahan Kota itu menjadi kewenangan sepenuhnya dari Pemerintah Daerah Kota masing-masing, namun Pemerintah Kota tetap harus menyelenggarakan pembinaan perumahan dengan memperhatikan azas-azas yang berlaku dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Di antara azas yang harus diperhatikan antara lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b dan e yang menyatakan “perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berazaskan : b. keadilan dan pemerataan”, dan “...e. keterjangkauan dan kemudahan”. Penjelasan Pasal 2 huruf b menyatakan “yang dimaksud dengan azas keadilan dan pemerataan adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi



seluruh rakyat". Sedangkan Penjelasan Pasal 2 huruf e menyatakan "yang dimaksud dengan azas keterjangkauan dan kemudahan adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR agar setiap warga negara Indonesia mampu memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman";

47. Bahwa pembinaan perumahan dan kawasan permukiman tersebut harus memperhatikan azas-azas perumahan dan kawasan permukiman agar kebijakan itu dapat berjalan sesuai dengan tujuan dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman itu sendiri. Salah satu tujuan dari kebijakan perumahan dan kawasan permukiman itu ialah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf f yakni "menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan". Artinya bahwa kedua azas sebagaimana diulas dalam poin 37 di atas mutlak harus dijalankan. Jika tidak, tujuan untuk mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan tidak akan pernah tercapai;

48. Bahwa namun demikian, meskipun Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah mengamanatkan Pemerintah maupun Pemerintah Daerah untuk melakukan pembinaan perumahan dengan memperhatikan azas-azas dan maupun tujuan dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, namun pada faktanya Termohon selaku Pemerintah Kota Depok justru menerbitkan kebijakan penataan perumahan dan kawasan permukiman yang mengancam pemenuhan hak warga negara atas rumah yang layak huni dan terjangkau. Di dalam Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015, Termohon secara sepihak memberlakukan ketentuan Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4, Ayat (3) huruf d angka 4, dan Ayat (4) huruf d angka 4 yang memuat aturan berupa luas minimum kavling untuk pembangunan perumahan baik di kawasan Permukiman dengan kepadatan tinggi, kepadatan sedang dan



kepadatan rendah disama-ratakan menjadi seluas minimal 120 (seratus dua puluh) meter persegi;

49. Bahwa akibat langsung dari kebijakan luas minimum kavling tersebut, masyarakat akan semakin sulit untuk menjangkau pemenuhan hak atas rumah. Hal ini dikarenakan tanah dengan kavling seluas 120 (seratus dua puluh) meter persegi tergolong sebagai tanah yang cukup luas sehingga memunculkan biaya dasar rumah yang tinggi yang tidak mungkin dijangkau oleh kebanyakan masyarakat golongan menengah ke bawah. Kebijakan ini tentu akan membuat harga satuan rumah menjadi sangat tinggi. Akibatnya pemenuhan rumah yang terjangkau dan layak huni sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf f Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman tidak akan mungkin tercapai. Atas dasar itu maka kebijakan penetapan luas kavling minimal seluas 120 meter persegi jelas bertentangan dengan azas keadilan dan pemerataan, serta azas keterjangkauan dan kemudahan sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf b dan e Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
50. Bahwa di sisi lain, sebagai tindak lanjut dari otonomi daerah, Pemerintah Daerah diberikan kewenangan untuk mengurus sendiri urusan pemerintahannya di wilayah masing-masing. Di antara urusan pemerintahan yang bersinggungan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah salah satunya adalah urusan pemerintahan konkuren. Pasal 9 ayat (3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah menjelaskan "urusan pemerintahan konkuren sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah urusan pemerintahan yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/ kota". Ayat (4) menyatakan "urusan pemerintahan konkuren yang diserahkan ke daerah menjadi dasar pelaksanaan otonomi daerah";
51. Bahwa selanjutnya Pasal 11 ayat (1) membagi urusan pemerintahan konkuren yang diserahkan ke daerah dibagi menjadi dua yakni "urusan pemerintahan wajib dan urusan pemerintahan pilihan". Pasal 12 ayat (1) menjabarkan apa saja urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar dimana salah satunya adalah sebagaimana tercantum dalam huruf d yakni "perumahan rakyat dan kawasan permukiman". Dengan



demikian urusan perumahan dan kawasan permukiman adalah termasuk urusan pemerintahan konkuren yang diserahkan kepada pemerintah daerah untuk mengaturnya;

52. Bahwa meskipun urusan perumahan dan kawasan permukiman sudah ditetapkan menjadi kewenangan pemerintah daerah untuk mengaturnya, namun dalam menjalankan urusan pemerintahan tersebut, selain harus berpedoman kepada hukum yang secara secara spesialis berlaku pada bidang tersebut yakni Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pemerintah Daerah juga harus memperhatikan batasan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang untuk menjalankan urusan pemerintahan wajib di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman. Dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, bagian Lampiran I huruf D berjudul “PEMBAGIAN URUSAN PEMERINTAHAN BIDANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN”, ditentukan secara limitatif kewenangan Pemerintah Kabupaten/ Kota dalam bidang perumahan;

53. Bahwa pada bagian Lampiran I huruf D Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, pada sub urusan perumahan, kewenangan Pemerintah Kota antara lain: “(a) penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/ kota, (b) Fasilitas penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program pemerintah daerah kabupaten/ kota, (c) Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan; (d) Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG)”. Sedangkan pada sub urusan kawasan permukiman, kewenangan Pemerintah Kota antara lain “(a) Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman; (b) Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas di bawah 10 (sepuluh) ha”;

54. Bahwa dari Lampiran I huruf D Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah dapat diketahui kewenangan Pemerintah Kota dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman telah ditentukan secara terbatas. Di antara semua kewenangan yang telah diuraikan di atas, tidak ada satupun ketentuan yang memberikan hak kepada pemerintah kota untuk mengatur batas minimum luas kavling perumahan, apalagi



perintah yang secara khusus mendasari alasan ditentukannya luas minimum kavling perumahan sebesar 120 meter persegi. Pemerintah daerah hanya diberikan kewenangan untuk mengatur perizinan saja dan tidak untuk menentukan kebijakan luas minimum kavling;

55. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Pemohon uraikan di atas, terbukti tindakan Termohon menerbitkan Perda Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 di mana melalui Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, Ayat (3) huruf d angka 4, dan Ayat (4) huruf d angka 4, telah memberlakukan luas minimum kavling untuk pembangunan perumahan baik di kawasan Permukiman dengan kepadatan tinggi, kepadatan sedang dan kepadatan rendah disama-ratakan menjadi seluas minimal 120 (seratus dua puluh) meter persegi adalah bertentangan dengan azas dan tujuan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana diatur Pasal 2 huruf b, e, Pasal 3 huruf f dan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Di samping itu, kebijakan tersebut juga telah melampaui batas kewenangan pemerintah daerah dalam urusan perumahan rakyat dan permukiman sehingga bertentangan dengan Pasal 12 ayat (1) Huruf d jo. Lampiran I Huruf D Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah. Sehingga terdapat cukup dasar dan alasan hukumnya bagi Mahkamah Agung untuk membatalkannya dan menyatakan tidak mengikat umum dengan segala akibat hukumnya;

56. Bahwa dalam hemat Pemohon, ketika permohonan *a quo* dikabulkan, Termohon harus mencabut seluruh pasal-pasal Perda Nomor 1 Tahun 2015 yang pemohon uji dalam permohonan *a quo*. Akibatnya akan terdapat kekosongan hukum. Atas dasar itu, terdapat cukup alasan bagi Mahkamah Agung memerintahkan kepada Termohon untuk menggunakan ketentuan Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 13 Tahun 2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan daerah Kota Depok Nomor 2 Tahun 2016 sebagai dasar diterbitkannya Izin terkait tata ruang dan permukiman termasuk dan tidak terbatas pada izin mendirikan bangunan;

V KESIMPULAN PERMOHONAN;



Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana telah disampaikan Pemohon pada bagian I, II, III, dan IV di atas, maka sampailah Pemohon kepada kesimpulan Permohonan ini :

1. Pemohon memohon kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk menguji Pasal 37 ayat (2) *juncto* Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a, dan Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4 dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 - 2032 (Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 92) terhadap Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (LNRI Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan LNRI Nomor 2043), Pasal 2 huruf h, Pasal 7 ayat (3) dan Pasal 65 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (LNRI Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan LNRI Nomor 4725), Pasal 15 ayat (1), (2), (3) dan Pasal 67 ayat (1), (2), (3) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LNRI Tahun 2009 Nomor 149, Tambahan LNRI Nomor 5068), Pasal 2 huruf b dan e, Pasal 3 huruf f dan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (LNRI Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan LNRI Nomor 5188), Pasal 12 ayat (1) Huruf d jo. Lampiran I Huruf D Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (LNRI Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan LNRI Nomor 5587), Pasal 13 ayat (2) jo. Pasal 49 ayat (1) dan Pasal 47 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak Cianjur, dan Pasal 11 ayat (1) huruf a *Juncto* Pasal 1 angka 36 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang RTRW Provinsi Jabar Tahun 2009 – 2029 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2010 Nomor 22 Seri E, Tambahan Lembaran Negara Provinsi Jawa Barat Nomor 86);
2. Berdasarkan Pasal 24A Ayat (1) Perubahan Ketiga Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor



48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 20 ayat (2) huruf (b), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Jo. Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009 Pasal 31 dan Pasal 1 angka (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil, Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, Mahkamah Agung Republik Indonesia berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus Permohonan ini pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final;

3. Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (LNRI Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan LNRI Nomor 2043), Pasal 2 huruf h, Pasal 7 ayat (3) dan Pasal 65 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (LNRI Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan LNRI Nomor 4725), Pasal 15 ayat (1), (2), (3) dan Pasal 67 ayat (1), (2), (3) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LNRI Tahun 2009 Nomor 149, Tambahan LNRI Nomor 5068), Pasal 2 huruf b dan e, Pasal 3 huruf f dan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (LNRI Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan LNRI Nomor 5188), Pasal 12 ayat (1) Huruf d jo Lampiran I Huruf D Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (LNRI Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan LNRI Nomor 5587), Pasal 13 ayat (2) jo Pasal 49 ayat (1) dan Pasal 47 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak Cianjur, dan Pasal 11 ayat (1) huruf a Juncto Pasal 1 angka 36 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang RTRW Provinsi Jabar Tahun 2009 – 2029 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2010 Nomor 22 Seri E, Tambahan Lembaran Negara Provinsi Jawa Barat Nomor 86), Pemohon memiliki hak yang dilindungi peraturan perundang-undangan tersebut sehingga Pemohon memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan permohonan *a quo*;
4. Berdasarkan berbagai argumentasi yuridis yang telah Pemohon kemukakan dalam uraian-uraian dalam angka IV.1, IV.2, IV.3, IV.4 dan IV.5 di atas, Pemohon berkesimpulan bahwa Pasal 37 ayat (2) *juncto*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a, dan Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4 dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032 (Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 92) bertentangan dengan Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (LNRI Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan LNRI Nomor 2043), Pasal 2 huruf h, Pasal 7 ayat (3) dan Pasal 65 ayat (1), (2) dan (3) Undang - Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (LNRI Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan LNRI Nomor 4725), Pasal 15 ayat (1), (2), (3) dan Pasal 67 ayat (1), (2), (3) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LNRI Tahun 2009 Nomor 149, Tambahan LNRI Nomor 5068), Pasal 2 huruf b dan e, Pasal 3 huruf f dan Pasal 19 ayat (2) Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (LNRI Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan LNRI Nomor 5188), Pasal 12 ayat (1) Huruf d jo. Lampiran I Huruf D Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (LNRI Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan LNRI Nomor 5587), Pasal 13 ayat (2) jo. Pasal 49 ayat (1) dan Pasal 47 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur, dan Pasal 11 ayat (1) huruf a *Juncto* Pasal 1 angka 36 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang RTRW Provinsi Jawa Barat Tahun 2009 – 2029 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2010 Nomor 22 Seri E, Tambahan Lembaran Negara Provinsi Jawa Barat Nomor 86), Oleh karena itu terdapat cukup dasar dan alasan hukum bagi Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk menyatakan Pasal-Pasal tersebut tidak sah dan tidak berlaku mengikat umum serta memerintahkan Termohon untuk segera mencabutnya;

5. Sebagai akibat dari dikabulkannya permohonan *a quo*, terdapat cukup alasan bagi Mahkamah Agung memerintahkan kepada Termohon untuk menggunakan ketentuan Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 13

Halaman 53 dari 120 halaman. Putusan Nomor 03 P/HUM/2018

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)



Tahun 2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan daerah Kota Depok Nomor 2 Tahun 2016 sebagai dasar diterbitkannya Izin terkait tata ruang dan permukiman termasuk dan tidak terbatas pada izin mendirikan bangunan;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka selanjutnya Pemohon mohon kepada Ketua Mahkamah Agung berkenan memeriksa permohonan keberatan dan memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pasal 37 ayat (2) *juncto* Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a, dan Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4 dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012–2032 (Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 92) bertentangan dengan Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 2 huruf h, Pasal 7 ayat (3) dan Pasal 65 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pasal 13 ayat (2) *juncto* Pasal 49 ayat (1) dan Pasal 47 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak Cianjur dan Pasal 11 ayat (1) huruf a *Juncto* Pasal 1 angka 36 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang RTRW Provinsi Jawa Barat Tahun 2009 - 2029;
3. Menyatakan Pasal 55 Ayat (2) huruf e, g, m, q dan aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, dan ayat (9) huruf a Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 (Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 92) bertentangan dengan Pasal 15 ayat (1), (2), (3) dan Pasal 67 ayat (1), (2), (3) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan;
4. Menyatakan Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, Ayat (3) huruf d angka 4, dan Ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 (Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 1, Tambahan Lembaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 92) bertentangan dengan Pasal 2 huruf b dan e, Pasal 3 huruf f dan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pasal 12 ayat (1) Huruf d *juncto* Lampiran I Huruf D Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah;

5. Menyatakan Pasal 37 ayat (2) *juncto* Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a, dan Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4 dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012–2032 (Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 92) tidak sah dan tidak berlaku mengikat umum;
6. Memerintahkan Termohon untuk mencabut Pasal 37 ayat (2) *juncto* Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a, dan Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4 dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012–2032 (Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 92);
7. Memerintahkan Termohon untuk memuat putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya;

Atau apabila Mahkamah Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil permohonannya, Pemohon telah mengajukan surat-surat bukti berupa:

1. Fotokopi Akta Pendirian Pemohon (Bukti P-1);
2. Fotokopi Akta Pendirian Nomor 72 tanggal 19 Oktober 1989 dibuat di hadapan Ny. Rukmasanti Hardjasatya Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta (Bukti P-2);
3. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi manusia (dahulu Menteri Kehakiman) Nomor C2-4414HT.01.01.Th.90 tanggal 30 Juli 1990 (Bukti P-3);

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

4. Fotokopi Akta Perubahan terakhir Nomor 01 tanggal 1 Februari 2017 dihadapan Stephanie Wilamarta, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta (Bukti P-4);
5. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-AH.01-03-0084567 tertanggal 24 Februari 2017 (Bukti P-5);
6. Fotokopi Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 (Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 92) (Bukti P-6);
7. Fotokopi Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (LNRI Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan LNRI Nomor 2043) (Bukti P-7);
8. Fotokopi Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (LNRI Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan LNRI Nomor 4725) (Bukti P-8);
9. Fotokopi Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LNRI Tahun 2009 Nomor 149, Tambahan LNRI Nomor 5068) (Bukti P-9);
10. Fotokopi Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (LNRI Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan LNRI Nomor 5188) (Bukti P-10);
11. Fotokopi Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (LNRI Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan LNRI Nomor 5587) (Bukti P-11);
12. Fotokopi Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak Cianjur (Bukti P-12);
13. Fotokopi Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang RTRW Provinsi Jabar Tahun 2009–2019 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2010 Nomor 22 Seri E, tambahan Lembaran Negara Provinsi Jawa Barat Nomor 86) (Bukti P-13);
14. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01770 atas nama Pemohon (Bukti P-14);
15. Fotokopi Profil Kecamatan Tapos Kota Depok sebagaimana di publish pada halaman tapos.depok.go.id/profil/sejarah-kecamatan (Bukti P-15);
16. Fotokopi Site Plan Rencana Usaha “Pembangunan Kawasan Residensial dan Komersil Terpadu” (Bukti P-16);
17. Fotokopi Surat Nomor 900/194-Bappeda tanggal 25 Februari 2015, perihal Usulan Kegiatan Kota Depok Bidang Pekerjaan Umum untuk didanai dari

Halaman 56 dari 120 halaman. Putusan Nomor 03 P/HUM/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

APBN-P TA 2015, ditujukan kepada Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI (Bukti P-17);

18. Fotokopi Surat Nomor 650/207.DTRP tanggal 27 Februari 2015 perihal Permohonan Pemanfaatan Lahan, ditujukan kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia (Bukti P-18);

19. Fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang (Bukti P-19);

20. Fotokopi Kutipan Buku Prof. Dr. Maria Farida Indrati berjudul "Ilmu perundang-undangan, Jenis, Fungsi dan Materi Muatan" (Bukti P-20);

21. Fotokopi Keterangan Ahli Tertulis Dr. Agus Sukarmadji, S.H., M.Hum. berjudul "Pendapat Hukum tentang Penataan Ruang di atas Hak Atas Tanah Warga Negara yang Dilindungi Undang-Undang", tanggal 4 Oktober 2017 (Bukti P-21);

22. Fotokopi Lampiran III Peta Struktur dan Pola Ruang Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur (Bukti P-22);

23. Fotokopi Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran Badan Penyehatan Perbankan Nasional (Bukti P-23);

Menimbang, bahwa permohonan keberatan hak uji materiil tersebut telah disampaikan kepada Termohon pada Tanggal 3 Januari 2018 berdasarkan Surat Panitera Muda Tata Usaha Negara Mahkamah Agung Nomor 03/PER-PSG/II/03 P/HUM/2018 Tanggal 3 Januari 2018;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Pemohon tersebut, Termohon I telah mengajukan jawaban tertulis pada Tanggal 25 Januari 2018, yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

I. KEDUDUKAN *LEGAL STANDING* PEMOHON;

Bahwa berdasarkan Pasal 31 A ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, dinyatakan :

"Pasal 31 A:

