



**PUTUSAN**

**Nomor 11 P/HUM/2016**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa dan mengadili perkara permohonan keberatan hak uji materiil terhadap Pasal 34, Pasal 38, Pasal 115 ayat (2) dan Lampiran I Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012-2032, pada tingkat pertama dan terakhir telah memutuskan sebagai berikut, dalam perkara:

**PT BHASKARA MUTU SENTOSA**, berkedudukan di Jalan R.S. Fatmawati Nomor 188, Jakarta 12420, diwakili oleh Drs. Martinus Tulolo, Direktur Utama PT Bhaskara Mutu Sentosa, Selanjutnya memberi kuasa kepada

1. Muara Karta, S.H., M.M.;
2. Drs. Agusman Badaruddin, S.H., M.Si.;
3. Henri Hendrikson Sirait, S.H.;
4. Timbul Jaya Aritonang, S.H.;
5. J. Sontang Simatupang, S.H.;
6. Liestari Wardiani, S.H.;
7. Roberman Rajagukguk, S.H.;
8. H. M. Ilal Ferhard, S.H.;
9. Pramudana R. Hapsoro, S.H.;
10. M. Muhda Rosyadi, S.H.;

Kesemuanya Para Advokat dan Konsultan Hukum pada *Law Office* Muara Karta, S.H., M.M. & *Partners* yang berkantor di Jalan Letnan Jenderal Soeprapto, Ruko Mega Grosir Cempaka Mas, Blok DI, Nomor 11 Jakarta Pusat 10640, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 184/MKP/SK/XII/2014, tanggal 12 Desember 2014;

Selanjutnya disebut sebagai Pemohon;

**melawan:**

- I. **WALIKOTA TANGERANG**, berkedudukan di Jalan Satria Sudirman Nomor 1, Kota Tangerang, Provinsi Banten;
  - II. **DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA TANGERANG**, berkedudukan di Jalan Satria Sudirman Nomor 1, Kota Tangerang, Provinsi Banten;
- Selanjutnya memberikan kuasa kepada :



1. Indri Astuti, S.H.. M.Si;
2. Diki Ridzki Abadi, S.H.;
3. Budi Darmawanto Arief, S.H., M.H.;
4. Bey Bolang, S.H.;
5. Zuraidah Lubis, S.H.;
6. Titto Chairil Yustiadi, S.H.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Anggota Tim Pemberi Bantuan Hukum Pemerintah Kota Tangerang, berkantor di Gedung Pusat Pemerintahan Kota Tangerang Jalan Satria Sudirman Nomor 1 Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 180/859-Bag.Huk/2016 tanggal 16 Maret 2016 dan Nomor 180/214-DPRD/2016 tertanggal 16 Maret 2016;

Selanjutnya disebut sebagai Termohon;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

#### **DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat permohonannya tertanggal 23 Februari 2016 yang diterima di Kepaniteraan Mahkamah Agung pada tanggal 23 Februari 2016 dan diregister dengan Nomor 11 P/HUM/2016 telah mengajukan permohonan keberatan hak uji materiil terhadap Pasal 34, Pasal 38, Pasal 115 ayat (2) dan Lampiran I Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012-2032, dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **I. Kewenangan Mahkamah Agung RI**

1. Bahwa Pasal 24A ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945 menyatakan bahwa "Mahkamah Agung berwenang mengadili pada tingkat kasasi, menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang, dan mempunyai wewenang lainnya yang diberikan oleh undang-undang";
2. Pasal 20 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa "Mahkamah Agung berwenang menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang";
3. Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung menyatakan bahwa: "Mahkamah Agung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai wewenang menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang”;

4. Bahwa Pasal 1 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil menyatakan bahwa: “Hak uji materiil adalah hak Mahkamah Agung untuk menilai materi muatan peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap peraturan perundang-undangan tingkat lebih tinggi;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, Mahkamah Agung berwenang menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi;
6. Bahwa selanjutnya yang dimaksud peraturan perundang-undangan menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan;
7. Bahwa adapun jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan menurut Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, 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;
8. Bahwa yang menjadi objek permohonan keberatan hak uji materiil dalam perkara ini adalah Peraturan Daerah Kota Tangerang No. 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012-2032, merupakan salah satu peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 yang kedudukannya di bawah undang-undang;
9. Bahwa dengan demikian, Mahkamah Agung berwenang untuk memeriksa permohonan keberatan hak uji materiil Peraturan Daerah

#### 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)



Kota Tangerang No. 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang  
Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012-2032;

**II. Kepentingan Pemohon (*legal standing, persona standi in judicio, ius standi*)**

10. Bahwa dalam hukum acara pada umumnya terdapat adagium yang menyatakan *point d'interest point d'action*, ada kepentingan baru ada aksi, sebaliknya *no interest no action*, tanpa ada kepentingan tidak ada aksi;
11. Bahwa dalam pengujian permohonan keberatan hak uji materiil oleh Mahkamah Agung, pengaturan mengenai "kepentingan" terdapat dalam ketentuan Pasal 31A ayat (2) Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung menyatakan bahwa:  
Permohonan 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;
12. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, agar Pemohon memiliki kepentingan untuk mempersoalkan objek permohonan keberatan hak uji materiil harus mendalilkan dan membuktikan terlebih dahulu:
  - a. kedudukannya sebagai Pemohon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;
  - b. kepentingan yang dirugikan akibat berlakunya peraturan perundang-undangan yang dimohonkan pengujian;
13. Bahwa undang-undang tidak menjelaskan arti kepentingan, oleh karena itu arti kepentingan dapat dipahami dari doktrin;
14. Bahwa kepentingan secara substantif adalah nilai yang dilindungi oleh hukum yang dapat diukur dengan ada tidaknya hubungan antara orang yang bersangkutan dengan keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa (Indroharto, **Usaha Memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara**, Buku II, Sinar Harapan, Jakarta, 1993, halaman 37-40);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa dalam perkara permohonan keberatan hak uji materiil, kepentingan secara substantif adalah nilai yang dilindungi oleh hukum dapat diukur dengan ada tidaknya hubungan antara Pemohon dengan objek permohonan, dalam hal ini ada tidaknya kepentingan yang dirugikan akibat berlakunya peraturan perundang-undangan yang dimohonkan pengujian;
16. Bahwa Pemohon adalah suatu Perseroan Terbatas yang didirikan dan berkedudukan di Indonesia berdasarkan Akta Pendirian No. 9 tanggal 5 Februari 1992, yang dibuat di hadapan Lieke Lianadevi Tugali, S.H., Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah disahkan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I. d.h. Menteri Kehakiman R.I. No. C2.11098.HT.01.01-Th. 1993, tanggal 20 Oktober 1993 dan telah didaftarkan pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 2336/1995, tanggal 11 Desember 1995, serta diumumkan dalam Berita Negara R.I. No. 20, tanggal 8 Maret 1996, Tambahan Berita Negara R.I. No. 2458. Anggaran Dasar mana terakhir kali diubah berdasarkan Akta Berita Acara Rapat No. 63 tanggal 28 Februari 2008. Akta tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I. berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-78426.AH.01.02 Tahun 2008. Dengan demikian, secara yuridis Pemohon merupakan badan hukum privat yang sah menurut hukum Indonesia;
17. Bahwa berdasarkan dalil di atas, maka Pemohon memenuhi salah satu subjek hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;
18. Bahwa dalam perkara ini Pemohon diwakili oleh Drs. Martinus Tulolo, sebagai Direktur Utama PT Bhaskara Mutu Sentosa, yang ditetapkan berdasarkan Pasal 20 Akta Berita Acara Rapat No. 63 tanggal 28 Februari 2008, dan karenanya berhak mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 Akta Berita Acara Rapat No. 63 tanggal 28 Februari 2008. Dengan demikian, Drs. Martinus Tulolo sah mewakili Perseroan untuk mengajukan permohonan keberatan hak uji materiil dalam perkara ini;
19. Bahwa selanjutnya Pemohon akan mendalilkan kepentingan yang dirugikan akibat berlakunya peraturan perundang-undangan yang dimohonkan pengujian berikut ini;