- (1) Permohonan pengujian peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap Undang-Undang diajukan langsung oleh Pemohon atau kuasanya kepada Mahkamah Agung dan dibuat secara tertulis dalam bahasa Indonesia;
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud ayat (1) hanya dapat dilakukan oleh pihak yang menganggap haknya dirugikan oleh berlakunya peraturan perundang-undangan dibawah Undang-undang, yaitu :



- a. Perorangan Warga Negara Indonesia;
 - b. Kesatuan Warga Masyarakat Hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip negara kesatuan Indonesia yang diatur dalam Undang-undang; atau
 - c. Badan Hukum Publik atau Badan hukum privat;
1. Bahwa Pemohon uji materiil mengajukan uji materiil terkait, Pasal 37 ayat (2) *juncto* 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat 5, Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a dan 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4, dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 (Bukti T - 1), yang mengatasnamakan sebagai pemilik dari hak atas tanah di wilayah Kecamatan Tapos Kota Depok adalah seluas 515, 4119 Ha.;
 2. Bahwa Pemohon uji materiil mengklaim sebagai pemilik dari hak atas tanah di wilayah Kecamatan Tapos Kota Depok, namun demikian berdasarkan Pasal 6 Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran Badan Penyehatan Perbankan Nasional menyatakan dengan berakhirnya tugas BPPN dan/atau dibubarkannya BPPN, segala kekayaan BPPN menjadi kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan atas tanah *a quo*;
 3. Bahwa sebelum Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 ditetapkan, Pemerintah Daerah telah melayangkan Surat kepada Kementerian Keuangan melalui Surat Nomor: 650/207-DTRP tanggal 27 Februari 2015 perihal Permohonan Pemanfaatan Lahan (Bukti T-12) yang pada pokoknya Pemerintah Daerah Kota Depok telah mengajukan Permohonan Hak Guna Pakai untuk dimanfaatkan sebagai RTH, salah satunya untuk lahan di wilayah Kecamatan Tapos seluas 200 Ha yang dimiliki oleh eks. BPPN (saat BPPN dibubarkan menjadi milik Negara yang dikelola oleh Kementerian Keuangan);
 4. Bahwa berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan lahan yang menjadi asset eks. BPPN, menjadi milik Negara yang dikelola oleh Kementerian Keuangan atas tanah *a quo*, bukan milik PT. Karabha Digdaya. Dengan demikian Pemohon tidak memiliki *legal standing* dalam pengajuan permohonan uji materiil ini dan tidak mempunyai kepentingan hukum atas Perda Kota Depok yang dimohonkan tersebut;



5. Bahwa terkait kedudukan hukum (*legal standing*) Pemohon perlu dibuktikan kepentingannya apakah benar menyuarkan aspirasi banyak pihak atau hanya kepentingan pribadi semata;

Bahwa Termohon mensomir pernyataan Pemohon yang menyatakan ketentuan dalam Peraturan Daerah Kota Depok *a quo* menjadi penghambat pemenuhan hak konstitusional atas rumah, yang dianggap menghilangkan hak Pemohon selaku pelaku usaha di bidang perumahan wajib menjamin produk Pemohon sebagai rumah yang terjangkau dan layak huni bagi konsumen Pemohon sesuai amanat pasal 3 huruf f dan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Bahwa pernyataan Pemohon tersebut adalah dalil yang amat sangat tidak beralasan dan mengada-ada, sebab pada faktanya Pemerintah Kota Depok tetap melindungi hak-hak MBR untuk dapat memiliki rumah. Hal ini tercermin dalam rumusan Pasal 46 ayat (5) huruf c dan ayat (7) Peraturan Daerah Kota Depok *a quo*, yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 46:

- (5) Rencana kawasan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. pengembangan perumahan baru di Kecamatan Sawangan, Kecamatan Bojongsari, Kecamatan Tapos dan Kecamatan Cimanggis;
 - b. pengembangan kawasan siap bangun-lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri;
 - c. pengembangan perumahan sejahtera bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
 - d. penataan dan peningkatan kualitas lingkungan permukiman kumuh di sekitar tepian sungai/situ/danau, tanah terlantar, sepanjang tepi rel kereta api dan di pusat pelayanan kota yang ada di wilayah kota;
 - e. pengembangan perumahan secara vertikal diarahkan dengan pembangunan rumah susun sewa (rusunawa), rumah susun milik sendiri (rusunami) dan apartemen pada kawasan padat bangunan dan padat penduduk dengan menyediakan ruang terbuka hijau;
 - f. pengembangan perumahan vertikal rusunawa, rusunami, dan apartemen diarahkan di kawasan perumahan kepadatan tinggi dan sedang dengan akses langsung ke jalan utama;



6. Mensomir pernyataan Pemohon yang menyatakan bahwa Peraturan Daerah *a quo* bertentangan dengan Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur dan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029, adalah tidak benar;
- Bahwa berdasarkan Pasal 47 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur, Pola ruang kawasan (sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010) digambarkan dalam Peta Struktur dan Pola Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur dengan skala peta 1:50.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III Peraturan Presiden ini;
- Lebih lanjut dalam Pasal 49 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Penataan ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur, menyatakan bahwa rencana tata ruang wilayah dijabarkan lebih lanjut dalam rencana rinci yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah untuk mengimplementasikan Rencana Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur yang dilengkapi dengan peraturan zonasi;
- Bahwa berdasarkan Pasal 117 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029 Arahan Pola Ruang dituangkan dalam Dokumen Materi Teknis dan Album Peta dengan tingkat ketelitian minimal 1 : 250.000;
- Sehingga untuk menindaklanjuti ketentuan Pasal 49 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Penataan ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur, serta menjabarkan lebih rinci Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029, peta struktur dan pola ruang Kota Depok ditetapkan dengan skala peta 1:25.000 sebagaimana telah dilampirkan dalam Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032;
- Terhadap Peta Struktur dan Pola Ruang Kota Depok dalam Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 sebagaimana telah diuraikan diatas, telah menempuh Asistensi dan Konsultasi Penyelesaian Rancangan Perda RTRW Kota Depok Tahun 2011-2031 dari Badan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Koordinasi Survey dan Pemetaan Nasional Pusat Atlas dan Tata Ruang pada tanggal 9 Agustus 2011, 22 Maret 2012, dan 5 Mei 2012, telah menempuh Rapat Pleno Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Provinsi Jawa Barat tentang Evaluasi Rancangan Perda RTRW Kabupaten Bandung Barat dan Kabupaten Garut, Pembahasan Pemberian Rekomendasi Gubernur tentang RTRW Kota Depok dan Kota Banjar, dan Pembahasan Pemberian Rekomendasi tentang Terminal Khusus Pasir Besi Agrabinta di Kabupaten Cianjur yang dituangkan dalam Berita Acara tanggal 16 November 2011, telah mendapat Rekomendasi Pemberian Persetujuan Substansi Raperda Kota Depok tentang RTRW Kota Depok 2011-2031 dari Gubernur Jawa Barat dengan surat Nomor: 650/5931/WAPP serta telah mendapat, serta telah mendapat Persetujuan Substansi dari Direktur Jendral Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum dengan Surat Nomor: HK. 01 03-Dr/281 perihal Persetujuan Substansi atas Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) Kota Depok tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 tanggal 23 Mei 2013;

Berdasarkan uraian di atas, Peraturan Daerah *a quo* secara jelas telah dilakukan sinkronisasi secara berjenjang, saling melengkapi dan komplementer serta tidak saling bertentangan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;

7. Dengan demikian berdasarkan uraian angka 1 sampai dengan angka 4, secara jelas dan tegas bahwa Pemohon uji materiil terhadap Pasal 37 ayat (2) *juncto* 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf c, Pasal 41 ayat 5, Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a dan 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4, dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032, bukan Warga Negara Indonesia yang diberikan hak nya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Mahkamah Agung RI Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sehingga PT. Karabha Digdaya, tidak memiliki kapasitas maupun kompetensi mendudukan diri sebagai subyek hukum untuk menguji materi muatan Pasal 37 ayat (2) *juncto* 138 ayat (4), Pasal

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)



41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf c, Pasal 41 ayat 5, Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a dan 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4, dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 sebagaimana dimaksud, dan subyek hukum Pemohon uji materiil haruslah pihak-pihak yang mengalami kerugian;

8. Bahwa karena Pemohon tidak terdapat hubungan sebab akibat (*causa verband*) antara Penetapan Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 dengan kerugian yang dialami Pemohon maka sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim Mahkamah Agung menyatakan menolak Permohonan Pemohon;

II. ALASAN-ALASAN PENOLAKAN PERMOHONAN;

A. Alasan Formil;

Bahwa Termohon berwenang mengeluarkan peraturan *a quo* karena peraturan *a quo* telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang ada, yaitu :

1. Tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Bukti T - 2);
2. Bahwa peraturan *a quo* telah disusun dan dibentuk sesuai dengan azas-azas pembentukan perundang-undangan yang baik yaitu sesuai dengan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Bukti T - 2), yang menyatakan:
Dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada azas pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi:
 - a. kejelasan tujuan;
 - b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
 - c. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
 - d. dapat dilaksanakan;
 - e. kedayagunaan dan keterhasilgunaan;
 - f. kejelasan rumusan; dan
 - g. keterbukaan;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 15 huruf c, Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan Permukiman (Bukti T - 5);



Pasal 15 huruf a, huruf b dan huruf c:

Pemerintah Kabupaten/Kota mempunyai tugas menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;

4. Bahwa Peraturan *a quo* dibentuk tidak bertentangan dengan Pasal 17 ayat (1) Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Bukti T - 3) yang berbunyi :

“Daerah berhak menetapkan kebijakan daerah untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah”;

Bahwa pembentukan Peraturan Daerah Nomor 1 tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 adalah merupakan Kebijakan atau Kewenangan yang dimiliki oleh Termohon, sehingga tidak ada alasan bagi Pemohon untuk menyatakan keberatan atas obyek *a quo* yang Termohon tetapkan dan undangkan;

5. Bahwa obyek *a quo*, tidak bertentangan dengan prinsip *due process of law*. Bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum, dimana berdasarkan ketentuan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang telah diamandemen telah mengatur struktur ketatanegaraan Republik Indonesia yang mengenal fungsi-fungsi eksekutif, legislatif dan yudikatif; Bahwa prinsip *due process of law* adalah prinsip yang dianut dalam proses peradilan yang dijalankan oleh Pengadilan dalam rangka menjalankan fungsi yudikatif, sedangkan dalam Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 diterbitkan dalam rangka salah satu pelaksanaan fungsi pemerintahan daerah yang merupakan bagian dari fungsi eksekutif. Hal ini sesuai dengan amanat Pasal 18 Perubahan Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) Negara Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi tersebut dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota mempunyai pemerintahan daerah yang diatur dalam Undang-Undang;
- (2) Pemerintahan Daerah Provinsi, Daerah kabupaten dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut azas otonomi dan tugas pembantuan;
- (3) Pemerintah Daerah Provinsi, daerah kabupaten dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut azas otonomi dan tugas pembantuan;



- (4) Pemerintahan Daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota memiliki dewan perwakilan rakyat daerah yang anggota-anggotanya dipilih melalui pemilihan umum;
- (5) Pemerintah Daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya kecuali urusan Pemerintah Pusat;
- (6) Pemerintah Daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan;
- (7) Susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintahan daerah diatur dalam Undang-undang;

Dengan demikian jelas bahwa sebagaimana Termohon uraikan diatas, bahwa tindakan Termohon dalam menerbitkan Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 adalah berdasar dan tidak bertentangan dengan *due proses of law*;

B. ALASAN MATERIIL;

Menanggapi dalil-dalil gugatan yang diajukan Pemohon Keberatan terkait permohonan Uji Materiil Nomor 03 P/HUM/2018, tanggal 03-01-2018 di Mahkamah Agung Republik Indonesia terhadap Pasal 37 ayat (2) *juncto* 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat 5, Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a dan 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4, dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032, kami sampaikan jawaban sebagai berikut :

1. Materi muatan Pasal 37 ayat (2) *juncto* 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat 5, Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a dan 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4, dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok *a quo tidak* bertentangan dengan Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 2 huruf h, Pasal 7 ayat (3) dan Pasal 65 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pasal 13 ayat (2) *juncto* Pasal 49 ayat (1) dan Pasal 47 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 11 ayat (1) huruf a *juncto* Pasal 1 angka 36 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang RTRW Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029;

Bahwa berdasar ketentuan Pasal 28 huruf J Perubahan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, hak azasi manusia dibatasi oleh 2 (dua) hal yaitu dibatasi oleh hak azasi manusia orang lain dan dibatasi oleh Undang-Undang;

Pasal 28 J:

- (1) Setiap orang wajib menghormati hak azasi manusia orang lain dalam tertib kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara;
- (2) Dalam menjalankan hak dan kebebasannya, setiap orang wajib tunduk kepada pembatasan yang ditetapkan dengan undang-undang dengan maksud semata-mata untuk menjamin pengakuan serta penghormatan atas hak dan kebebasan orang lain dan untuk memenuhi tuntutan yang adil sesuai dengan pertimbangan moral, nilai-nilai agama, keamanan dan ketertiban umum;

Lebih lanjut dalam Pasal 2 Undang-Undang 50 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, kembali ditegaskan kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan pola ruang wilayah, yang dinyatakan sebagai berikut:

Pasal 2:

- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa;
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur;

Peraturan Daerah *a quo* disusun dan dibentuk semata-mata untuk menjamin pengakuan serta penghormatan atas hak dan kebebasan orang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lain dan untuk memenuhi tuntutan yang adil sesuai dengan pertimbangan moral, nilai-nilai agama, keamanan dan ketertiban umum;

Pembentukan Peraturan Daerah *a quo*, didasarkan pada kondisi awal Kawasan Permukiman yang terdapat di Kota Depok meliputi kawasan permukiman terstruktur/teratur yang biasa di bangun oleh pengembang atau developer dan kawasan perumahan non struktur/tidak teratur atau di sebut juga kawasan permukiman perkampungan dan umumnya di bangun secara perorangan;

Kawasan permukiman tersebar di seluruh kecamatan dan umumnya berkembang mengikuti pola jaringan jalan utama. Kawasan permukiman yang berkembang dengan pesat di Kota Depok yaitu kawasan permukiman terstruktur yang di bangun oleh developer, dan pengembangannya mulai mengarah ke arah timur, selatan dan barat (Kecamatan Cimanggis, Tapos, Sawangan, Bojongsari, Cilodong dan Cipayung);

Berkembangnya permukiman di Kota Depok membawa dampak yang cukup besar terhadap beralihnya fungsi lahan pertanian ke permukiman sehingga perlu adanya pembatasan dalam pemberian izin untuk pengembangan perumahan terutama pada lahan-lahan yang berfungsi sebagai sawah irigasi, selain itu juga pengembangan perumahan di Kota Depok harus sudah mengarah ke pembangunan perumahan secara vertikal terutama untuk kawasan-kawasan yang sudah padat penduduknya;

Kota Depok, awalnya hanya sekumpulan perumahan yang berkembang secara sporadis. Perumahan tersebut berkembang di tengah lahan pertanian (*agrociti*). Selanjutnya Kota Depok berkembang menjadi kota permukiman bagi pekerja di Ibukota (*dormitory town*). Dalam konteks Jabodetabek, Kota Depok adalah Kota Satelit atau lebih tepat sebagai paru-paru kota Jakarta. Akibatnya, pembangunan perumahan terus berkembang dengan pesat dan cenderung tanpa kendali;

Lahan pertanian umumnya beralih fungsi menjadi lahan perumahan. Lahan terbuka hijau berubah menjadi lahan terbangun, sedangkan beberapa lahan terbuka hijau yang tersisa sudah dikuasai oleh investor;

Saat ini, pola ruang Kota Depok sangat didominasi oleh perumahan. Zona-zona ruang lainnya yang sangat penting dalam mewujudkan visi kota yang aman, nyaman, berbudaya, terabaikan. Zona-zona perdagangan, pendidikan, rekreasi tidak jelas keberadaannya, karena berbaur dengan zona perumahan. Sangat sulit menemukan ruang-ruang publik yang dapat menjadi tempat yang aman dan nyaman bagi anak-anak dan orang lanjut usia untuk berkumpul, bermain dan bergembira. Ruang terbuka hijau,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lapangan olah raga, taman-taman bermain, fasilitas sosial, ruang pertemuan warga sulit untuk ditemui. Kota Depok cenderung berkembang menjadi kota bangunan yang nyaris sepi aktifitas sosial sebagaimana tertuang dalam Naskah Akademis Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok 2012-2032 (Bukti T - 4);

Dalam BAB I Naskah Akademik Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 telah dijabarkan isu strategis yang berpengaruh terhadap kebijakan tata ruang Kota Depok, yaitu salah satunya terkait dengan Ruang Terbuka Hijau, sebagai berikut:

“Walaupun arah pertumbuhan dan perkembangan Kota Depok sudah direncanakan, tetapi masih banyak penyimpangan dari rencana yang ada. Ini terjadi karena adanya ketidakseimbangan antara penambahan penduduk dan ketersediaan lahan sebagai akibat dari desakan pembangunan kota, dalam hal ini bukan hanya pembangunan fisik yang berupa pembangunan jalan atau gedung dan lainnya tapi juga karena kebutuhan dan kenyamanan daya tarik wilayah itu sendiri. Terlihat dari kecenderungan wilayah Kota Depok bagian selatan merupakan tujuan hunian. Salah satu penyebab wilayah selatan menjadi daerah tujuan hunian adalah penetapan NJOP di wilayah ini yang lebih rendah dibandingkan wilayah bagian utara. Penyebab lainnya adalah wilayah ini masih memiliki kualitas lingkungan yang baik, ditandai dengan kualitas udara masih segar, cuacanya sejuk dan kualitas air yang baik, sehingga memberikan nilai tambah nyaman lokasi hunian atau tempat tinggal. Dengan demikian jumlah permukiman di wilayah selatan Kota Depok bertambah dengan pesatnya dan diikuti oleh perkembangan penggunaan lahan untuk sektor jalan, perkantoran, perdagangan dan jasa, disisi lain menyebabkan terjadinya alih fungsi RTH sehingga keberadaannya berkurang;