### 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

20. Bahwa berdasarkan permohonan tanggal 26 April 1993 Pemohon telah mendapatkan Izin Lokasi tanah seluas 150.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cipondoh, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang untuk keperluan pembangunan perumahan dengan fasilitas KPR BTN berdasarkan Surat Keputusan Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II Tangerang No. 595.1/SK.04-Pem/1993, tanggal 4 Agustus 1993;
21. Bahwa izin lokasi tersebut diberikan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Dati II Tangerang No. 8 Tahun 1991 tentang Pola Dasar Pembangunan Daerah Kabupaten Dati II Tangerang, yang menentukan bahwa tanah yang diberikan izin lokasi itu berada pada wilayah yang diprioritaskan untuk pengembangan pemukiman/perumahan, pendidikan, perkantoran, perdagangan dan pemerintahan;
22. Bahwa selanjutnya Pemohon telah melaksanakan kewajiban-kewajiban yang dimuat dalam izin prinsip sebagaimana mestinya dengan melakukan pembebasan tanah;
23. Bahwa Pemohon juga telah memperoleh persetujuan prinsip untuk pembangunan perumahan di atas tanah-tanah Pemohon berdasarkan Surat Keputusan Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II Tangerang No. 595.1/PP.61-Pem/1994, tanggal 12 Juli 1994;
24. Bahwa di atas tanah-tanah Pemohon di atas telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6342/Desa Cipondoh, tanggal 18 Maret 1996, Gambar Situasi No. 772, tanggal 18 Maret 1996, seluas 62.889 m<sup>2</sup> atas nama PT Bhaskara Mutu Sentosa dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6343/Desa Cipondoh, tanggal 18 Maret 1996, Gambar Situasi No. 772, tanggal 18 Maret 1996, seluas 70.731 m<sup>2</sup> atas nama PT Bhaskara Mutu Sentosa. Masa berlaku kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan adalah 30 (tiga puluh) tahun, sehingga akan berakhir tanggal 24 September 2023;
25. Bahwa diberlakukannya Peraturan Daerah Kota Tangerang No. 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012-2032 melalui Pasal 34, Pasal 38, Pasal 115 ayat (2) dan Lampiran I yang mengatur tentang Ruang Terbuka Hijau mengakibatkan Pemohon merasa kepentingannya dirugikan karena dengan berlakunya ketentuan tersebut Pemohon tidak dapat mendirikan bangunan di atasnya, baik untuk keperluan pribadinya maupun untuk keperluan usahanya;

Halaman 6 dari 34 halaman. Putusan Nomor 11 P/HUM/2016

### 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)



26. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, jelaslah Pemohon merupakan subjek hukum yang kedudukannya dimaksud dalam Pasal 31A ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan kepentingannya dirugikan akibat berlakunya peraturan perundang-undangan yang dimohonkan pengujian. Dengan demikian, Pemohon mempunyai kepentingan (*legal standing, persona standi in judicio, ius standi*) untuk mempersoalkan objek permohonan keberatan hak uji materiil berupa Pasal 34, Pasal 38, Pasal 115 ayat (2) dan Lampiran I Peraturan Daerah Kota Tangerang No. 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012-2032;

### III. Pokok Permohonan

27. Bahwa Pasal 31A ayat (3) huruf b Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 menentukan bahwa Permohonan sekurang-kurangnya harus memuat uraian mengenai perihal yang menjadi dasar permohonan dan menguraikan dengan jelas bahwa:
1. materi muatan ayat, pasal, dan/atau bagian peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang dianggap bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi; dan/atau
  2. pembentukan peraturan perundang-undangan tidak memenuhi ketentuan yang berlaku;
28. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut Pemohon dalam permohonan keberatan hak uji materiil dapat mempersoalkan materi muatan maupun pembentukan peraturan perundang-undangan yang dimohonkan pengujian;
29. Bahwa materi muatan Pasal 34, Pasal 38, Pasal 115 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Tangerang No. 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012-2032 yang dimohonkan pengujian sebagai berikut:

Pasal 34:

- (1) RTH kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf b terdiri atas RTH publik dan RTH privat;
- (2) Prosentase luas keseluruhan RTH sampai akhir tahun perencanaan sekurang-kurangnya ditetapkan 30% (tiga puluh persen) dari luas wilayah Kota Tangerang yang terdiri atas 20% (dua puluh persen) RTH publik dilakukan secara bertahap dan 10% (sepuluh persen) RTH privat;
- (3) RTH publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. RTH taman meliputi:

1. taman lingkungan perumahan dan permukiman yang tersebar di seluruh wilayah Kota Tangerang;
2. taman kelurahan yang akan dikembangkan pada setiap kelurahan;
3. taman kecamatan yang akan dikembangkan pada setiap kecamatan;
4. taman kota yang akan dikembangkan pada kawasan pusat-pusat pelayanan kota,
5. hutan kota yang akan dikembangkan pada sisi kanan kiri saluran mookervart, dan
6. sabuk hijau (*green belt*) merupakan pembatas antara kegiatan industri dan kegiatan perumahan yang terdapat di Kecamatan Jatiuwung, Kecamatan Periuk, Kecamatan Cibodas, Kecamatan Karawaci, dan Kecamatan Batucapeur;

b. RTH jalur hijau jalan meliputi pulau jalan dan median jalan, jalur pejalan kaki, dan ruang di bawah jalan layang yang tersebar di seluruh wilayah Kota Tangerang; dan

c. RTH fungsi tertentu meliputi:

1. RTH sempadan rel kereta api;
2. jalur hijau jaringan listrik tegangan tinggi;
3. RTH lapangan olah raga terdiri dari Stadion Benteng, Lapangan Ahmad Yani, dan lapangan olah raga yang tersebar di seluruh kecamatan;
4. RTH halaman bangunan pemerintahan terdiri dari halaman Gedung Pusat Pemerintahan Kota Tangerang, halaman penkantoran pemerintahan, dan RTH halaman sekolah;
5. pemakaman yang terdiri dari TPU (Taman Pemakaman Umum) Selapajang dan pengembangan TPU di Kecamatan Neglasari, pemakaman cina di Kecamatan Karawaci dan Kecamatan Neglasari, dan pemakaman yang ada di seluruh wilayah Kota Tangerang; dan
6. RTH di dalam kawasan Bandar Udara Internasional Soekarno Hatta;

(4) RTH privat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. RTH pekarangan meliputi pekarangan rumah tinggal, halaman perkantoran swasta, pusat perbelanjaan, pertokoan, tempat usaha, halaman industri dan pergudangan; dan
  - b. lapangan golf;
- (5) RTH publik dan RTH privat tidak dapat diubah fungsi dan peruntukannya;
- (6) Mengembangkan RTH pada lokasi cekungan atau wilayah dengan kontur rendah yang ada di setiap wilayah kota terutama daerah di sekitar pinggiran sungai atau kali;
- (7) Optimalisasi penggunaan mekanisme KDH dalam perijinan untuk pencapaian penyediaan RTH publik dan RTH privat;

Pasal 38:

- (1) Kawasan peruntukan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 huruf a diarahkan tersebar di seluruh wilayah kota meliputi:
- a. perumahan dengan kepadatan tinggi yang diarahkan pada Kecamatan Tangerang, sebagian Kecamatan Pinang, sebagian Kecamatan Benda, Kecamatan Larangan, Kecamatan Cibodas, dan Kecamatan Periuk;
  - b. perumahan dengan kepadatan sedang yang diarahkan pada Kecamatan Neglasari, Kecamatan Cipondoh, Kecamatan Ciledug, Kecamatan Karang Tengah, Kecamatan Karawaci, dan Kecamatan Jatiuwung; dan
  - c. perumahan dengan kepadatan rendah yang diarahkan pada sebagian Kecamatan Benda, Kecamatan Batuceper, dan sebagian Kecamatan Pinang;
- (2) Rencana pengembangan kawasan perumahan meliputi:
- a. mengintegrasikan struktur ruang dan jaringan infrastruktur kota antar kawasan perumahan;
  - b. peremajaan kawasan perumahan di sebagian Kecamatan Karawaci, sebagian Kecamatan Cibodas dan sebagian Kecamatan Periuk dengan mengatur arah perkembangan fungsi perdagangan dan perbaikan infrastruktur dan fasilitas kota (jaringan transportasi, ruang terbuka hijau, fasilitas olah raga dan rekreasi);
  - c. peningkatan intensitas ruang dan kepadatan penduduk di seluruh kawasan perumahan;



- d. mengembangkan hunian vertikal dengan KDB rendah, sebagai strategi mengoptimalkan dan mengefisienkan fungsi lahan kota;
- e. rehabilitasi dan peremajaan lingkungan pada kawasan permukiman kumuh;
- f. melakukan pengendalian dan penataan di lokasi permukiman yang berada pada wilayah rawan banjir; dan
- g. melengkapi secara bertahap prasarana, sarana dan utilitas setiap kawasan perumahan dan permukiman dengan jenis dan jumlah yang disesuaikan dengan standar berdasarkan jumlah penduduk pendukung;

Pasal 115 ayat (2):

(1) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka semua peraturan pelaksanaan yang berkaitan dengan penataan ruang daerah yang telah ada dinyatakan berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan dan belum diganti berdasarkan Peraturan Daerah ini.