Akibat berkurangnya RTH maka masyarakat perkotaan akan kehilangan fungsi ekologis, biologis, dan psikologis dari ruang terbuka hijau tadi. Kota Depok sering kali dilanda banjir. Suhu udara cenderung lebih panas. Udara terpolusi pun makin sedikit yang bisa disaring. Padahal, udara terpolusi ini cukup besar pengaruhnya terhadap kesehatan. Penelitian di Sao Paolo Brasil, yang dilansir WHO menunjukkan bahwa kenaikan konsentrasi nitrogen dioksida (NO₂) 75 mikrogram/m³ akan meningkatkan kematian anak di bawah lima tahun akibat penyakit pernapasan sebesar 30%;

Halaman 67 dari 120 halaman. Putusan Nomor 03 P/HUM/2018



Penyediaan Ruang Terbuka Hijau memiliki fungsi sosial untuk kepentingan umum yang bertujuan sebagai berikut :

- a. menjaga ketersediaan lahan sebagai kawasan resapan air;
- b. menciptakan aspek planologis perkotaan melalui keseimbangan antara lingkungan alam dan lingkungan binaan yang berguna untuk kepentingan masyarakat;
- c. meningkatkan keserasian lingkungan perkotaan sebagai sarana pengaman lingkungan perkotaan yang aman, nyaman, segar, indah, dan bersih;

Bahwa ruang terbuka hijau yang telah ada baik secara alami ataupun buatan diharapkan dapat menjalankan empat (4) fungsi sebagai berikut:

- a. Fungsi ekologis antara lain : paru-paru kota, pengatur iklim mikro, sebagai peneduh, produsen oksigen, penyerap air hujan, penyedia habitat satwa, penyerap polutan dalam udara, air dan tanah, serta penahan angin;
- b. Fungsi sosial budaya antara lain : menggambarkan ekspresi budaya lokal, media komunikasi, dan tempat rekreasi warga;
- c. Fungsi ekonomi antara lain : sumber produk yang bisa dijual seperti tanaman bunga, buah, daun, dan sayur mayur. Beberapa juga berfungsi sebagai bagian dari usaha pertanian, perkebunan, kehutanan, dan lain-lain;
- d. Fungsi estetika antara lain meningkatkan kenyamanan, memperindah lingkungan kota baik skala mikro (halaman rumah/lingkungan pemukiman), maupun makro (lansekap kota secara keseluruhan);
- e. menciptakan suasana serasi dan seimbang antara area terbangun dan tidak terbangun;

Dalam suatu wilayah perkotaan, empat fungsi utama ini dapat dikombinasikan sesuai kebutuhan, kepentingan, dan keberlanjutan kota seperti perlindungan tata air, keseimbangan ekologis, dan konservasi hayati;

Manfaat RTH berdasarkan fungsinya dibagi dalam kategori sebagai berikut :

- a. Manfaat langsung (dalam pengertian cepat dan bersifat tangible), yaitu membentuk keindahan dan kenyamanan (teduh, segar, sejuk) dan mendapatkan bahan-bahan untuk dijual (kayu, daun, bunga, dan buah);
- b. Manfaat tidak langsung (berjangka panjang dan bersifat intangible), yaitu pembersih udara yang sangat efektif, pemeliharaan akan



kelangsungan persediaan air tanah, dan pelestarian fungsi lingkungan beserta segala isi flora dan fauna yang ada (konservasi hayati dan keanekaragaman hayati);

Berdasarkan Konferensi Tingkat Tinggi (KTT) Bumi di Rio de Janeiro, Brazil (1992) dan dipertegas lagi pada KTT Johannesburg, Afrika Selatan 10 tahun kemudian (2002, Rio + 10), telah disepakati bersama bahwa sebuah kota idealnya memiliki luas RTH minimal 30 persen dari total luas kota;

Penyediaan ruang terbuka hijau pada wilayah perkotaan menurut Pedoman penyediaan dan pemanfaatan RTH di Kawasan Perkotaan terbagi menjadi ruang terbuka hijau publik dan ruang terbuka hijau privat dimana proporsi ruang terbuka hijau yang sesuai adalah sebesar 30% dari keseluruhan luas lahan yang komposisinya terbagi atas 20% ruang terbuka hijau publik dan 10% ruang terbuka hijau privat;

Ketentuan terkait penyediaan ruang terbuka hijau telah dipertegas dan diamanatkan kepada Pemerintah Daerah untuk memenuhinya dalam Pasal 28 dan Pasal 29 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 28:

Ketentuan perencanaan tata ruang wilayah kabupaten sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, Pasal 26, dan Pasal 27 berlaku mutatis mutandis untuk perencanaan tata ruang wilayah kota, dengan ketentuan selain rincian dalam Pasal 26 ayat (1) ditambahkan:

- a. rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau;
- b. rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka nonhijau;
- dan
- c. rencana penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan sarana jaringan pejalan kaki, angkutan umum, kegiatan sektor informal, dan ruang evakuasi bencana, yang dibutuhkan untuk menjalankan fungsi wilayah kota sebagai pusat pelayanan sosial ekonomi dan pusat pertumbuhan wilayah;

Pasal 29:

- (1) Ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf a terdiri dari ruang terbuka hijau publik dan ruang terbuka hijau privat;
- (2) Proporsi ruang terbuka hijau pada wilayah kota paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas wilayah kota;



- (3) Proporsi ruang terbuka hijau publik pada wilayah kota paling sedikit 20 (dua puluh) persen dari luas wilayah kota;

Terhadap Peta Struktur dan Pola Ruang Kota Depok yang dimuat dalam Lampiran Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 sebagaimana telah diuraikan diatas, telah disinkronkan dan diselaraskan dengan Pasal 13 ayat (2) *juncto* Pasal 49 ayat (1) dan Pasal 47 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur dan Pasal 11 ayat (1) huruf a *juncto* Pasal 1 angka 36 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang RTRW Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029;

Hal ini dapat dibuktikan bahwa Peraturan daerah *a quo* telah menempuh Asistensi dan Konsultasi Penyelesaian Rancangan Perda RTRW Kota Depok Tahun 2011 -2031 dari Badan Koordinasi Survey dan Pemetaan Nasional Pusat Atlas dan Tata Ruang pada tanggal 9 Agustus 2011, 22 Maret 2012, dan 5 Mei 2012, telah menempuh Rapat Pleno Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Provinsi Jawa Barat tentang Evaluasi Rancangan Perda RTRW Kabupaten Bandung Barat dan Kabupaten Garut, Pembahasan Pemberian Rekomendasi Gubernur tentang RTRW Kota Depok dan Kota Banjar, dan Pembahasan Pemberian Rekomendasi tentang Terminal Khusus Pasir Besi Agrabinta di Kabupaten Cianjur yang dituangkan dalam Berita Acara tanggal 16 November 2011, telah mendapat Rekomendasi Pemberian Persetujuan Substansi Raperda Kota Depok tentang RTRW Kota Depok 2011-2031 dari Gubernur Jawa Barat dengan surat Nomor: 650/5931/WAPP serta telah mendapat, serta telah mendapat persetujuan substansi dari Direktur Jenderal Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum dengan Surat Nomor: HK. 01 03-Dr/281 perihal Persetujuan Substansi atas Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) Kota Depok tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 tanggal 23 Mei 2013;

Bahwa proses pembentukan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 (objek *a quo*) telah melalui serangkaian panjang tahapan pembentukan Peraturan Daerah termasuk proses dengar pendapat masyarakat baik dalam ruang diskusi maupun pertemuan dalam konsultasi publik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dengan tahapan-tahapan pembentukan Rancangan Peraturan Daerah telah ditempuh sepenuhnya oleh Termohon, yakni sebagai berikut:

1. Pada hari Rabu tanggal 29 September 2010 Pemerintah Kota Depok dengan Pemerintah Kota Bekasi melakukan pertemuan terkait sinkronisasi Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2011-2031 dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi Tahun 2010-2030. yang kemudian dituangkan dalam Berita Acara Nomor: 593/2553.A/TR/2010;
2. Pada tanggal 20 November 2010 dilaksanakan diskusi dalam rangka pemaduserasian Raperda Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Depok 2011-2030 dengan Raperda Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan 2010-2030 bertempat di Direktorat Jenderal Pembangunan Daerah Kemendagri Jakarta, yang kemudian dituangkan dalam Berita Acara Nomor: 593/3202.A/TR/2010;
3. Pada tanggal 12 November 2010 dilaksanakan diskusi dalam rangka pemaduserasian Raperda Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Depok 2011-2030 dengan Raperda Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bogor 2010-2030 bertempat di Bappeda Kabupaten Bogor yang kemudian dituangkan dalam Berita Acara Nomor: 593/3181.A/TR/2010;
4. Surat dari Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok yang ditujukan kepada Walikota Depok (Termohon) Nomor: 593/282-TR Perihal: Laporan Perkembangan Raperda RTRW Kota Depok Tahun 2011-2030;
5. Pada tanggal 27 Januari 2011 dilakukan pembahasan kembali terkait Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok (RTRW) yang kemudian dituangkan dalam Rapat Kelompok Kerja Perencanaan Tata Ruang Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah BKPRD Jawa Barat yang dihadiri oleh Anggota Pokja Perencanaan Tata Ruang BKPRD Provinsi Jawa Barat dan Pemerintah Kota Depok, yang ditanda tangani oleh Kepala Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok dan Kepala Bidang Fisik Bappeda Provinsi Jawa Barat;

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)



6. Pada tanggal 9 Agustus 2011 bertempat di Bakosurtanal Cibinong, dilakukan asistensi dan Supervisi peta tata ruang dalam rangka persetujuan substansi Raperda RTRW Kota Depok tahun 2011-2031 yang ditanda tangani oleh Bidang Tata Ruang Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok dan Pelaksana Asistensi Badan Koordinasi dan Pemetaan Survey dan pemetaan Nasional Pusat Atlas dan Tata Ruang;
7. Pada tanggal 6 September 2011 telah diadakan konsultasi publik rencana tata ruang wilayah kota Depok 2011-2031 yang dihadiri oleh OPD, LSM dan Lingkup Akademisi di lingkup kota Depok yang ditanda tangani oleh Kepala Bidang Tata Ruang Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok;
8. Tanda tangan berita acara konsultasi publik RTRW Kota Depok Tahun 2011-2031;
9. Dilaksanakan Rapat Pleno Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Provinsi Jawa Barat tentang Evaluasi Rancangan Perda RTRW Kabupaten Bandung Barat dan Kabupaten Garut, pembahasan pemberian rekomendasi Gubernur tentang RTRW Kota Depok dan Kota Banjar, dan Pembahasan Pemberian Rekomendasi tentang Terminal Khusus Pasir Besi Agrabinta di Kabupaten Cianjur pada tanggal 16 November 2011, yang kemudian dituangkan dalam Berita Acara, yang ditanda tangani oleh Sekretaris Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Provinsi Jawa Barat;
10. Kemudian dilaksanakan kembali Rapat Koordinasi dengan wilayah yang berbatasan dalam pembahasan Raperda RTRW Kota Depok Tahun 2011-2031 Nomor: 593/600.A/TR/2011 pada tanggal 12 Desember 2011 yang ditandatangani oleh Perwakilan Pemerintah Kota Depok dan Perwakilan dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;
11. Kemudian pada tanggal 28 Desember 2011 Gubernur Provinsi Jawa Barat menerbitkan surat tentang Rekomendasi Pemberian Persetujuan Substansi Raperda Kota Depok tentang RTRW Kota Depok dalam Surat Nomor 650/5931/BAPP yang pada intinya menyatakan pemberian rekomendasi atas perda RTRW untuk diproses selanjutnya untuk mendapatkan persetujuan dari Menteri Pekerjaan Umum yang ditujukan kepada Menteri Pekerjaan Umum;
12. Bahwa pada tanggal 29 Desember 2011 Walikota Depok menyampaikan Surat ke Ketua BKPRN Kota Depok Perihal:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Persetujuan Substansi RTRW Tahun 2011-2031
Nomor: 650/1706-Tarkim;

13. Pada Tanggal 3 Januari 2012 dilaksanakan konsultasi publik Terkait RTRW 2011-2031, bertempat di Gedung Dibale Lt.3 Bappeda Kota Depok;
14. Kemudian dilampirkan daftar hadir undangan konsultasi publik Terkait RTRW 2011-2031, Tanggal 3 Januari 2012;
15. Bahwa dilaksanakan Rapat Koordinasi Kelompok Kerja Teknis Badan Koordinasi Penataan Ruang Nasional dalam pembahasan Raperda Kota Depok dengan Nomor 126/BA/Rc/IX/2012 pada tanggal 4 Januari 2012;
16. Berkoordinasi sekaligus berkonsultasi terkait isi maupun materi yang tertuang dalam Rancangan Peraturan Daerah Kota Depok, ke Badan Koordinasi Penataan Ruang Nasional pada tanggal 4 Januari 2012 bertempat di ruang rapat direktorat jendral Penataan Ruang, Gdg. SDA dan Tata Ruang Kementerian PU, yang kemudian tertuang dalam Notulensi Rapat Koordinasi Kelompok Kerja Teknis Badan Koordinasi Penataan Ruang Nasional dalam pembahasan tentang Raperda Kota Depok tentang RTRW Kota Depok;
17. Tanggal 22 Maret 2012 dilakukan pemeriksaan terhadap Peta RTRW, yang kemudian dituangkan dalam Berita Acara Hasil Supervisi Peta RTRW Kabupaten Kota Depok Tahun 2011-2031 ke III;
18. Tanggal 5 Mei 2011 dilakukan pemeriksaan terhadap Peta RTRW, yang kemudian dituangkan dalam Berita Acara Hasil Supervisi Peta RTRW Kabupaten Kota Depok Tahun 2011 - 2031 ke IV;
19. Tanggal 23 Mei 2012 Dirjen Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum menerbitkan surat perihal Persetujuan Substansi atas Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) Kota Depok tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Depok Tahun 2012 - 2032, yang di tanda tangani oleh Dirjen Penataan Ruang;
20. Kemudian pada tanggal 2-3 Oktober 2012 dilaksanakan Rapat Dengar Pendapat (*Public Hearing*) terkait Raperda Bangunan Izin Mendirikan Bangunan dan Raperda tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012 - 2032;
21. Kemudian dilampirkan daftar hadir undangan tanggal 2 Oktober 2012 Rapat Dengar Pendapat (*Public Hearing*) terkait Raperda Bangunan



- Izin Mendirikan Bangunan dan Raperda tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032;
22. Kemudian dibuatkan laporan hasil rapat hearing pelaksanaan pada tanggal 2 Oktober 2012;
 23. Pada tanggal 9 Oktober 2012 dilaksanakan kembali Rapat Dengar Pendapat (*Public Hearing*) terkait Raperda Bangunan Izin Mendirikan Bangunan dan Raperda tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032;
 24. Kemudian dilampirkan daftar hadir Rapat Dengar Pendapat (*Public Hearing*) terkait Raperda Bangunan Izin Mendirikan Bangunan dan Raperda tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032;
 25. Kemudian dibuatkan laporan hasil rapat hearing pelaksanaan pada tanggal 9 Oktober 2012;
 26. Pada tanggal 28 September 2012 dilakukan rapat *hearing* dengar pendapat untuk mendapat masukan dan saran terkait Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032;
 27. Kemudian dilampirkan daftar hadir Rapat Dengar Pendapat (*Public Hearing*) terkait Raperda Bangunan Izin Mendirikan Bangunan dan Raperda tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032;
 28. Kemudian dibuatkan laporan hasil rapat hearing pelaksanaan pada tanggal 28 September 2012;
 29. Pada tanggal 13-15 September 2012 dilakukan rapat *hearing* dengar pendapat untuk mendapat masukan dan saran terkait Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032;
 30. Kemudian dibuatkan Surat Tugas Nomor 841.5/633-DPRD untuk pembahasan awal Raperda;
 31. Kemudian dibuatkan surat perintah Sekretariat DPRD Nomor 841.5/384-Sekwan tanggal 12 September 2012;
 32. Kemudian dilampirkan daftar hadir rapat pembahasan awal Raperda hari Kamis tanggal 13 September 2012 tentang bangunan dan IMB, Reperda tentang RTRW dan wilayah Kota Depok tahun 2012 - 2032, raperda perubahan ke 3, Perda Nomor 8 tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
 33. Kemudian dilampirkan daftar hadir rapat pembahasan awal Raperda hari Jumat tanggal 14 September 2012 tentang bangunan dan IMB, Reperda tentang RTRW dan wilayah Kota Depok tahun 2012 - 2032,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

raperda perubahan ke 3, Perda Nomor 8 tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah;

34. Kemudian dilampirkan daftar hadir rapat pembahasan awal Raperda hari Sabtu tanggal 15 September 2012 tentang bangunan dan IMB, Reperda tentang RTRW dan wilayah Kota Depok tahun 2012 - 2032, raperda perubahan ke 3, Perda Nomor 8 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
35. Kemudian dibuatkan Nota Dinas kepada Sekretaris DPRD Kota Depok mengenai laporan hasil mendampingi rapat pembahasan awal pansus III DPRD Kota Depok;
36. Kemudian dibuatkan Nota Dinas kepada Sekretaris Daerah Kota Depok mengenai laporan hasil mendampingi rapat pembahasan awal pansus III DPRD Kota Depok;
37. Kemudian dibuatkan Laporan hasil rapat pembahasan awal pansus III DPRD Kota Depok yang ditujukan kepada Ketua DPRD Kota Depok;
38. Pada tanggal 10-12 Oktober 2012 dilaksanakan Pembahasan akhir Raperda, antara lain:
 1. Raperda Bangunan dan Izin Mendirikan Bangunan;
 2. Raperda tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012–2032;
 3. Raperda tentang Perubahan ke 3 Perda Nomor 08 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
39. Kemudian dibuatkan Surat Perintah DPRD No. 841.5/379-Sekwan tanggal 8 Oktober 2012;
40. Kemudian dibuatkan daftar hadir rapat pembahasan akhir raperda hari Rabu tanggal 10 Oktober 2012 tentang bangunan dan IMB, Raperda tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012 - 2032, Raperda tentang Perubahan ke 3 Perda Nomor 08 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
41. Kemudian dibuatkan daftar hadir rapat pembahasan akhir raperda hari Kamis tanggal 11 Oktober 2012 tentang bangunan dan IMB, Raperda tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012 - 2032, Raperda tentang Perubahan ke 3 Perda Nomor 08 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
42. Kemudian dibuatkan daftar hadir rapat pembahasan akhir raperda hari Jumat tanggal 12 Oktober 2012 tentang bangunan dan IMB, Raperda tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok

Halaman 75 dari 120 halaman. Putusan Nomor 03 P/HUM/2018

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

- Tahun 2012 - 2032, Raperda tentang Perubahan ke 3 Perda Nomor 08 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
43. Kemudian dibuatkan laporan hasil rapat pembahsan akhir pansus III DPRD Kota Depok ditujukan kepada ketua DPRD;
 44. Kemudian dibuatkan Nota Dinas kepada Sekretaris DPRD Kota Depok mengenai lap[oran hasil mendampingi rapat pembahasan akhir Pansus III DPRD Kota Depok;
 45. Pengajuan surat permohonan pembahasan RTRW dengan Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Kota Depok 2012 - 2032 dengan DPRD Kota Depok No. 050/359/BTRP/2012 tertanggal 1 Juni 2012 yang ditujukan kepada Walikota Depok;
 46. Pada tanggal 26 Desember 2012 DPRD Kota Depok menerbitkan keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daearh Kota Depok Nomor 24 Tahun 2012 tentang Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Depok terhadap Rancangan Peraturan Daerah Kota Depok tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032;
 47. Kemudian Walikota Depok (Termohon) mengeluarkan surat perihal: Permohonan Evaluasi Raperda yang ditujukan ke Gubernur Jawa Barat dengan Nomor: 188.342/1571.9/Huk/2012 Perihal Permohonan Evaluasi Raperda, tertanggal 27 Desember 2012;
 48. Kemudian pada tanggal 11 Maret 2015 Gubernur Pemerintah Provinsi Jawa Barat menyampaikan keputusan Gubernur Jawa Barat terkait evaluasi rancangan Peraturan Daerah Kota Depok tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok dengan Surat Nomor: 188.342/1198/Hukham;
 49. Kemudian dibuatkan Berita Acara penyerahan keputusan Gubernur Jawa Barat terkait evaluasi rancangan Peraturan Daerah Kota Depok tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok 2012 – 2032;
 50. Bahwa kemudian hasil evaluasi dituangkan dalam Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor: 188-342/Kep-326-Hukham/2015 tertanggal 11 Maret 2015;
 51. Kemudian melampirkan Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor: 188-342/Kep-326-Hukham/2015 tertanggal 11 Maret 2015 tentang hasil evaluasi rancangan peraturan daerah Kota Depok tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok 2012 – 2032;
 52. Melampirkan persandingan pencantuman materi muatan teknis rancangan Perda Kota Depok tentang RTRW Kota Depok;

Halaman 76 dari 120 halaman. Putusan Nomor 03 P/HUM/2018



53. Kemudian Walikota Depok mengeluarkan surat Nomor 650/1706-Tarkim tertanggal 29 Desember 2011 mengenai permohonan persetujuan substansi RTRW Kota Depok tahun 2011 – 2031;
54. Kemudian Gubernur Jawa Barat mengeluarkan Surat Nomor 650/5931/BAPP tertanggal 28 Desember 2011 tentang rekomendasi pemberian persetujuan substansi Raperda Kota Depok tentang RTRW Kota Depok tahun 2011 – 2031;
55. Surat Kementerian Pekerjaan Umum Nomor Hk.01 03-Dr/281 tertanggal 23 Mei 2013 perihal persetujuan substansi atas rancangan peraturan daerah Kota Depok tentang RTRW Kota Depok tahun 2012 – 2032;

Berdasarkan uraian di atas, Peraturan Daerah *a quo* secara jelas telah dilakukan sinkronisasi secara berjenjang, saling melengkapi dan komplementer, tidak saling bertentangan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 2 huruf h, Pasal 7 ayat (3) dan Pasal 65 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pasal 13 ayat (2) *juncto* Pasal 49 ayat (1) dan Pasal 47 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur dan Pasal 11 ayat (1) huruf a *juncto* Pasal 1 angka 36 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang RTRW Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029 serta telah melalui proses dan tahapan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2009;

2. Bahwa Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, dan aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, dan ayat (9) huruf a Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012 - 2032 tidak bertentangan dengan Pasal 15 ayat (1), (2), (3), dan Pasal 67 ayat (1), (2), (3), Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan;

Kawasan Tapos, Sawangan, Bojongsari dan Limo merupakan sentra Pertanian. Bahwa pada tanggal 27 Januari telah dilaksanakan Pembahasan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Depok, bertempat di Ruang Sidang Fisik Bappeda yang dipimpin oleh Kepala Bidang Fisik BAPPEDA Provinsi Jawa Barat selaku Ketua Kelompok Kerja Perencanaan Tata Ruang Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) Provinsi Jawa Barat, sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Rapat Kelompok Kerja



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perencanaan Tata Ruang Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Provinsi Jawa Barat dalam Pembahasan Substansi Raperda tentang RTRW Kota Depok (Bukti T-18), memberikan arahan bahwa Rencana Pola Ruang dalam RTRW Kota Depok harus memperjelas RTH yang sudah ditetapkan 30%, termasuk guna lahan tegalan dan ladang;

Pada tanggal 6 September 2011, Pemerintah Kota Depok telah menyelenggarakan Rapat Konsultasi Publik dengan mengundang Perangkat Daerah terkait dan masyarakat yang diwakili oleh Lembaga Swadaya masyarakat dan Lingkup Akademisi sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Konsultasi Publik Nomor: 593/445.A/TR/2011, dengan salah satu hasilnya menyatakan bahwa masyarakat meminta agar kriteria lahan kosong dimasukkan dalam kriteria pertanian (Bukti T-20);

Bahwa dalam Rapat Koordinasi Kelompok Kerja Teknis Badan Koordinasi Penataan Ruang Nasional sebagaimana dituangkan dalam Notulensi Rapat Koordinasi Kelompok Kerja Teknis Badan Koordinasi Penataan Ruang Nasional dalam Pembahasan Raperda Kota Depok tentang RTRW Depok dalam rangka Pemberian Persetujuan Substansi (Bukti T-28) pada tanggal 4 Januari 2012, Direktorat Perluasan dan Pengelolaan Lahan, Ditjen Pengelolaan Lahan dan Air, Kementerian Pertanian telah memberikan arahan tanaman pangan data Kementerian 1168Ha lahan sawah dan lahan kering, tidak boleh ada alih fungsi lahan dan perlu menetapkan luasan di kawasan peternakan dan holtikultura dan lokasinya. Dilanjutkan dengan arahan Direktorat Penatagunaan Tanah Deputy Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional yang meminta agar jangan terjadi alih fungsi lahan untuk lahan pertanian;

Untuk menindaklanjuti saran masyarakat serta arahan Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat serta Pemerintah Pusat sebagaimana telah diuraikan di atas serta untuk menindaklanjuti amanat Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dalam mendukung Program Swasembada Pangan Pokok Nasional, pada Tahun 2013 dilakukan pengkajian lahan Pertanian di Kota Depok oleh Dinas Pertanian dan Perikanan Kota Depok bekerjasama dengan fakultas Geologi Universitas Indonesia untuk memperoleh sebaran lahan pertanian di Kota Depok yang perlu dilindungi dan dapat dijadikan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Hasil kajian tersebut mengidentifikasi bahwa secara eksisting lahan milik Negara yang dikelola Kementerian Keuangan atas tanah *a quo* adalah lahan sawah irigasi dengan Komoditas Pertanian Padi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian pada Tahun 2014, telah dilaksanakan rapat antara Perangkat Daerah dengan BKPRD untuk pematangan data RTRW termasuk lahan yang masih teridentifikasi dibudidayakan oleh masyarakat tani. Dalam hal ini, lahan milik Negara yang dikelola Kementerian Keuangan atas tanah *a quo*, merupakan lahan hamparan sawah/lahan basah dan lahan kering terluas yang masih *eksisting* sebagai lahan pertanian pada saat itu dan juga berdampingan dengan lahan sawah baik milik perorangan maupun milik pengusaha lain;

Lahan milik Negara yang dikelola Kementerian Keuangan atas tanah *a quo* adalah lahan yang telah lama terlantar semenjak tidak adanya kegiatan usaha pada lahan tersebut sejak tahun 1997 setelah adanya krisis moneter yang melanda Indonesia;

Mensomir pernyataan Pemohon bahwa Pemerintah Daerah Kota Depok telah mengabaikan ketentuan Pasal 15 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan pasal 67 ayat (1), ayat (2), ayat (3) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan sangatlah tidak mendasar. Bahwa penetapan Peraturan Daerah Kota Depok yang memuat rencana kawasan lahan pertanian telah melibatkan peran serta masyarakat baik perseorangan maupun berkelompok melalui berbagai tahapan koordinasi maupun konsolidasi antara lain melalui forum konsultasi publik yang diselenggarakan pada tanggal 6 September 2011 dan pada tanggal 6 September 2011 yang kemudian dituangkan dalam Berita Acara Konsultasi Publik Nomor: 593/445.A/TR/2011 (Bukti T - 20);

Kemudian masyarakat kembali diminta peran sertanya melalui mekanisme pembahasan bersama wakil masyarakat yakni melalui Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Depok. Dalam tahap Pembahasan bersama DPRD Kota Depok telah mengundang perwakilan dari berbagai unsur masyarakat baik kelompok masyarakat tani, kelompok masyarakat yang bergerak di bidang pelestarian lingkungan, maupun perusahaan/asosiasi pengusaha yang bergerak di bidang property, otomotif, fasilitas pelayanan kesehatan, dan sebagainya dalam Rapat Dengar Pendapat pada tanggal 2-3 Oktober 2012, 9 Oktober 2012, 28 September 2012, 13-15 September 2012. (Bukti T – 32, T – 33, T – 34, T - 35);

Berdasarkan uraian di atas maka telah jelas bahwa Peraturan Daerah *a quo* tidak bertentangan dengan Pasal 15 ayat (1), (2), (3), dan Pasal 67 ayat (1), (2), (3), Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan karena sejak tahapan penyusunan

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)



telah disebarluaskan kepada masyarakat untuk dapat diberikan tanggapan dan/atau saran perbaikan;

3. Bahwa Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4, dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok tidak bertentangan dengan Pasal 2 huruf b dan e, Pasal 3 huruf f dan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pasal 12 ayat (1) huruf d *juncto* Lampiran I huruf D undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;

Bahwa terlebih dahulu kami mohon kepada Majelis Hakim yang mulia demi tegaknya kepastian hukum untuk memperhatikan surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan dengan azas *Nebis in Idem* 1 (satu) putusan Mahkamah Agung yaitu Putusan Perkara Nomor 08 P/HUM/2016 atas permohonan Hak Uji Materiil yang diajukan oleh Satria Arief Ananda (Ketua Komisariat REI Bogor Raya), dan kawan-kawan yang dalam ini memberikan kuasa kepada Rivalino Alberto Rugebregt, S.H. dengan objek permohonan yang sama di Mahkamah Agung, yang amar putusannya menyatakan: "Menolak Permohonan Hak Uji Materiil dari Para Pemohon: 1. Satria Arief Ananda, 2. Rivalino Alberto Rugebregt, S.H.";

Bahwa sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI, putusan Mahkamah Agung Nomor 647K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 disebutkan "ada atau tidaknya Azas *Nebis In Idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum pasti dan alasannya adalah sama";

Bahwa penerapan Azas *Nebis In Idem* juga terdapat dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1226K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002 disebutkan bahwa "Mesti kedudukan subyeknya berbeda, tetapi dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan telah berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *Nebis In Idem*";

Bahwa terkait dengan pengujian undang-undang, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 60 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 yaitu Perubahan atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi diterapkan pula azas *Nebis In Idem* yaitu terhadap materi muatan ayat, pasal, dan/atau bagian dalam undang-undang yang telah diuji, tidak dapat dimohonkan pengujian kembali;



Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdota"), apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *Nebis In Idem*. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Pemohon terbukti telah mengajukan gugatan terhadap obyek gugatan yang sama dan telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*), sehingga telah terbukti secara jelas dan sah Permohonan Pemohon harus ditolak seluruhnya karena *nebis in idem*;

Adapun pertimbangan lain bahwa Peraturan Daerah Kota Depok *a quo* (Bukti T - 1) tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Bukti T - 5), dapat kami sampaikan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa dalam pembentukannya, Perda *a quo* telah sesuai dengan tahapan penyusunan dan penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Bukti T - 8) Pasal 22 huruf b dan Pasal 35 ayat (1) huruf b dan huruf c yang berbunyi :

Pasal 22 huruf b :

Pembahasan antar instansi terkait dan pembahasan antar pemerintah daerah dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah untuk Rencana Tata Ruang yang penetapannya menjadi kewenangan Pemerintah Daerah;

Pasal 35 ayat (1) huruf b dan huruf c :

- b. Pelibatan Peran masyarakat ditingkat kota dalam penyusunan rencana tata ruang wilayah kota;
 - c. pembahasan rancangan rencana tata ruang wilayah kota oleh pemangku kepentingan di tingkat kota;
- 1) Bahwa Pasal 46 ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) *juncto* Pasal 87 ayat (2), Pasal 87 ayat (3) dan Pasal 87 ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok *a quo* yang menyatakan :

Pasal 46:

- (2) Pengembangan perumahan dengan kepadatan tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diarahkan melalui:
 - a. penataan dan pengendalian pengembangan perumahan;



- b. peningkatan kualitas prasarana dan sarana lingkungan perumahan;
 - c. pembatasan alih fungsi dari perumahan menjadi non perumahan;
 - d. peningkatan pengawasan dan pengendalian;
 - e. peningkatan kualitas hunian di kawasan kumuh;
 - f. mendorong pembangunan perumahan secara vertikal;
 - g. mendorong pembuatan sumur resapan komunal dan biopori; dan
 - h. sosialisasi peningkatan peran masyarakat/swasta dalam penyediaan fasilitas publik;
- (3) Pengembangan perumahan dengan kepadatan sedang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diarahkan melalui:
- a. pembatasan pengembangan perumahan;
 - b. pembangunan perumahan vertikal;
 - c. penyediaan dan peningkatan kualitas prasarana dan sarana lingkungan perumahan;
 - d. peningkatan aksesibilitas dari dan menuju kawasan perumahan;
 - e. pembatasan alih fungsi dari perumahan menjadi non perumahan;
 - f. peningkatan pengawasan dan pengendalian;
 - g. mendorong pembuatan sumur resapan dan biopori; dan
 - h. peningkatan peran masyarakat/swasta dalam penyediaan ruang untuk pedestrian, RTH dan fasilitas sosial/fasilitas umum lainnya;
- (4) Pengembangan perumahan dengan kepadatan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diarahkan melalui:
- a. pengaturan intensitas bangunan agar tetap rendah;
 - b. penyediaan dan peningkatan kualitas prasarana dan sarana lingkungan perumahan;
 - c. pengintegrasian kegiatan perumahan dengan penyediaan prasarana dan sarana umum perkotaan;
 - d. pembatasan alih fungsi dari perumahan menjadi non perumahan;
 - e. peningkatan pengawasan dan pengendalian;
 - f. pembangunan perumahan dengan kavling besar;
 - g. mendorong pembuatan sumur resapan dan biopori; dan



- h. peningkatan peran masyarakat/swasta dalam penyediaan ruang untuk pedestrian, RTH dan fasilitas sosial/fasilitas umum lainnya;
- (5) Rencana kawasan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. pengembangan perumahan baru di Kecamatan Sawangan, Kecamatan Bojongsari, Kecamatan Tapos dan Kecamatan Cimanggis;
 - b. pengembangan kawasan siap bangun-lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri;
 - c. pengembangan perumahan sejahtera bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
 - d. penataan dan peningkatan kualitas lingkungan permukiman kumuh di sekitar tepian sungai/situ/danau, tanah terlantar, sepanjang tepi rel kereta api dan di pusat pelayanan kota yang ada di wilayah kota;
 - e. pengembangan perumahan secara vertikal diarahkan dengan pembangunan rumah susun sewa (rusunawa), rumah susun milik sendiri (rusunami) dan apartemen pada kawasan padat bangunan dan padat penduduk dengan menyediakan ruang terbuka hijau;
 - f. pengembangan perumahan vertikal rusunawa, rusunami, dan apartemen diarahkan di kawasan perumahan kepadatan tinggi dan sedang dengan akses langsung ke jalan utama;

Pasal 87

- (2) Ketentuan umum peraturan perumahan kepadatan tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diarahkan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan perumahan, Ruang Terbuka Hijau (RTH), perdagangan dan jasa skala lokal, kegiatan pembangunan prasarana dan sarana lingkungan perumahan sesuai dengan standar, hierarki dan skala pelayanannya;
 - b. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan pemanfaatan ruang untuk mendukung kegiatan perumahan kepadatan tinggi kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a berupa pemanfaatan ruang secara terbatas untuk mendukung kegiatan permukiman beserta prasarana



- dan sarana lingkungan, industri kecil dan mikro dengan luas ruang maksimum 100 (seratus) meter persegi dan tidak merupakan industri polutif serta sesuai dengan penetapan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan Koefisien Dasar Hijau (KDH) yang ditetapkan;
- c. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan industri besar dan kegiatan lainnya yang mengakibatkan terganggunya kegiatan perumahan;
- d. ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
1. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) paling tinggi sebesar 75% (tujuh puluh lima) persen;
 2. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) paling tinggi sebesar 6 (enam);
 3. Koefisien Dasar Hijau (KDH) paling rendah sebesar 20% (dua puluh) persen; dan
 4. zona permukiman dengan kepadatan tinggi adalah untuk pembangunan perumahan dengan luas minimum kavling sebesar 120m² (seratus dua puluh) meter persegi;
- e. ketentuan umum sarana dan prasarana minimum yang disediakan terdiri dari sarana dan prasarana yang mendukung pengembangan *cyber city* meliputi:
1. sarana-sarana meliputi sarana pendidikan, sarana peribadatan, sarana kesehatan, sarana kebudayaan dan rekreasi, sarana perdagangan, Ruang Terbuka Hijau (RTH) berupa taman, tempat bermain dan berolahraga; Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH) berupa plasa, tempat berkumpul warga, pelayanan pemerintahan; dan
 2. prasarana/utilitas meliputi jaringan jalan, jaringan drainase, jaringan air minum, jaringan air limbah, jaringan persampahan, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan transportasi lokal;
- f. ketentuan umum prasarana dan sarana yang disediakan meliputi prasarana dan sarana minimal permukiman mengacu pada Standar Pelayanan Minimal (SPM) bidang perumahan;
- (3) Ketentuan umum peraturan perumahan kepadatan sedang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diarahkan dengan ketentuan sebagai berikut:



- a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan perumahan, Ruang Terbuka Hijau (RTH), perdagangan dan jasa skala lokal, kegiatan pembangunan prasarana dan sarana lingkungan perumahan sesuai dengan standar, hierarki dan skala pelayanannya;
- b. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan pemanfaatan ruang untuk mendukung kegiatan perumahan kepadatan sedang kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a berupa pemanfaatan ruang secara terbatas untuk mendukung kegiatan permukiman beserta prasarana dan sarana lingkungan, industri kecil dan mikro dengan luas bangunan maksimum 100m² (seratus) meter persegi dan tidak merupakan industri polutif serta sesuai dengan penetapan KDB, KLB, dan KDH yang ditetapkan;
- c. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan-kegiatan industri besar dan kegiatan lainnya yang mengakibatkan terganggunya kegiatan perumahan;
- d. ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
 1. KDB paling tinggi sebesar 60% (enam puluh) persen;
 2. KLB paling tinggi sebesar 6 (enam);
 3. KDH paling rendah sebesar 20% (dua puluh) persen;
 4. zona permukiman dengan kepadatan sedang adalah untuk pembangunan perumahan dengan luas minimum kavling sebesar 120m² (seratus dua puluh) meter persegi; dan
 5. KDB paling tinggi 35% untuk peruntukan ruang perumahan pada lahan yang berbatasan langsung dengan Provinsi DKI Jakarta;
- e. ketentuan umum sarana dan prasarana minimum yang disediakan terdiri dari sarana dan prasarana yang mendukung pengembangan *cyber city* meliputi:
 1. sarana-sarana meliputi sarana pendidikan, sarana peribadatan, sarana kesehatan, sarana kebudayaan dan rekreasi, sarana perdagangan, RTH berupa taman, tempat bermain dan berolahraga; RTNH berupa plasa, tempat berkumpul warga, pelayanan pemerintahan; dan
 2. prasarana/utilitas meliputi jaringan jalan, jaringan drainase, jaringan air minum, jaringan air limbah, jaringan



persampahan, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan transportasi lokal, dan jaringan jalan pejalan kaki;

- f. ketentuan umum prasarana dan sarana yang disediakan meliputi prasarana dan sarana minimal permukiman mengacu pada Standar Pelayanan Minimal (SPM) bidang perumahan;

(4) Ketentuan umum peraturan perumahan kepadatan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diarahkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan perumahan, RTH, perdagangan dan jasa skala lokal, kegiatan pembangunan prasarana dan sarana lingkungan perumahan sesuai dengan standar, hierarki dan skala pelayanannya;
- b. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan pemanfaatan ruang untuk mendukung kegiatan perumahan kepadatan rendah kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a berupa pemanfaatan ruang secara terbatas untuk mendukung kegiatan permukiman beserta prasarana dan sarana lingkungan, industri kecil dan mikro dengan luas bangunan maksimum 100 (seratus) meter persegi dan tidak merupakan industri polutif serta sesuai dengan penetapan KDB, KLB, dan KDH yang ditetapkan;
- c. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan kegiatan industri besar dan kegiatan lainnya yang mengakibatkan terganggunya kegiatan perumahan;
- d. ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
1. KDB paling tinggi sebesar 45% (empat puluh lima) persen;
 2. KLB paling tinggi sebesar 4 (empat);
 3. KDH paling rendah sebesar 25% (dua puluh lima) persen; dan
 4. zona permukiman dengan kepadatan rendah adalah untuk pembangunan perumahan dengan luas minimum kavling sebesar 120 (seratus dua puluh) meter persegi; dan
- e. ketentuan umum sarana dan prasarana minimum yang disediakan terdiri dari sarana dan prasarana yang mendukung pengembangan *cyber city* meliputi:



1. sarana-sarana meliputi sarana pendidikan, sarana peribadatan, sarana kesehatan, sarana kebudayaan dan rekreasi, sarana perdagangan, RTH berupa taman, tempat bermain dan berolahraga, RTNH berupa plasa, tempat berkumpul warga, pelayanan pemerintahan; dan
 2. prasarana/utilitas meliputi jaringan jalan, jaringan drainase, jaringan air minum, jaringan air limbah, jaringan persampahan, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan transportasi lokal, dan jaringan jalan pejalan kaki;
- f. ketentuan umum prasarana dan sarana yang disediakan meliputi prasarana dan sarana minimal permukiman mengacu pada Standar Pelayanan Minimal (SPM) bidang perumahan;

Norma tersebut merupakan perwujudan prinsip berjenjang dan komplementer dari berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi meliputi:

- a. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Pasal 17 yang berbunyi :

Pasal 17:

- (1) Muatan rencana tata ruang mencakup rencana struktur ruang dan rencana pola ruang;
- (2) Rencana struktur ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi rencana sistem pusat permukiman dan rencana sistem jaringan prasarana;

- b. Bahwa Pasal 20 ayat (6) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Bukti T - 6), kemudian mengamanatkan bahwa Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional diatur dengan Peraturan Pemerintah, bahwa mempertimbangkan keterbatasan lahan, keseimbangan daya tampung serta daya dukung kota, konservasi ruang terbuka hijau dan daerah resapan air di kota Depok maka pengembangan permukiman di kota Depok diarahkan kepada pengembangan perumahan secara vertikal. Hal ini sejalan dan tidak bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Bukti T - 9) dan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029 (Bukti T - 10), yang diuraikan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Bahwa berdasarkan Lampiran II Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Bukti T - 9) Kota Depok merupakan salah satu kota yang menjadi Pusat Kegiatan Nasional (PKN), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (1) huruf b :

Pasal 88:

- (1) Peraturan zonasi untuk PKN disusun dengan memperhatikan:

- a. pemanfaatan ruang untuk kegiatan ekonomi perkotaan berskala internasional dan nasional yang didukung dengan fasilitas dan infrastruktur perkotaan yang sesuai dengan kegiatan ekonomi yang dilayaninya; dan
- b. pengembangan fungsi kawasan perkotaan sebagai pusat permukiman dengan tingkat intensitas pemanfaatan ruang menengah hingga tinggi yang kecenderungan pengembangan ruangnya ke arah vertikal;

- b) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 54 ayat (3) huruf e angka 1 huruf a Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010, berbunyi sebagai berikut :

Pasal 54:

- (3) Rencana pengembangan infrastruktur wilayah di wilayah Pengembangan Bodebepunjur, terdiri atas :

- e. Pengembangan infrastruktur permukiman, terdiri atas :

1. Pengembangan permukiman perkotaan, meliputi:

- a) Pengembangan hunian vertikal di Kawasan Perkotaan Bodebek;

- c. Bahwa dalam sistem perkotaan nasional, rencana struktur wilayah ruang nasional digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1 : 1.000.000, yang selanjutnya ditingkat pemerintah provinsi, dengan tingkat ketelitian yang lebih rendah yaitu 1 : 250.000, yang kemudian di tingkat kota dengan ketelitian yang lebih rendah lagi yaitu 1 : 25.000. Hal ini tertuang dalam:

- a) Tingkat ketelitian bagi struktur wilayah ruang nasional sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional yang berbunyi :

Pasal 10:

- (1) Rencana Struktur ruang wilayah nasional meliputi:

- a. Sistem Perkotaan Nasional;

Halaman 88 dari 120 halaman. Putusan Nomor 03 P/HUM/2018

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 88



- b. Sistem Jaringan Transportasi Nasional;
- c. Sistem Jaringan Energi Nasional;
- d. Sistem Jaringan Telekomunikasi Nasional; dan
- e. Sistem Jaringan Sumber Daya Air;

(2) Rencana Struktur Ruang Wilayah Nasional digambarkan dalam Peta dengan tingkat ketelitian 1:1.000.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Pemerintah ini;

- b) Tingkat ketelitian bagi struktur wilayah ruang provinsi sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 117 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 117.

Peraturan Daerah tentang RTRWP Jawa Barat Tahun 2009-2029 dilengkapi dengan Dokumen Materi Teknis dan Album Peta dengan tingkat ketelitian minimal 1 : 250.000, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini;

- c) Tingkat ketelitian bagi struktur wilayah ruang Kota Depok sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 15 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032, yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 15:

(1) Rencana struktur ruang wilayah meliputi:

- a. pengembangan sistem pusat pelayanan kegiatan kota;
- b. sistem jaringan prasarana utama wilayah kota; dan
- c. sistem jaringan prasarana lainnya;

(2) Rencana struktur ruang wilayah kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan pada peta Rencana Struktur Ruang Kota Depok tingkat ketelitian 1:25.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini;

Inilah hakekat Peraturan Perundang-undangan dalam tingkat yang lebih rendah disusun secara berjenjang dan melengkapi Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi;

Bahwa melihat alur regulasi yang kami jelaskan diatas, maka prinsip berjenjang dan komplementer dan keterpaduannya telah sesuai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang berbunyi:

- (2) Penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dilakukan secara berjenjang dan komplementer;

Yang dimaksud komplementer sesuai penjelasan Pasal tersebut adalah bahwa Penataan Ruang Wilayah Nasional, Penataan Ruang Wilayah Provinsi, dan Penataan Ruang Wilayah Kabupaten/Kota saling melengkapi satu sama lain, bersinergi, dan tidak terjadi timpang tindih kewenangan dalam penyelenggaraannya;

4. Bahwa materi muatan Pasal 87 ayat (2), Pasal 87 ayat (3) dan Pasal 87 ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok *a quo* tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terkait ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang untuk pembangunan perumahan dengan luas minimum kavling sebesar 120 m² (seratus dua puluh) meter persegi, hal ini jelas sesuai sebagaimana disebutkan dalam :

- 1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman salah satunya bertujuan untuk mendorong penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara, sebagaimana tertuang dalam konsideran serta penjelasan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

- 2) Naskah Akademik Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 telah menguraikan isu strategis yang berpengaruh terhadap kebijakan tata ruang Kota Depok antara lain sebagai berikut:

- a) Isu Struktur Ruang;

Struktur Ruang Kota Depok belum terencana dengan baik. Kawasan yang terindikasi "Pusat Kota" terletak di jalan Margonda Raya. Kawasan ini adalah inti Kota Depok, dicirikan dengan berkembangnya berbagai kegiatan seperti perdagangan, perkantoran, jasa, pemerintahan, perumahan, terminal, pendidikan,



hiburan, dsb. Kawasan Margonda Raya tumbuh dengan pesat dan cenderung tanpa kendali sebagai *mixed landuse*;

Pemusatan kegiatan di kawasan ini menyebabkan berbagai masalah, antara lain kemacetan lalu lintas akibat tingginya bangkitan lalu lintas, terbatasnya lahan parkir, jalur pedestrian, sempitnya ruang terbuka hijau, tidak teraturnya tata bangunan, *signage* dsb. Permasalahan tersebut menyebabkan kawasan “pusat kota” di Jalan Margonda Raya ini berkesan tidak teratur, tidak nyaman dan tidak menyenangkan;

Pemusatan kegiatan sosial ekonomi di kawasan ini kurang didukung oleh pusat-pusat sekunder sebagai pembagi konsentrasi. Di Kota Depok belum terdapat kawasan-kawasan yang dapat dikategorikan sebagai pusat sekunder. Aktivitas sosial ekonomi cenderung berkembang secara sporadis terutama di jalan-jalan utama kota. Hal tersebut, menyebabkan orientasi masyarakat mengarah ke jalur jalan utama yang berakibat bangkitan dan kemacetan lalu lintas;

b) Isu Pola Ruang;

Berbagai masalah rumit yang terjadi di Kota Depok disebabkan karena Kota Depok tidak disiapkan sejak awal untuk menjadi sebuah Kota Besar yang menjadi bagian dari Metropolitan Jabodetabek;

Kota Depok, awalnya hanya sekumpulan perumahan yang berkembang secara sporadis. Perumahan tersebut berkembang di tengah lahan pertanian (*agrocitiy*). Selanjutnya Kota Depok berkembang menjadi kota permukiman bagi pekerja di Ibukota (*dormitory town*). Dalam konteks Jabodetabek, Kota Depok adalah Kota Satelit atau lebih tepat sebagai paru-paru kota Jakarta. Akibatnya, pembangunan perumahan terus berkembang dengan pesat dan cenderung tanpa kendali;

Lahan pertanian umumnya beralih fungsi menjadi lahan perumahan. Lahan terbuka hijau berubah menjadi lahan terbangun, sedangkan beberapa lahan terbuka hijau yang tersisa sudah dikuasai oleh investor. Setu-setu, sempadan sungai cenderung berubah menjadi lahan terbangun, jumlah setu di Kota Depok terus berkurang. Fungsi setu sebagai pengendali banjir telah banyak berubah menjadi lahan perumahan;

Saat ini, pola ruang Kota Depok sangat didominasi oleh perumahan. Zona-zona ruang lainnya yang sangat penting dalam mewujudkan



visi kota yang aman, nyaman, berbudaya, terabaikan. Zona-zona perdagangan, pendidikan, rekreasi tidak jelas keberadaannya, karena berbaur dengan zona perumahan. Sangat sulit menemukan ruang-ruang publik yang dapat menjadi tempat yang aman dan nyaman bagi anak-anak dan orang lanjut usia untuk berkumpul, bermain dan bergembira. Ruang Terbuka Hijau, lapangan olah raga, taman-taman bermain, fasilitas sosial, ruang pertemuan warga sulit untuk ditemui. Kota Depok cenderung berkembang menjadi kota bangunan yang nyaris sepi aktifitas sosial;

c) Isu Sistem Transportasi;

Salah satu masalah rumit yang dihadapi oleh Kota Depok adalah masalah transportasi. Problema sistem transportasi disebabkan karena lokasi Kota Depok yang sangat strategis dalam konstelasi ruang Jabodetabek. Kota Depok berada di antara pusat-pusat pertumbuhan Jabodetabek. Lokasi yang strategis menyebabkan Kota Depok cepat tumbuh dan berakibat terjadinya peningkatan bangkitan lalu lintas;

Permasalahan transportasi di Kota Depok seperti kemacetan lalu lintas, disebabkan karena tidak seimbangnya peningkatan volume lalu lintas dibandingkan dengan kapasitas jalan. Disamping itu masalah transportasi juga disebabkan karena berkembangnya pedagang kaki lima dan pasar tumpah, terbatasnya lahan parkir dan terminal, rendahnya pelayanan angkutan umum, angkutan kereta api, masalah jalan tol, jalur pedestrian dan sebagainya;

d) Arsitektur Kota;

Suatu kota yang baik (*good city form*) membutuhkan penataan arsitektur kota. Kevin Lynch menekankan pentingnya membangun citra kota (*image of the City*), yakni perlunya kota memiliki identitas atau jatidiri. Problema kualitas Kota Depok, dicirikan dengan kurang baiknya kualitas arsitektur kota, diantaranya adalah kurang tersedianya berbagai unsur arsitektur kota seperti landmark, ruang-ruang publik yang berfungsi sebagai node, ketidakjelasan batas-batas kota (*edge*), pembagian distrik (*pola landuse*) dan masalah sistim jaringan pergerakan. Meskipun unsur-unsur arsitektur kota tersebut sudah tersedia di beberapa tempat, namun dibandingkan dengan luasan kota dan Visi Kota Depok. Keberadaan unsur-unsur arsitektur kota tersebut sangat kurang, baik secara kuantitas maupun kualitas;



Kota Depok membutuhkan landmark di setiap pusatnya, baik pusat utama maupun pusat sekunder. Landmark juga perlu dikembangkan di gerbang masuk kota serta tempat-tempat strategis kota. Disamping sebagai unsur estetika kota, landmark juga dapat menjadi identitas dan orientasi visual. Orang akan mudah mengenal Kota Depok dengan mengingat landmarknya. Disamping Landmark, perlu dikembangkan pula ruang-ruang publik, penataan batas kota, penataan distrik/landuse, dan jalur pergerakan;

e) Isu Alih Fungsi Lahan Pertanian;

Isu alih fungsi lahan pertanian ke penggunaan non pertanian sudah merupakan isu umum yang terjadi hampir di semua kota besar/metropolitan di berbagai negara termasuk di Indonesia;

Dalam kasus kota Depok, isu ini sudah merupakan fenomena yang terjadi akibat mengakomodir kawasan perumahan dan fasilitas social dan ekonomi lainnya. Kebijakan tata ruang kota dapat menjadi “alat” (aspek legal) terjadinya alih fungsi lahan tersebut, namun disisi lain fenomena ini bisa juga merupakan suatu pelanggaran dalam implementasi Rencana Tata Ruang di Kota Depok yang telah ditetapkan sebagai suatu peraturan daerah;

f) Isu Degradasi Lingkungan;

Krisis ekonomi yang berkepanjangan menjelang dekade tahun 2000-an, mendorong masyarakat untuk beralih profesi guna memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Saat itulah muncul berbagai bentuk usaha yang memperlihatkan indikasi dan kecenderungan untuk menguasai sumberdaya lahan. Selain mengokupasi bantaran sungai (Jalan Raya Bogor, Jalan Raya Citayam, dll), juga terhadap kawasan-kawasan yang dianggap kurang memberikan fungsi dan manfaat nyata kepada masyarakat (Fasos Fasum Perumnas Depok-I), hingga menyebabkan terganggunya keseimbangan lingkungan perkotaan. Kekumuhan dan kurang tepatan dalam penempatan lokasi pembuangan sampah, merupakan sumber pencemaran udara (bau), hingga menyebabkan kurang nyamannya lingkungan Kota Depok. Terdegradasinya lingkungan hidup, bukan saja disebabkan oleh lingkungan permukiman masyarakat, tetapi juga ditimbulkan oleh industri dengan berbagai bentuk cemaran udara yang secara berangsur-angsur menyebabkan terdegradasinya kenyamanan lingkungan. Menurut penilaian para ahli lingkungan sikap dan keacuhan industri terhadap degradasi



lingkungan, berpengaruh terhadap stabilitas ekosistem perkotaan, hingga pada saatnya wilayah Kota Depok akan mengalami tekanan dan beban degradasi ekologi yang akut;