(2) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka:

- a. izin pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah ini tetap berlaku sesuai dengan masa berlakunya;
- b. izin pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan tetapi tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah ini berlaku ketentuan:
  1. untuk yang belum dilaksanakan pembangunannya, izin tersebut disesuaikan dengan fungsi kawasan berdasarkan Peraturan Daerah ini;
  2. untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya, dilakukan penyesuaian dengan masa transisi berdasarkan ketentuan perundang-undangan; dan
  3. untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya dan tidak memungkinkan untuk dilakukan penyesuaian dengan fungsi kawasan berdasarkan Peraturan Daerah ini, izin yang telah diterbitkan dapat dibatalkan dan terhadap kerugian yang timbul sebagai akibat pembatalan izin tersebut dapat diberikan penggantian yang layak;
- b. pemanfaatan ruang di Daerah yang diselenggarakan tanpa izin dan bertentangan dengan ketentuan Peraturan Daerah ini, akan ditertibkan dan disesuaikan dengan Peraturan Daerah ini; dan



- c. pemanfaatan ruang yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah ini, agar dipercepat untuk mendapatkan izin yang diperlukan;
30. Bahwa objek permohonan tersebut bertentangan dengan Pasal 5 huruf g, Pasal 6 ayat (1) huruf a dan huruf g Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, selengkapanya berbunyi:
- Pasal 5:
- Dalam membentuk peraturan perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, yang meliputi:
- g. keterbukaan;
- Pasal 6:
- (1) Materi muatan peraturan perundang-undangan harus mencerminkan asas:
- a. pengayoman;
- g. keadilan;
31. Bahwa objek permohonan juga melanggar Pasal 2 huruf e, huruf f, huruf h, dan huruf i *juncto* Pasal 65 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, selengkapanya berbunyi:
- Pasal 2:
- Dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas:
- e. keterbukaan;
- f. kebersamaan dan kemitraan;
- h. kepastian hukum dan keadilan
- i. akuntabilitas;
- Pasal 65:
- (1) Penyelenggaraan penataan ruang dilakukan oleh pemerintah dengan melibatkan peran masyarakat;
- (2) Peran masyarakat dalam penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan, antara lain, melalui:
- a. partisipasi dalam penyusunan rencana tata ruang;
- b. partisipasi dalam pemanfaatan ruang; dan
- c. partisipasi dalam pengendalian pemanfaatan ruang;
32. Materi muatan objek sengketa bertentangan dengan Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata



Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang, selengkapnya berbunyi:

Pasal 16:

Dalam rangka pelaksanaan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15, pada tahap perencanaan tata ruang Pemerintah dan pemerintah daerah berkewajiban:

- a. 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;
- b. melakukan sosialisasi mengenai perencanaan tata ruang;
- c. menyelenggarakan kegiatan untuk menerima masukan dari masyarakat terhadap perencanaan tata ruang; dan
- d. memberikan tanggapan kepada masyarakat atas masukan mengenai perencanaan tata ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

#### **IV. Argumentasi Yuridis Pemohon**

##### **Objek Sengketa Melanggar Kaidah dan Prinsip Dasar Pembentukan Peraturan Perundang-undangan**

33. Bahwa menurut analisis Pemohon terdapat norma-norma dalam Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 yang melanggar kaidah dan prinsip dasar pembentukan peraturan perundang-undangan, disamping bertentangan dengan norma-norma undang-undang dan peraturan pemerintah yang mengatur mengenai tata ruang;
34. Bahwa penataan ruang wilayah Indonesia, baik untuk kepentingan pemerintah maupun kepentingan masyarakat pada dasarnya diletakkan di atas beberapa prinsip dasar, yakni a) Prinsip keterpaduan, yaitu bahwa penataan ruang harus dianalisis dan dirumuskan menjadi satu kesatuan dari berbagai kegiatan pemanfaatan ruang, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, agar dapat berdaya guna dan berhasil guna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan. Keterpaduan itu mencakup pertimbangan dari aspek waktu modal, optimasi, daya dukung lingkungan dan daya tampung lingkungan, b) Prinsip perlindungan hukum, yaitu bahwa penataan tata ruang harus memungkinkan kepentingan pemerintah maupun masyarakat dapat terlindungi secara hukum. Pemenuhan prinsip ini



dalam kebijakan penataan ruang tidak hanya dilihat dari aspek kemanfaatannya saja tetapi juga dilihat dari aspek kepastian hukumnya;

35. Bahwa penataan ruang harus diselenggarakan berdasarkan asas kepastian hukum dan keadilan sebagaimana ditentukan oleh Pasal 2 huruf h Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Penataan ruang harus diselenggarakan berdasarkan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan dan diselenggarakan dengan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi hak dan kewajiban semua pihak secara adil dengan jaminan kepastian hukum;
36. Bahwa sejalan dengan itu pula Pasal 65 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 mengenai penyelenggaraan penataan ruang dinyatakan bahwa penataan ruang dilakukan oleh pemerintah dengan melibatkan peran masyarakat. Peran masyarakat dalam penataan ruang dilakukan antara lain melalui partisipasi dalam penyusunan rencana tata ruang. Demikian pula Pasal 2 huruf e Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 menggariskan bahwa dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas keterbukaan. Keterbukaan dalam penataan ruang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat. Penataan ruang dilakukan secara terbuka agar diketahui oleh semua pihak sebagai bentuk akuntabilitas dan transparansi, guna menghindari aktivitas penataan ruang yang tidak bertanggung jawab;
37. Bahwa sejalan dengan itu, norma Pasal 5 huruf g Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan menegaskan bahwa pembentukan peraturan perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, yaitu antara lain asas keterbukaan. Pembentukan peraturan perundang-undangan yang dimulai dari tahap perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan, penetapan dan pengundangan harus dilakukan secara transparan. Seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk memberikan masukan, terlebih lagi jika peraturan perundang-undangan itu berbentuk Peraturan Daerah, karena merupakan peraturan perundang-undangan yang mempunyai derajat





- paling dekat dengan pelayanan masyarakat, sehingga proses pembentukannya tidak bisa menanggalkan dimensi partisipasi;
38. Asas pembentukan peraturan perundang-undangan selanjutnya adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a dan huruf g Undang-undang No. 12 Tahun 2011, yaitu asas pengayoman dan keadilan. Asas pengayoman mensyaratkan setiap materi muatan peraturan perundang-undangan termasuk Perda *a quo* yang sedang diuji materi ini berfungsi memberikan perlindungan dalam rangka menciptakan ketentraman masyarakat. Perda *a quo* juga harus mampu menjunjung rasa keadilan masyarakat agar nantinya ruang wilayah yang tersedia dapat dimanfaatkan secara adil bagi kepentingan masyarakat;
39. Bahwa akan tetapi pada kenyataannya terbitnya Peraturan Daerah Kota Tangerang No. 6 Tahun 2012 tidak memenuhi prinsip-prinsip dasar penataan ruang maupun asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik sebagaimana diuraikan di atas. Sebaliknya, terbitnya Perda *a quo* malah memicu keresahan masyarakat karena melanggar asas keterbukaan, asas pengayoman dan tidak mencerminkan asas keadilan dan kepastian hukum;
40. Bahwa pada kenyataannya dalam penentuan Ruang Tata Hijau, Termohon tidak memberikan informasi seluas-luasnya kepada Pemohon. Pemohon sebagai perusahaan yang bergerak di bidang pengembang perumahan telah mendapatkan izin lokasi tahun 1993, dan persetujuan prinsip tahun 1994, serta sertifikat hak guna bangunan tahun 1996 tidak dapat membangun rumah baik untuk kepentingan pribadi atau usahanya karena tanah-tanah milik Pemohon terkena Ruang Terbuka Hijau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34, Pasal 38, Pasal 115 ayat (2) dan Lampiran I Peraturan Daerah Kota Tangerang No. 6 Tahun 2012. Pembentukan Peraturan Daerah tersebut sama sekali tidak menjalankan prinsip keterbukaan dengan memberikan kesempatan yang seluas-luasnya kepada semua pemangku kepentingan termasuk Pemohon untuk memberikan masukan, khususnya dalam hal penentuan Ruang Terbuka Hijau;
41. Selain melanggar asas keterbukaan Perda *a quo* juga melanggar Pasal 2 huruf f Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, yang menyatakan bahwa penataan ruang harus diselenggarakan berdasarkan asas kebersamaan dan kemitraan. Artinya penataan