Tumbuh berkembangnya Kota Depok yang belum diimbangi dengan pemenuhan kebutuhan air bersih/air minum hingga tahun 2015, secara kuantitas tidak menjadi masalah. Namun demikian terhadap kualitas air tanah di khususnya dipermukiman padat, dinilai telah mendekati ambang batas yang mengkhawatirkan. Hal tersebut mengingat penerapan teknologi septitank yang tidak ramah lingkungan, merupakan sumber pencemar air tanah dari bakteri colly. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa salah satu sebab utama terdegradasinya lingkungan fisik Kota Depok, selain disebabkan oleh semakin meluas dan tumbuh berkembangnya permukiman tidak teratur yang didorong oleh kebutuhan ruang dan mahalannya harga tanah, juga akibat rendahnya rata-rata pendapatan masyarakat, serta semakin kurang pedulinya masyarakat industri terhadap pencemaran lingkungan;

- g) Isu Kurangnya Luasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) Vs Iklim Mikro (Pemanasan Suhu di Kota Depok);

Walaupun arah pertumbuhan dan perkembangan kota Depok sudah direncanakan, tetapi masih banyak penyimpangan dari rencana yang ada. Ini terjadi karena adanya ketidakseimbangan antara penambahan penduduk dan ketersediaan lahan sebagai akibat dari desakan pembangunan kota, dalam hal ini bukan hanya pembangunan fisik yang berupa pembangunan jalan atau gedung dan lainnya tapi juga karena kebutuhan dan kenyamanan daya tarik wilayah itu sendiri. Terlihat dari kecenderungan wilayah Kota Depok bagian selatan merupakan tujuan hunian. Salah satu penyebab wilayah selatan menjadi daerah tujuan hunian adalah penetapan NJOP di wilayah ini yang lebih rendah dibandingkan wilayah bagian utara. Penyebab lainnya adalah wilayah ini masih memiliki kualitas lingkungan yang baik, ditandai dengan kualitas udara masih segar, cuacanya sejuk dan kualitas air yang baik, sehingga memberikan nilai tambah kenyamanan lokasi hunian atau tempat tinggal. Dengan demikian jumlah permukiman di wilayah selatan Kota Depok bertambah dengan pesatnya dan diikuti oleh perkembangan penggunaan lahan untuk sektor jalan, perkantoran, perdagangan



dan jasa; disisi lain menyebabkan terjadinya alih fungsi RTH sehingga keberadaannya berkurang;

Akibat berkurangnya RTH maka masyarakat perkotaan akan kehilangan fungsi ekologis, biologis, dan psikologis dari ruang terbuka hijau tadi. Kota Depok sering kali dilanda banjir. Suhu udara cenderung lebih panas. Udara terpolusi pun makin sedikit yang bisa disaring. Padahal, udara terpolusi ini cukup besar pengaruhnya terhadap kesehatan. Penelitian di Sao Paolo Brasil, yang dilansir WHO menunjukkan bahwa kenaikan konsentrasi nitrogen dioksida (NO₂) 75 mikrogram/m³ akan meningkatkan kematian anak di bawah lima tahun akibat penyakit pernapasan sebesar 30%;

h) Isu Perubahan Struktur Sosial dan Ekonomi Masyarakat Kota Depok;

Berdasarkan fakta sejarah tempo dulu (Depok), status tanahnya sebagian besar merupakan tanah tanah partikelir yang berarti pula memiliki potensi produksi budidaya pertanian. Lahan basah (sawah) terbentang luas, namun kini telah berubah, karena tatanan sosial masyarakatnya;

Laju pertumbuhan lahan terbangun yang menggeser fungsi lahan pertanian otomatis mengubah pola ekonomi masyarakat perdesaan Depok yang dominan bermatapencaharian di bidang pertanian tergeser akibat adanya pembangunan perumahan maupun industri baru. Sebagian besar penduduk yang mendiami kawasan perumahan tersebut merupakan penduduk pendatang, begitu pula banyaknya buruh pabrik yang didatangkan dari luar Depok mengakibatkan sebagian besar penduduk asli Kota Depok termarginalkan dan pindah ke daerah pinggiran Kota Depok karena tidak mampu bersaing dengan pendatang ataupun lahan yang dimilikinya telah dijual dan pindah ke wilayah pinggir kota yang lebih murah harga lahannya. Atas fakta tersebut maka perubahan struktur masyarakat pertanian berubah menjadi masyarakat yang bergerak di bidang jasa perdagangan dan industri;

i) Isu Kurang Sinkronisasi Program Pusat dan Daerah;

Banyaknya program pembangunan di berbagai sektor dari pusat yang dialokasikan di Kota Depok, belum sinkron dengan program-program sektoral di Kota Depok, diakibatkan belum terakomodirnya program yang ada, sehingga program pembangunan tidak berkesinambungan;



- j) Isu Kurangnya Pengendalian Pembangunan di Kota Depok;
Masih banyak penyimpangan antara arahan pemanfaatan ruang dengan implementasi pembangunan di lapangan. Kebijakan yang ada sudah tidak mampu mengakomodir (banyak faktor/stakeholder terkait), maupun trend perkembangan pembangunan di Kota Depok;
- k) Isu Pemenuhan Kebutuhan Energi Listrik dan Air Bersih;
Kebutuhan akan energi listrik di Kota Depok sudah dapat terpenuhi, selain karena memang sudah dapat terakomodir, Kota Depok juga merupakan wilayah pemasok listrik untuk wilayah Jawa-Bali. Sedangkan untuk kebutuhan air bersih, PDAM Kota belum dapat melayani kebutuhan penduduk Kota Depok, dan hal ini hampir merata di semua kecamatan;
- l) Isu Sampah;
Kota Depok sampai saat ini (Tahun 2009) baru memiliki 1 TPA, yaitu TPA Cipayung. Dengan kondisi yang hanya memiliki 1 TPA saja, diprediksikan dalam jangka waktu 1,5 tahun lagi TPA Cipayung sudah tidak dapat menampung sampah Kota Depok. Selain itu, penyebaran TPU (4 lokasi) pun tidak merata, semua lokasi TPU tersebut sangat berjauhan, sehingga daya jangkauan untuk pengelolaan sampahnya mengalami kesulitan;
- m) Isu Banjir;
Topografi yang relatif datar merupakan salah satu penyebab timbulnya banjir di Kota Depok, selain itu juga dikarenakan kapasitas saluran sistem drainase kota yang sudah tidak memadai/ menampung air limpasan. Terjadinya banjir disebabkan pula oleh dipakainya saluran irigasi sebagai saluran drainase untuk mengalirkan air limpasan, sedangkan kondisi sekarang ini saluran irigasi tersebut sudah banyak yang tidak berfungsi/ tertutup dikarenakan banyaknya pembangunan perumahan bekas lahan sawah;
- n) Isu Pembangunan Perumahan di Sepanjang Jalan Utama;
Banyaknya pembangunan perumahan di Kota Depok menyebabkan lahan terbangun menjadi bertambah, sehingga berkurangnya lahan Ruang Terbuka. Selain itu, sekarang ini pembangunan perumahan sudah banyak menggunakan lahan di sepanjang jalan utama, sehingga dapat menimbulkan masalah-masalah;
- o) Isu Industri;



Keberadaan kegiatan industri di Kota Depok yang sporadis terutama di bagian barat dan utara wilayah Kota Depok menimbulkan berbagai permasalahan lingkungan dan permasalahan dalam penetapan zoning regulation yang akan diarahkan oleh RTRW Kota Depok 20 tahun yang akan datang. Trend perkembangan kegiatan industri dapat mengancam keberadaan sawah irigasi teknis dan juga kelestarian jaringan irigasi teknis yang cukup banyak;

Bahwa untuk mengatasi permasalahan yang tertuang dalam isu strategis sebagaimana diuraikan diatas, Pemerintah Kota Depok merumuskan kebijakan tata ruang Kota Depok sebagaimana tertuang dalam Pasal 46 ayat (5) *juncto* Pasal *juncto* Pasal 87 ayat (2), Pasal 87 ayat (3) dan Pasal 87 ayat (4) Peraturan Daerah Kota Depok *a quo*;

- 3) Bahwa berdasarkan peta citra satelit tahun (*Quickbird*) 2009 dapat diketahui pada penggunaan lahan di Kota Depok didominasi oleh sawah seluas 19.617,59 Ha atau sekitar 97,95% dari total luas wilayah, selain itu juga masih banyak terdapat kebun campuran yang luasannya mencapai 7.312,20 Ha atau sekitar 36,51% dari total luas wilayah. Permukiman swadaya juga cukup berkembang hasil analisis dan perhitungan, maka dapat disimpulkan bahwa pemanfaatan dominan ruang di Kota Depok di dominasi oleh lahan terbangun yaitu sebesar 10.461,99 ha atau sekitar 52,30 % dari luas wilayah Kota Depok. Dari penggunaan lahan terbangun yang paling besar di peruntukan untuk pemanfaatan lahan permukiman dengan nilai luas lahan sebesar 9540,64 ha atau sebesar 48,57% dari luas lahan Kota Depok;

Kawasan Permukiman yang terdapat di Kota Depok meliputi kawasan permukiman terstruktur/teratur yang biasa di bangun oleh pengembang atau deplover dan kawasan perumahan non struktur/ tidak teratur atau di sebut juga kawasan permukiman perkampungan dan umumnya di bangun secara perorangan (sebagaimana tertuang dalam Naskah Akademis Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032);

Kawasan permukiman tersebar di seluruh kecamatan dan umumnya berkembang mengikuti pola jaringan jalan utama. Kawasan permukiman yang berkembang dengan pesat Di Kota Depok yaitu kawasan permukiman terstruktur yang di bangun oleh developer/pengembang, dan pengembangannya mulai mengarah kearah Timur, Selatan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat (Kecamatan Cimanggis, Tapos, Sawangan, Bojongsari, Cilodong dan Cipayung);

Berkembangnya permukiman di Kota Depok membawa dampak yang cukup besar terhadap beralihnya fungsi lahan pertanian ke permukiman sehingga perlu adanya pembatasan dalam pemberian ijin untuk pengembangan perumahan terutama pada lahan-lahan yang berfungsi sebagai sawah irigasi, selain itu juga pengembangan perumahan di Kota Depok harus sudah mengarah ke pembangunan perumahan secara vertikal terutama untuk kawasan-kawasan yang sudah padat penduduknya;

- 4) Bahwa terkait kebijakan pengembangan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, telah dilakukan perumusan dalam Rencana Induk Perumahan dan Permukiman, sebagaimana tertuang dalam Laporan Akhir Penyusunan Rencana Induk Perumahan dan Permukiman (Bukti T - 13);

Pengembangan perumahan formal bagi keluarga pra sejahtera, Sejahtera I dan II hanya mencapai 9,43 % dari kebutuhan rumah di Tahun 2030. Hal ini didasarkan pada kemampuan penyediaan perumahan formal Kota Depok hingga saat ini mencapai 9,43%;

Lokasi pengembangan :

- sesuai dengan arahan RTRW Kota Depok;
- memperhatikan arahan pembangunan perumahan (*negative list*, kawasan yang boleh dibangun dan kawasan yang boleh dibangun dengan syarat);
- diprioritaskan pengembangan pada lahan-lahan kosong milik Pemerintah;
- dilaksanakan secara terkoordinasi menyeluruh, terpadu dengan kawasan perumahan eksisting;

Model pembangunan :

- Pembangunan perumahan formal akan diarahkan dalam skala besar atau sering disebut KASIBA/LISIBA BS dengan konsep hunian berimbang pada pinggiran kota;
- Pembangunan perumahan formal akan diarahkan dengan model RUSUN pada bagian pusat kota;

Pembiayaan :

- KPR Sejahtera dan Sejahtera Syariah Tapak untuk Rumah tidak bersusun;
- KPR sejahtera dan Sejahtera Syariah Susun untuk Rumah Susun;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan mempertimbangkan harga lahan, serta perlunya MBR untuk mengefisiensikan perjalanan sehingga rumah perlu sedekat mungkin dengan pusat kota, maka penyediaan perumahan formal bagi MBR diarahkan pada penyediaan Rumah Susun. Sekitar 2,8% kebutuhan perumahan formal (atau sekitar 5.713 unit) diarahkan dibangun dengan Rumah Susun;

Mengacu kepada Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera, bahwa ketentuan mengenai kredit kepemilikan rumah sejahtera terdiri dari KPR Sejahtera Tapak, KPR Sejahtera Syariah Tapak, KPR Sejahtera Rusun dan KPR Sejahtera Syariah Rusun. Kelompok sasaran untuk pembiayaan Rumah Sejahtera ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 6:

Pasal 6:

(1) Kelompok Sasaran KPR Sejahtera untuk KPR Sejahtera Rapak dan KPR Sejahtera Syariah Tapak adalah MBR dengan penghasilan tetap maupun tidak tetap paling banyak Rp4.000.000,00 (empat juta Rupiah) per bulan;

Ketentuan harga jual untuk rumah sejahtera tapak sebagaimana diatur dalam Lampiran I Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2014 tentang Fasilitas Likuiditas pembiayaan Perumahan dalam Rangka Pengadaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera, untuk Rumah sejahtera tapak di Kota Depok harga jual Rumah paling banyak sebesar Rp131.000.000,00 (seratus tiga puluh satu juta Rupiah). Sedangkan harga jual rumah di Kota Depok yang dibangun oleh Developer/pengembang perumahan jauh di atas harga jual rumah sejahtera sebagaimana ditetapkan Pemerintah;

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 dan jika melihat pada simulasi skema KPR yang diberikan oleh beberapa Bank, harga rumah yang ditawarkan oleh pengembang/Developer di Kota Depok tidak dapat menjangkau masyarakat berpenghasilan rendah;

Berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa pihak Pengembang Perumahan tidak memungkinkan menyediakan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Sementara Pemerintah Kota Depok memiliki kebijakan penyediaan rumah sejahtera bagi masyarakat berpenghasilan rendah tanpa dibatasi lokasi pengembangannya di Kota Depok, selama mengikuti skema dan ketentuan harga serta kesesuaian kelompok sasaran dengan yang ditetapkan dalam Permenpera Nomor 3 Tahun 2014;

Penyelenggaraan rumah susun juga bertujuan untuk menjamin terpenuhinya kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR, MBR

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

adalah keluarga/rumah tangga yang berpenghasilan sampai dengan Rp2.000.000,00 perbulan (Permenpera Nomor : 08/PERMEN/M/2006);

Saat ini di Kota Depok telah terdapat Rumah Susun Sewa (Rusunawa), terletak di Kampung Banjar Pucung, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Tapos. Rusunawa tersebut diperuntukan bagi para buruh ataupun anggota TNI, Polri, dan Pegawai Negeri Sipil (PNS) dengan golongan yang rendah. Biaya sewa bervariasi antara Rp175.000,00 - Rp250.000,00. Selain itu juga telah dibangun Rusunawa di lingkungan Markas Komando Brimob Kelapa Dua sebanyak 78 twin blok rusunawa, nantinya diharapkan dapat menampung sekitar 5.000 prajurit;

Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok, Rencana kebutuhan perumahan diarahkan sebagai berikut:

1. Perumahan dengan kepadatan tinggi;

Dikembangkan seluas 447,55 Ha atau 2,23% dari total luas Kota Depok, meliputi Kelurahan Beji Timur, Kelurahan Beji, Kelurahan Kemiri Muka, Kelurahan Depok, Kelurahan Depok Jaya, dan Kelurahan Pancoran Mas. Bentuk perumahan yang akan diterapkan adalah pembangunan rumah susun sederhana bertingkat tinggi maupun apartemen;

Berdasarkan Permen PU Nomor : 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, yang dimaksud dengan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi adalah bangunan gedung rumah susun sederhana dengan jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai dan maksimum 20 lantai. Rumah susun tersebut dapat digunakan untuk hunian maupun kombinasi fungsi hunian dan fungsi usaha;

Rencana pengembangan perumahan dengan kepadatan tinggi diarahkan melalui:

- Pembentukan Badan Pengelola Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;
- Penyediaan lahan untuk lokasi Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;
- Pembangunan unit rumah susun sederhana bertingkat tinggi secara horizontal ataupun vertikal;
- Peningkatan pengawasan dan pengendalian Pembangunan Rumah Susun Sederhana bertingkat Tinggi;
- Berdasarkan kesepakatan dengan DPRD Kota Depok, pengembangan perumahan kepadatan tinggi dilakukan dengan luas minimum kavling 120 m²;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Pemberian subsidi perumahan melalui KPR bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR);
 - g. Mendorong pembuatan sumur resapan komunal dan biopori; dan
 - h. Sosialisasi peningkatan peran masyarakat/swasta dalam penyediaan prasarana sarana umum (PSU);
2. Perumahan kepadatan sedang;
- Dikembangkan seluas 6.786,95 Ha atau 33.89% dari total luas Kota Depok, meliputi Kelurahan Pangkalan Jati, Kelurahan Pangkalan Jati Baru, Kelurahan Cinere, Kelurahan Gandul, Kelurahan Limo, Kelurahan Krukut, Kelurahan Meruyung, Kelurahan Grogol, Kelurahan Rangkapan Jaya, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kelurahan Mampang, Kelurahan Kukusan, Kelurahan Pondok Cina, Kelurahan Pasirgunung Selatan, Kelurahan Tugu, Kelurahan Baktijaya, Kelurahan Mekarjaya, Kelurahan Abadijaya, Kelurahan Tirtajaya, Kelurahan Sukmajaya, Kelurahan Sukamaju, Kelurahan Sukamaju Baru, Kelurahan Jatijajar, Kelurahan Cisalak, Kelurahan Cisalak Pasar, Kelurahan Curug, Kelurahan Mekarsari, Kelurahan Harjamukti, dan Kelurahan Sukatani. Bentuk perumahan yang akan diterapkan adalah pembangunan rumah susun sederhana (baik rusunawa maupun rusunami);
- Pengembangan perumahan dengan kepadatan sedang diarahkan melalui:
- a. Pembentukan Badan Pengelola Rumah Susun Sederhana;
 - b. Penyediaan lahan untuk lokasi Rumah Susun Sederhana;
 - c. Pembangunan unit rumah susun sederhana secara horizontal ataupun vertikal;
 - d. Peningkatan pengawasan dan pengendalian Pembangunan Rumah Susun Sederhana;
 - e. Berdasarkan kesepakatan dengan DPRD Kota Depok, pengembangan perumahan kepadatan sedang dilakukan dengan luas minimum kavling 120 m²;
 - f. Pemberian subsidi perumahan melalui KPR bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR);
 - g. Mendorong pembuatan sumur resapan dan biopori; dan
 - h. Peningkatan peran masyarakat/swasta dalam penyediaan ruang untuk pedestrian, RTH dan fasilitas sosial/fasilitas umum lainnya;
3. Perumahan kepadatan rendah dikembangkan seluas 5.307.38 Ha atau 26.50% dari total luas Kota Depok, meliputi sebagian Kelurahan Pondok Petir, Kelurahan Curug, Kelurahan Serua, Kelurahan Kedaung, Kelurahan Cinangka, Kelurahan Bojongsari Baru, Kelurahan Bojongsari, Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Duren Mekar, Kelurahan Duren Seribu, Kelurahan Pengasinan, Kelurahan Bedahan, Kelurahan Pasir Putih, Kelurahan Sawangan, Kelurahan Sawangan Baru, Kelurahan Cipayung, Kelurahan Cipayung Jaya, Kelurahan Bojong Pondok Terong, Kelurahan Pondok Jaya, Kelurahan Kalimulya, Kelurahan Jatimulya, Kelurahan Kalibaru, Kelurahan Cilodong, Kelurahan Cilangkap, Kelurahan Cimpaeun, Kelurahan Tapos, dan Kelurahan Leuwinanggung. Bentuk perumahan yang akan diterapkan adalah pembangunan rumah tunggal, rumah deret dan Kasiba Lisiba BS.; Pengembangan perumahan dengan kepadatan rendah diarahkan melalui:

- Pengaturan intensitas bangunan agar tetap rendah;
- Pembangunan perumahan dengan kavling besar minimal 120 m²;
- Penyediaan dan peningkatan kualitas prasarana dan sarana lingkungan perumahan;
- Pengintegrasian kegiatan perumahan dengan penyediaan prasarana dan sarana umum perkotaan;
- Pembatasan alih fungsi dari perumahan menjadi non perumahan,
- Mendorong pembuatan sumur resapan dan biopori;
- Peningkatan peran masyarakat/swasta dalam penyediaan ruang untuk pedestrian, RTH dan fasilitas sosial/fasilitas umum lainnya;
- Pembentukan Badan Pengelola Kasiba Lisiba BS;
- Penyediaan lahan untuk lokasi Kasiba Lisiba BS;
- Pembangunan unit rumah dalam Lisiba BS secara horizontal ataupun vertical; dan
- Peningkatan pengawasan dan pengendalian Pembangunan Kasiba Lisiba BS.;

Di samping itu, terhadap ketentuan Kavling Minimal 120m² hanya diperuntukkan bagi pengembang perumahan sedangkan bagi perumahan swadaya masyarakat yang didirikan secara perorangan, Pemerintah Kota tidak melakukan pembatasan luasan;

Berdasarkan uraian tersebut diatas sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Mahkamah Agung untuk menolak permohonan Pemohon dan menyatakan bahwa bahwa Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4, dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok tidak bertentangan dengan Pasal 2 huruf b dan e, Pasal 3 huruf f dan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pasal 12 ayat (1) huruf d *juncto* Lampiran I huruf D undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan seluruh dalil-dali jawaban yang Termohon sampaikan diatas beserta bukti-bukti terlampir, jelas bahwa di dalam permohonan uji materiil yang diajukan oleh Pemohon terhadap:

1. Pasal 37 ayat (2) juncto 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat 5, Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a dan 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4, dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok *a quo* baik didalam proses pembentukannya maupun materi muatannya tidak bertentangan dengan Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 2 huruf h, Pasal 7 ayat (3) dan Pasal 65 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pasal 13 ayat (2) juncto Pasal 49 ayat (1) dan Pasal 47 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur dan Pasal 11 ayat (1) huruf a *juncto* Pasal 1 angka 36 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang RTRW Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029;
2. Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, dan aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, dan ayat (9) huruf a Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012 -2032 baik didalam proses pembentukannya maupun materi muatannya tidak bertentangan dengan Pasal 15 ayat (1), (2), (3), dan Pasal 67 ayat (1), (2), (3), Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan;
3. Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4, dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok baik didalam proses pembentukannya maupun materi muatannya tidak bertentangan dengan Pasal 2 huruf b dan e, Pasal 3 huruf f dan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pasal 12 ayat (1) huruf d juncto Lampiran I huruf D undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;

Sehingga tidak terdapat alasan yuridis untuk membatalkan materi muatan Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 maupun dengan alasan yang

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

menyangkut proses pembentukannya. Dan oleh karenanya permohonan keberatan Uji Materiil yang diajukan oleh Pemohon haruslah ditolak;

Bahwa Pasal yang dimohonkan Uji Materiil merupakan Pasal yang menjadi pokok substansi utama dalam Peraturan Daerah *a quo*, dimana didalam Pasal tersebut memuat ketentuan Pola Ruang yang diterjemahkan dalam Lampiran Peta Pola Ruang, tidak hanya memuat ketentuan bagi Lahan milik Negara yang dikelola Kementerian Keuangan atas tanah *a quo*, namun juga bagi seluruh Wilayah Kota Depok. Sehingga apabila Pasal dimaksud dicabut dan dinyatakan tidak berlaku, maka Kota Depok tidak lagi memiliki Arahan Penataan Ruang bagi seluruh Wilayah Kota Depok dan proses pembangunan serta pelayanan perizinan Kota Depok akan terhenti;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas, Termohon mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Agung yang memeriksa permohonan keberatan Hak Uji Materiil ini, atas nama hukum dan keadilan kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima seluruh dalil Termohon;
2. Menolak dalil permohonan Pemohon untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan permohonan Para Pemohon dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Pasal 37 ayat (2) juncto 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat 5, Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a dan 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4, dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok *a quo* telah sesuai dan tidak bertentangan dengan Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 2 huruf h, Pasal 7 ayat (3) dan Pasal 65 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pasal 13 ayat (2) juncto Pasal 49 ayat (1) dan Pasal 47 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur dan Pasal 11 ayat (1) huruf a juncto Pasal 1 angka 36 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang RTRW Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029;
4. Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, dan aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, dan ayat (9) huruf a Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012 -2032 telah sesuai

Halaman 104 dari 120 halaman. Putusan Nomor 03 P/HUM/2018

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)



dan tidak bertentangan dengan Pasal 15 ayat (1), (2), (3), dan Pasal 67 ayat (1), (2), (3), Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan;

5. Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4, dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok telah sesuai dan tidak bertentangan dengan Pasal 2 huruf b dan e, Pasal 3 huruf f dan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pasal 12 ayat (1) huruf d *juncto* Lampiran I huruf D Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
 6. Menyatakan Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 telah sesuai dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
 7. Menyatakan sah dan berlaku Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032;
 8. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara;
- Namun demikian, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini mempunyai pertimbangan lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan kebenaran;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Termohon telah mengajukan surat-surat bukti berupa:

1. Fotocopy Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 (Bukti T-1);
2. Fotocopy Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Bukti T-2);
3. Fotocopy Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Bukti T-3);
4. Fotocopy Naskah Akademis Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok 2012-2032 (Bukti T-4);
5. Fotocopy Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Bukti T-5);
6. Fotocopy Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Bukti T-6);
7. Fotocopy Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Bukti T-7);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Bukti T-8);
9. Fotocopy Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Bukti T-9);
10. Fotocopy Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029 (Bukti T-10);
11. Fotocopy Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (Bukti T-11);
12. Fotocopy Surat Walikota Depok tanggal 27 Februari 2015 Nomor 650/207-DTRP, Perihal Permohonan Pemanfaatan Lahan, yang ditujukan kepada Menteri Keuangan RI (Bukti T-12);
13. Fotocopy Laporan Akhir Penyusunan Rencana Induk Perumahan dan Permukiman (Bukti T-13);
14. Fotocopy Berita Acara tanggal 29 September 2010, Pemerintah Kota Depok dengan Pemerintah Kota Bekasi melakukan pertemuan terkait sinkronisasi Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2011 - 2031 dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi Tahun 2010 - 2030 (Bukti T-14);
15. Fotocopy Berita Acara Nomor: 593/3202.A/TR/2010 tanggal 20 November 2010 diskusi dalam rangka pepaduserasian Raperda Rencana Tata Ruang Wilayah (rtrw) Kota Depok 2011 - 2030 dengan Raperda Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan 2010 - 2030 bertempat di Direktorat Jendral Pembangunan Daerah Kemendagri Jakarta (Bukti T-15);
16. Fotocopy Berita Acara Nomor: 593/3181.A/TR/2010 tanggal 12 November 2010, diskusi dalam rangka pepaduserasian Raperda Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Depok 2011-2030 dengan Raperda Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bogor 2010-2030 bertempat di Bappeda Kabupaten Bogor (Bukti T-16);
17. Fotocopy Surat Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok yang ditujukan kepada Walikota Depok (Termohon) Nomor: 593/282-TR Perihal: Laporan Perkembangan Raperda RTRW Kota Depok Tahun 2011 - 2030 (Bukti T-17);
18. Fotocopy Berita Acara tanggal 27 Januari 2011, pembahasan kembali terkait Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok (RTRW) yang kemudian dituangkan dalam Rapat Kelompok Kerja Perencanaan Tata Ruang Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah BKPRD Jawa Barat yang dihadiri oleh Anggota Pokja Perencanaan Tata Ruang BKPRD

Halaman 106 dari 120 halaman. Putusan Nomor 03 P/HUM/2018

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

Provinsi Jawa Barat dan Pemerintah Kota Depok, yang ditanda tangani oleh Kepala Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok dan Kepala Bidang Fisik Bappeda Provinsi Jawa Barat (Bukti T-18);

19. Fotocopy Berita Acara tanggal 9 Agustus 2011 bertempat di Bakosurtanal Cibinong, dilakukan asistensi dan Supervisi peta tata ruang dalam rangka persetujuan substansi Raperda RTRW Kota Depok Tahun 2011 - 2031 yang ditanda tangani oleh Bidang Tata Ruang Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok dan Pelaksana Asistensi Badan Koordinasi dan Pemetaan Survey dan pemetaan Nasional Pusat Atlas dan Tata Ruang (Bukti T-19);
20. Fotocopy Berita Acara Nomor 593/445.A/TR/2011 tanggal 6 September 2011, konsultasi publik Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok 2011 - 2031 yang dihadiri oleh OPD, LSM dan Lingkup Akademisi di lingkup Kota Depok yang ditanda tangani oleh Kepala Bidang Tata Ruang Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok (Bukti T-20);
21. Fotocopy Berita Acara Nomor 593/445.A/TR/2011 tanggal 6 September 2011, konsultasi Publik terkait Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok yang ditanda tangani oleh Kepala Bidang Tata Ruang Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok, Dinas BMSDA Kota Depok, Bappeda Kota Depok, Dinas Pertanian Kota Depok, BPN Kota Depok Dinas Kebersihan dan Pertamanan Kota Depok, Badan Lingkungan Hidup Kota Depok, Ketua KADIN Depok, Yayasan Hijau Depok, Ketua LEMPALHI Kota Depok, Propedas Kota Depok (Bukti T-21);
22. Fotocopy Berita Acara tanggal 16 November 2011, Rapat Pleno Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Provinsi Jawa Barat tentang Evaluasi Rancangan Perda RTRW Kabupaten Bandung Barat dan Kabupaten Garut, pembahasan pemberian rekomendasi Gubernur tentang RTRW Kota Depok dan Kota Banjar, dan Pembahasan Pemberian Rekomendasi tentang Terminal Khusus Pasir Besi Agrabinta di Kabupaten Cianjur, yang ditanda tangani oleh Sekretaris Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Provinsi Jawa Barat (Bukti T-22);
23. Fotocopy Beita Acara Nomor 593/600.A/TR/2011 tanggal 12 Desember 2011, Rapat Koordinasi dengan wilayah yang berbatasan dalam pembahasan Raperda RTRW Kota Depok Tahun 2011-2031 yang di tandatangani oleh Perwakilan Pemerintah Kota Depok dan Perwakilan dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Bukti T-23);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Fotocopy Surat Gubernur Provinsi Jawa Barat Nomor: 650/5931/BAPP tanggal 28 Desember 2011 tentang Rekomendasi Pemberian Persetujuan Substansi Raperda Kota Depok tentang RTRW Kota Depok (Bukti T-24);
25. Fotocopy Surat Walikota Depok Nomor 650/1706-Tarkim tanggal 29 Desember 2011 kepada Ketua BKPRN Kota Depok, Perihal Permohonan Persetujuan Substansi RTRW Tahun 2011-2031 (Bukti T-25);
26. Fotocopy surat undangan tanggal 3 Januari 2012 tentang konsultasi publik terkait rencana tata ruang wilayah RTRW 2011 - 2031, bertempat di Gedung Dibale Lt.3 Bappeda Kota Depok (Bukti T-26);
27. Fotocopy Berita Acara Nomor 126/BA/Rc/IX/2012 tanggal 4 Januari 2012 tentang Rapat Koordinasi Kelompok Kerja Teknis Badan Koordinasi Penataan Ruang Nasional dalam pembahasan Raperda Kota Depok (Bukti T-27);
28. Fotocopy Notulensi Rapat tanggal 4 Januari 2012 tentang Koordinasi Kelompok Kerja Teknis Badan Koordinasi Penataan Ruang Nasional dalam pembahasan tentang Raperda Kota Depok tentang RTRW Kota Depok bertempat di ruang rapat Direktorat Jendral Penataan Ruang, Gdg. SDA dan Tata Ruang Kementerian Pekerjaan Umum (Bukti T-28);
29. Fotocopy Berita Acara Hasil Supervisi Peta RTRW Kabupaten Kota Depok Tahun 2011 - 2031 ke III tanggal 22 Maret 2012 (Bukti T-29);
30. Fotocopy Berita Acara Hasil Supervisi Peta RTRW Kabupaten Kota Depok Tahun 2011 - 2031 ke IV tanggal 5 Mei 2012 (Bukti T-30);
31. Fotocopy Surat Dirjen Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum Nomor HK.01 03-Dr/281 tanggal 23 Mei 2012 perihal Persetujuan Substansi atas Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) Kota Depok tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Depok Tahun 2012 - 2032 (Bukti T-31);
32. Fotocopy surat undangan DPRD Kota Depok tanggal 28 September 2012, bahwa pada tanggal 2 - 3 Oktober 2012 dilaksanakan Rapat Dengar Pendapat (*Public Hearing*) terkait Raperda Bangunan Izin Mendirikan Bangunan dan Raperda tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012 - 2032 (Bukti T-32);
33. Fotocopy surat undangan DPRD Kota Depok untuk Rapat Dengar Pendapat (*Public Hearing*) terkait Raperda Bangunan Izin Mendirikan Bangunan dan Raperda tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012 - 2032 (Bukti T-33);
34. Fotocopy surat undangan DPRD Kota Depok untuk dilakukan Rapat *Hearing* untuk mendapat masukan dan saran terkait Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012 - 2032 (Bukti T-34);

Halaman 108 dari 120 halaman. Putusan Nomor 03 P/HUM/2018



35. Fotocopy Laporan Nomor 11/Pansus/IX/2012 Laporan hasil rapat awal terkait Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012 - 2032 (Bukti T-35);
36. Fotocopy laporan hasil rapat pembahasan akhir Pansus III DPRD Kota Depok tanggal 15 Oktober 2012 (Bukti T-36);
37. Fotocopy Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Depok Nomor 24 Tahun 2012 tentang Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Depok terhadap Rancangan Peraturan Daerah Kota Depok tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 - 2032 tanggal 26 Desember 2012 (Bukti T-37);
38. Fotocopy Surat Walikota Depok Nomor: 188.342/1571.9/Huk/2012 tertanggal 27 Desember 2012 perihal: Permohonan Evaluasi Raperda, yang ditujukan ke Gubernur Jawa Barat (Bukti T-38);
39. Fotocopy lampiran Surat Gubernur Provinsi Jawa Barat Nomor: 188.342/1198/Hukham tanggal 11 Maret 2015 terkait evaluasi rancangan Peraturan Daerah Kota Depok tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok (Bukti T-39);
40. Fotocopy Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor: 188-342/Kep-326-Hukham/2015 tertanggal 11 Maret 2015 (Bukti T-40);
41. Fotocopy Laporan Akhir Kajian Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) Kota Depok (Bukti T-41);

Menimbang, bahwa Termohon II tidak mengajukan jawaban dan tenggang waktu untuk mengajukan jawaban telah terlewati;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan keberatan hak uji materiil dari Pemohon adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek permohonan keberatan hak uji materiil Pemohon adalah Pasal 37 ayat (2) *juncto* Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 31, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a, dan Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4 dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032 (Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 92), (*vide* bukti Nomor P-6 = T-1)



Menimbang, bahwa sebelum Mahkamah Agung mempertimbangkan tentang substansi permohonan yang diajukan Pemohon, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan apakah permohonan *a quo* memenuhi persyaratan formal, yaitu apakah Pemohon mempunyai kepentingan untuk mengajukan permohonan keberatan hak uji materiil, sehingga pemohon mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) dalam permohonan *a quo* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Pasal 1 ayat (4) dan Pasal 2 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 01 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil;

Menimbang, bahwa objek permohonan keberatan Hak Uji Materiil berupa Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012–2032 merupakan peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang, sehingga Mahkamah Agung berwenang untuk mengujinya;

Menimbang, bahwa Pemohon adalah PT Karabha Digdaya diwakili oleh Arif Wiryawan, selaku Presiden Direktur PT Karabha Digdaya yang bertindak untuk dan atas nama PT Karabha Digdaya (Pemohon) berdasarkan akta pendirian Nomor 72 tanggal 19 Oktober 1989 (*vide* bukti P-2) yang telah disahkan dengan Surat Keputusan Menteri Kehakiman (Menkumham) Nomor C2-4414HT.01.01.Th.90 tanggal 30 Juli 1989 (*vide* bukti P-3);