ruang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan secara sungguh-sungguh, bukan hanya sebatas formalitas, mengingat penataan ruang merupakan isu bersama yang harus diselesaikan secara bersama pula;

42. Bahwa Perda *a quo* juga telah melanggar ketentuan Pasal 2 huruf i Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, yaitu bahwa penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas akuntabilitas agar penyelenggaraan penataan ruang dapat dipertanggungjawabkan, baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya;
43. Bahwa selanjutnya objek permohonan bertentangan juga dengan ketentuan Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang. Pasal 16 tersebut mengatur bahwa pada tahap perencanaan tata ruang Pemerintah Daerah berkewajiban memberikan informasi dan menyediakan akses informasi kepada masyarakat tentang proses penyusunan dan penetapan rencana tata ruang, melakukan sosialisasi, menerima masukan dari masyarakat dan memberikan tanggapan kepada masyarakat atas masukan mengenai perencanaan tata ruang. Bahwa pada kenyataannya objek permohonan telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 karena Termohon tidak pernah melibatkan peran masyarakat, tidak pernah memberikan informasi, melakukan sosialisasi, memberikan tanggapan berkaitan perencanaan tata ruang, termasuk Termohon sama sekali tidak menanggapi masukan dan keberatan dari Pemohon atas perencanaan tata ruang wilayah Kota Tangerang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

## V. Kesimpulan Pemohon

1. Bahwa objek permohonan merupakan peraturan perundang-undangan dan kedudukannya di bawah undang-undang sehingga Mahkamah Agung berwenang untuk memeriksa permohonan *a quo*;
2. Bahwa Pemohon adalah subjek hukum yang kepentingannya dirugikan akibat berlakunya peraturan yang menjadi objek permohonan keberatan hak uji materiil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31A ayat (2) Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, sehingga Pemohon mempunyai kepentingan (*legal standing, persona standi in judicio, ius standi*) untuk mempersoalkan objek permohonan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pembentukan objek permohonan keberatan hak uji materiil bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, sehingga beralasan hukum untuk dikabulkan;

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

1. Mengabulkan permohonan keberatan hak uji materiil dari Pemohon;
2. Menyatakan Pasal 34, Pasal 38, Pasal 115 ayat (2) dan Lampiran I Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012-2032 bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang 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;
3. Menyatakan Pasal 34, Pasal 38, Pasal 115 ayat (2) dan Lampiran I Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012-2032 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Memerintahkan kepada Panitera Mahkamah Agung untuk mengirimkan petikan putusan ini kepada Percetakan Negara untuk dicantumkan dalam Berita Negara;
5. Menghukum Termohon untuk membayar biaya perkara;

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

1. Surat Kuasa Pemohon PT. BHASKARA MUTU SENTOSA (bukti-P-1);
2. Fotokopi Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012-2032 (bukti P-2);
3. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-78426.AH.01.02. Tahun 2008 Tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan (bukti T-3);
4. Fotokopi Salinan Akta tertanggal 21 November 2014 perihal Putusan Para Pemegang Saham PT Bhaskara Mutu Sentosa (bukti P-4);
5. Fotokopi Salinan Akta tertanggal 23 Februari 1998 tentang Risalah Rapat Perubahan Anggaran Dasar PT Bhaskara Mutu Sentosa (bukti P-5);
6. Fotokopi Berita Acara tertanggal 30 Juni 1997, PT. Bhaskara Mutu Sentosa (bukti P-6);