Menimbang, bahwa dalam permohonannya, Pemohon telah mendalilkan bahwa Pemohon mempunyai kepentingan dengan alasan Pemohon selaku subjek hukum berbentuk badan hukum privat memiliki hak atas tanah di tempat kedudukan usaha Pemohon sekarang, diantara hak atas tanah yang Pemohon miliki salah satunya adalah dalam bentuk Hak Guna Bangunan (HGB). Pemohon sangat dirugikan atas berlakunya Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 yang menetapkan lahan Pemohon sebagai RTH Publik dan Kawasan Pertanian. Atas penetapan itu, Pemohon menjadi tidak dapat memanfaatkan lahan Pemohon sebagaimana mestinya, sehingga Pemohon mengajukan permohonan keberatan Hak Uji Materiil kepada Mahkamah Agung agar Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 yang menjadi objek permohonan *a quo* dinyatakan bertentangan dengan perundang-undangan yang lebih tinggi yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, Undang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak Cianjur, dan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 Tentang RTRW Provinsi Jabar Tahun 2009–2029;

Menimbang, bahwa Termohon dalam jawabannya telah mendalilkan sebagai berikut: Pemohon uji materiil mengklaim sebagai pemilik dari hak atas tanah di wilayah Kecamatan Tapos Kota Depok, namun demikian berdasarkan Pasal 6 Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran Badan Penyehatan Perbankan Nasional menyatakan dengan berakhirnya tugas BPPN dan/atau dibubarkannya BPPN, segala kekayaan BPPN menjadi kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan atas tanah *a quo*, sebelum objek permohonan Hak Uji Materiil ditetapkan, Pemerintah Daerah telah melayangkan Surat kepada Kementerian Keuangan yang pada pokoknya Pemerintah Daerah Kota Depok telah mengajukan Permohonan Hak Guna Pakai untuk dimanfaatkan sebagai RTH, salah satunya untuk lahan di wilayah Kecamatan Tapos seluas 200 Ha yang dimiliki oleh eks. BPPN (saat BPPN dibubarkan menjadi milik Negara yang dikelola oleh Kementerian Keuangan), sehingga dapat disimpulkan lahan yang menjadi aset eks. BPPN, menjadi milik Negara yang dikelola oleh Kementerian Keuangan atas tanah *a quo*, bukan milik PT. Karabha Digdaya, sehingga Pemohon tidak memiliki kepentingan yang dirugikan;

Menimbang, bahwa Pemohon sebagai sebuah Badan Usaha yang seluruh sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia dan dikelola oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia yang berasal dari kekayaan eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) yang perolehannya didasarkan kepada Pasal 6 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran Badan Penyehatan Perbankan Nasional, sehingga 100% (seratus persen) kekayaannya dimiliki oleh Pemerintah Pusat. Pemohon, didirikan menurut hukum Indonesia yang berkedudukan di Kota Depok melalui Akta Nomor 72 tanggal 19 oktober 1989 di hadapan Nyonya Rukmasanti Hardjasatya Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, sebagaimana telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (dahulu Menteri Kehakiman) melalui SK Nomor C2-4414HT.01.01.Th.90 tanggal 30 Juli 1990, dan berikut perubahan Akta terakhir sebagaimana Akta Nomor 01 tanggal 01 Februari 2017 di hadapan Stephanie Wilamarta, Sarjana Hukum, Notaris di

Halaman 111 dari 120 halaman. Putusan Nomor 03 P/HUM/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta sebagaimana telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan Nomor AHU.AH.01.03-0084567 Tanggal 24 Februari 2017;

Menimbang, bahwa Pemohon selaku subjek hukum berbentuk badan hukum privat memiliki hak atas tanah di tempat kedudukan usaha Pemohon sekarang. Di antara hak atas tanah yang Pemohon miliki salah satunya adalah dalam bentuk Hak Guna Bangunan (Hak Guna Bangunan). Hubungan sebab-akibat antara objek permohonan Hak Uji Materiil dengan Pemohon, atas terbitnya objek HUM telah merugikan kepentingan Pemohon, karena sebagian besar lahan Pemohon yang di atasnya terdapat hak atas tanah Pemohon, telah ditetapkan oleh Termohon untuk Peruntukkan : (1) sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH) Publik yakni RTH Taman Kota, RTH Hutan Kota, RTH Sempadan Situ, RTH Sempadan Sungai dan RTH Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan; (2) sebagai kawasan pertanian yakni Kawasan pertanian tanaman pangan, kawasan pertanian hortikultura, dan lahan pertanian pangan berkelanjutan.

Menimbang, berdasarkan uraian fakta tersebut Pemohon memenuhi kualifikasi sebagai Badan Hukum Perdata yang dapat mengajukan permohonan Hak Uji Materi kepada Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan terdapat hubungan kausalitas antara kepentingan Pemohon yang dirugikan dengan terbitnya objek Hak Uji Materi, karena telah kehilangan haknya untuk memanfaatkan lahan miliknya sebagai akibat terbitnya objek hak uji materiil, oleh karenanya Pemohon mempunyai *legal standing* untuk mengajukan permohonan keberatan hak uji materi atas Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012–2032, dengan demikian merujuk ketentuan Pasal 1 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 dan Pasal 31 A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, permohonan *a quo* secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Mahkamah Agung mempertimbangkan substansi objek permohonan keberatan hak uji materiil apakah Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012–2032 bertentangan atau tidak dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan

Halaman 112 dari 120 halaman. Putusan Nomor 03 P/HUM/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permukiman, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak Cianjur, dan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 Tentang RTRW Provinsi Jabar Tahun 2009–2029;

Menimbang, bahwa dalam permohonannya Pemohon telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa objek pengujian permohonan hak uji materiil *a quo* bertentangan dengan jaminan atas kepastian hukum hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Bahwa objek pengujian permohonan hak uji materiil *a quo* telah mengabaikan hak-hak warga negara yang dilindungi undang-undang sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum sebagaimana diatur pada Pasal 2 huruf h, Pasal 7 ayat (3) dan Pasal 65 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
- Bahwa dengan berlakunya objek pengujian permohonan hak uji materiil *a quo* telah menetapkan lahan milik Pemohon menjadi lahan pertanian tanpa melibatkan Pemohon, sehingga bertentangan dengan Pasal 15 ayat (1), (2), (3) dan Pasal 67 ayat (1), (2), (3) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan;
- Bahwa penetapan secara sepihak wilayah Kecamatan Tapos Kota Depok sebagai RTH Publik dan kawasan pertanian pangan berkelanjutan pada objek pengujian permohonan hak uji materiil *a quo* telah bertentangan dengan Pasal 13 ayat (2) *juncto* Pasal 49 ayat (1) dan Pasal 47 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak Cianjur, dan Pasal 11 ayat (1) huruf a *juncto* Pasal 1 ayat 36 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 Tentang RTRW Provinsi Jabar Tahun 2009–2029;
- Bahwa tindakan Termohon menerbitkan objek pengujian permohonan hak uji materiil *a quo* khususnya Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, Ayat (3) huruf d angka 4, dan Ayat (4) huruf d angka 4, telah memberlakukan luas minimum kavling untuk pembangunan perumahan baik di kawasan Permukiman dengan kepadatan tinggi, kepadatan sedang dan kepadatan rendah disama-ratakan menjadi seluas minimal 120 (seratus dua puluh) meter persegi adalah bertentangan dengan azas dan tujuan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana diatur Pasal 2 huruf b, e, Pasal 3 huruf

Halaman 113 dari 120 halaman. Putusan Nomor 03 P/HUM/2018



f dan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Di samping itu, kebijakan tersebut juga telah melampaui batas kewenangan pemerintah daerah dalam urusan perumahan rakyat dan permukiman sehingga bertentangan dengan Pasal 12 ayat (1) Huruf d jo. Lampiran I Huruf D Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah;

Menimbang, bahwa atas permohonan Pemohon tersebut, Termohon telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

- Bahwa secara formil Termohon berwenang mengeluarkan peraturan *a quo* karena peraturan *a quo* telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Pasal 15 huruf c Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
- Bahwa peraturan daerah *a quo* telah dilakukan sinkronisasi secara berjenjang, saling melengkapi dan komplementer, tidak saling bertentangan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 2 huruf h, Pasal 7 ayat (3) dan Pasal 65 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pasal 13 ayat (2) *juncto* Pasal 49 ayat (1) dan Pasal 47 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur dan Pasal 11 ayat (1) huruf a *juncto* Pasal 1 angka 36 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang RTRW Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029 serta telah melalui proses dan tahapan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2009;
- Bahwa peraturan daerah *a quo* tidak bertentangan dengan Pasal 15 ayat (1), (2), (3), dan Pasal 67 ayat (1), (2), (3), Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan karena sejak tahapan penyusunan telah disebarluaskan kepada masyarakat untuk dapat diberikan tanggapan dan/atau saran perbaikan;
- Bahwa Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, ayat (3) huruf d angka 4, dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok tidak bertentangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Pasal 2 huruf b dan e, Pasal 3 huruf f dan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pasal 12 ayat (1) huruf d *juncto* Lampiran I huruf D undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Menimbang, bahwa objek Hak Uji Materiil (HUM) Pasal 41 ayat (2) huruf g angka 31 sudah pernah diuji dalam Putusan Nomor 64 P/HUM/2017 yang pada pokoknya menolak permohonan keberatan Hak Uji Materiil (HUM) dan objek Hak Uji Materiil (HUM) Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, Pasal 87 ayat (3) huruf d angka 4, Pasal 87 ayat (4) huruf d angka 4 juga sudah pernah diuji dalam Putusan Nomor 64 P/HUM/2017 yang pada pokoknya menolak permohonan keberatan Hak Uji Materiil (HUM). Dengan demikian, objek HUM dalam perkara ini yang sudah diuji dalam dua putusan tersebut menjadi kehilangan objek, sehingga menurut pendapat Mahkamah Agung permohonan Pemohon Hak Uji Materiil (HUM) terhadap Pasal 41 ayat (2) huruf g angka 31, Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, Pasal 87 ayat (3) huruf d angka 4, Pasal 87 ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032, haruslah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa terhadap objek Hak Uji Materiil (HUM) yang lainnya yang dimohonkan pengujiannya oleh Pemohon Hak Uji Materiil (HUM) akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari alasan keberatan Pemohon yang kemudian dibantah oleh Temohon dalam jawabannya, dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon dan Temohon, Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan keberatan Pemohon dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Pemohon memiliki alas hak di Kelurahan Leuwinanggung berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan seluas 12.751 M2 yang terbit pada tanggal 23 Januari 2015 yang masa berlakunya akan berakhir pada tanggal 9 Desember 2034. Kelurahan Leuwinanggung termasuk dari bagian wilayah Kecamatan Tapos. Sebelumnya, di lokasi tersebut Pemohon menguasai alas hak di Desa Tapos berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan seluas 264.910 M2 yang terbit pada tanggal 25 Desember 1996 namun masa berakhirnya hak pada tanggal 31 Agustus 2013 (*vide* bukti P-14);
- Lokasi tanah yang sudah terbit Hak Guna Bangunan atas nama Pemohon tersebut termasuk wilayah yang terkena dampak dari adanya objek permohonan hak uji materiil, yaitu lahannya dialokasikan untuk kebutuhan



Ruang Terbuka Hijau (RTH). Hal ini sesuai Surat Walikota Depok Nomor 650/207.DTRP, Perihal: Permohonan Pemanfaatan Lahan tertanggal 27 Februari 2015, yang ditujukan kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia. Pada pokoknya surat tersebut menyatakan, dalam rangka memenuhi amanah Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dimana setiap Kota/Kabupaten dalam Rencana Tata Ruang Wilayahnya (RTRW) diwajibkan untuk mengalokasikan lahan sedikitnya 30% untuk kebutuhan Ruang Terbuka Hijau (RTH), sehingga membutuhkan lahan seluas 4.000 Ha dan saat ini baru terpenuhi sebanyak 9%. Oleh karena itu sangat dibutuhkan banyak lahan yang akan dimanfaatkan sebagai Ruang Terbuka hijau (RTH) berupa *Arboretum* Indonesia/Taman Botani Indonesia yang ditanami berbagai jenis tumbuhan asli Indonesia yang ditujukan untuk keperluan koleksi, penelitian, konservasi dan rekreasi. Sehubungan dengan hal tersebut, Pemerintah Kota Depok memohon hak guna pakai pemanfaatan lahan dengan lokasi diantaranya lahan milik PT. Digdaya Karaba di wilayah Kecamatan Tapos seluas 200 Ha (*vide* bukti P-18 dan bukti T-12);

- Bahwa, berdasarkan bukti-bukti Pemohon dan Termohon, diperoleh fakta, objek permohonan hak uji materiil ditetapkan dan diundangkan pada tanggal 16 Maret 2015, sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Pemohon terbit pada tanggal 23 Januari 2015. Dengan demikian, objek HUM ditetapkan dan diundangkan sesudah adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan Pemohon;
- Bahwa adapun dasar hukum dan pemikiran terbitnya objek HUM pada pokoknya untuk memenuhi ketentuan Pasal 28 dan Pasal 29 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dan terhadap Peta Struktur dan Pola Ruang Kota Depok yang dimuat dalam Lampiran Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032, telah disinkronkan dan diselaraskan dengan Pasal 13 ayat (2) *juncto* Pasal 49 ayat (1) dan Pasal 47 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur dan Pasal 11 ayat (1) huruf a *juncto* Pasal 1 angka 36 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang RTRW Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029. Proses pembentukan objek permohonan hak uji materiil *a quo* telah melalui serangkaian tahapan pembentukan Peraturan Daerah termasuk proses dengar pendapat



masyarakat baik dalam ruang diskusi maupun pertemuan dalam konsultasi publik, dan secara teknis termuat dalam Naskah Akademis Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok 2012-2032 (*vide* bukti T-4, T-14, T-15, T-16, T-18, T-19, T-20, dan T-21);

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, meskipun secara normatif berjenjang penerbitan objek permohonan hak uji materiil sesuai dengan ketentuan Pasal 28 dan Pasal 29 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pasal 13 ayat (2) *juncto* Pasal 49 ayat (1) dan Pasal 47 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur, serta Pasal 11 ayat (1) huruf a *juncto* Pasal 1 angka 36 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang RTRW Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029, namun secara prosedural pada waktu pembahasan rancangan penerbitan objek permohonan hak uji materiil, pihak Termohon tidak melibatkan pihak Pemohon, sebagaimana keterangan ahli (Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum) secara tertulis yang diajukan oleh Pemohon pada intinya menyatakan bahwa:

“....Pemerintah kota dilarang menetapkan Ruang Terbuka Hijau tanpa melakukan sosialisasi yang cukup dan tanpa menghormati dan melibatkan peran serta masyarakat yang berpotensi terdampak langsung atas kebijakan tersebut. Sebab jika itu terjadi jelas bertentangan dengan Pasal 65 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yang mengharuskan melibatkan peran masyarakat dalam penataan ruang....”;

- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka secara prosedural penerbitan objek permohonan hak uji materiil tidak memperhatikan kepentingan Pemohon sebagai pemegang hak atas tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan yang masih berlaku. Padahal ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah mengatur adanya prinsip kepastian dan perlindungan hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah yang sudah didaftarkan dan terbit sertipikat. Oleh karenanya, Pemohon sebagai pihak yang memegang Sertipikat Hak Guna Bangunan di lokasi diundangkannya objek permohonan hak uji materiil (HUM) dirugikan hak normatifnya, sehingga penerbitan objek permohonan hak uji materiil (HUM) bertentangan dengan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh Pemohon, sebagaimana dimaksud Pasal 2 huruf h, Pasal 7 ayat (3) dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 65 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007
Tentang Penataan Ruang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, terbukti bahwa Pasal 37 ayat (2) *juncto* Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7, angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032 (Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 92) bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi yaitu Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Pasal 3, Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 2 huruf h, Pasal 7 ayat (3) dan Pasal 65 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, sehingga harus dibatalkan, dan oleh karenanya permohonan keberatan hak uji materiil dari Pemohon harus dikabulkan sebagian dan selain pasal-pasal objek permohonan Hak Uji Materiil (HUM) yang telah dinyatakan tidak diterima dalam permohonan Hak Uji Materiil (HUM) *a quo*, harus dibatalkan sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk umum;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya sebagian permohonan keberatan hak uji materiil dari Pemohon, maka Termohon I dan Termohon II dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 31 A ayat (8) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 01 Tahun 2011, Panitera Mahkamah Agung mencantumkan petikan putusan ini dalam Berita Daerah;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

Halaman 118 dari 120 halaman. Putusan Nomor 03 P/HUM/2018

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)



MENGADILI,

1. Mengabulkan permohonan keberatan hak uji materiil dari Pemohon: **PT KARABHA DIGDAYA** tersebut untuk sebagian;
2. Menyatakan Pasal 37 ayat (2) *juncto* Pasal 138 ayat (4), Pasal 41 ayat (2) huruf b angka 6, huruf c angka 9, huruf f angka 7 angka 31, huruf g angka 6, angka 8, angka 23, angka 52, angka 53 dan angka 56, dan huruf j, Pasal 41 ayat (5), Pasal 55 ayat (2) huruf e, g, m, q, aa, ayat (3) huruf d, l, p, z, ayat (9) huruf a Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032 (Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 92) bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi yaitu Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Pasal 3, Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 2 huruf h, Pasal 7 ayat (3) dan Pasal 65 ayat (1), (2) dan (3) Undang - Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dan karenanya tidak sah dan tidak berlaku umum;
3. Menyatakan permohonan Pemohon Hak Uji Materiil (HUM) terhadap Pasal 41 ayat (2) huruf g angka 31, Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, Pasal 87 ayat (3) huruf d angka 4, Pasal 87 ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 tidak diterima;
4. Memerintahkan kepada Panitera Mahkamah Agung untuk mengirimkan petikan putusan ini kepada Percetakan Negara untuk dicantumkan dalam Berita Daerah;
5. Menghukum Termohon I dan Termohon II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 6 Maret 2018, oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N. dan Is Sudaryono, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Adi Irawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

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

Panitera Pengganti,

ttd.

Adi Irawan, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi.....	Rp	989.000,00
Jumlah :	Rp	1.000.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara

H. Ashadi, SH.

NIP. : 19540924 198403 1 001