#### 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

7. Fotokopi Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Bhaskara Mutu Sentosa tertanggal 22 Mei 1996 (bukti P-7);
8. Fotokopi Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham PT Bhaskara Mutu Sentosa tertanggal 15 Februari 1996 (bukti P-8);
9. Fotokopi Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor 02.11093.HT.01.01.Th'93 tertanggal 20 Oktober 1993 (bukti P-9);
10. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Madya Tangerang Nomor 460.05-SK.106.P tentang Perpanjangan Masa Berlaku Surat Keputusan Walikotamadya KDH TK II Tangerang tanggal 4 Agustus 1993 Nomor 595.1/SK.04-Pem/93 tentang Pemberian Izin Lokasi Tanah Seluas 15 Ha terletak di Kelurahan Cipondoh Kecamatan Cipondoh Kotamadya DT. II Tangerang untuk keparluan Pembangunan Perumahan atas Nama :PT. Bhaskara Mutu Sentosa (Non Fasilitas) (bukti P-10);
11. Fotokopi Surat Keputusan Walikotamadya kepala Daerah Tingkat II Tangerang Nomro : 595.1/SK.04-Pem/1993 Lampiran peta Situasi Tanah (bukti P-11);
12. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6343, nama Pemegang Hak PT Bhaskara Mutu Sentosa (bukti P-12);
13. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6342 nama Pemegang Hak PT Bhaskara Mutu Sentosa (bukti P-13);
14. Fotokopi Lampiran Sertifikat Hak Guna Bangunan Gambar Situasi Nomor 772/1996 (bukti P-14);
15. Fotokopi Lampiran Sertifikat Hak Guna Bangunan Gambar Situasi Nomor 771/1996 (bukti P-15);

Menimbang, bahwa permohonan keberatan hak uji materiil tersebut telah disampaikan kepada Termohon pada tanggal 29 Februari 2016 berdasarkan Surat Panitera Muda Tata Usaha Negara Mahkamah Agung Nomor 11/PER-PSG/II/11 P/HUM/2016, tanggal 29 Februari 2016;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Pemohon tersebut, Termohon telah mengajukan jawaban tertulis pada tanggal 31 Maret 2016, yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

## I. EKSEPSI

1. Bahwa kuasa TERMOHON KEBERATAN menolak seluruh dalil- dalil Permohonan dari PEMOHON KEBERATAN Kecuali yang diakui secara jelas dan tegas;
2. Bahwa objek sengketa Hak Uji Materiil dalam perkara *a quo*, sebagaimana PEMOHON KEBERATAN dalilkan pada nomor 29 **Poin**



- III (tiga) romawi Pokok Permohonan**, adalah materi muatan Pasal 34, Pasal 38, Pasal 115 ayat (2) dan Lampiran I Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012- 2032;
3. Bahwa menurut PEMOHON KEBERATAN sebagaimana termuat pada nomor 30 **Poin III (tiga) romawi Pokok Permohonan**, menyatakan bahwa objek permohonan tersebut bertentangan dengan Pasal 5 huruf g, Pasal 6 ayat (1) huruf a dan huruf g Undang- undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang- undangan;
  4. Bahwa menurut PEMOHON KEBERATAN sebagaimana termuat pada nomor 31 **Poin III (tiga) romawi Pokok Permohonan**, menyatakan bahwa objek permohonan juga melanggar Pasal 2 huruf e, f, h, dan I *juncto* Pasal 65 Undang- undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
  5. Bahwa menurut PEMOHON KEBERATAN nomor 32 **Poin III (tiga) romawi Pokok Permohonan**, menyatakan bahwa materi muatan objek sengketa bertentangan dengan Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang;
  6. Bahwa objek PERMOHONAN KEBERATAN berupa Pasal 34, Pasal 38, Pasal 115 ayat (2) Peraturan daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012- 2032, **adalah benar produk hukum yang dikeluarkan oleh TERMOHON KEBERATAN**;
  7. Bahwa Pemerintah Kota Tangerang dalam hal ini Walikota Tangerang bersama-sama dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Tangerang (*TERMOHON KEBERATAN*) telah mengeluarkan Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012- 2032;
  8. Bahwa dalil PEMOHON KEBERATAN terdapat pada **Poin III (tiga) romawi Pokok Permohonan** berupa materi muatan Pasal 34, Pasal 38, Pasal 115 ayat (2) dan Lampiran I Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012- 2032, adalah benar dikeluarkan oleh TERMOHON KEBERATAN *pada tanggal 13 Juli 2012* dengan berdasarkan pada peraturan perundang-undangan sebagai berikut :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pasal 18 ayat (6) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  - b. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1993 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang;
  - c. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2000 tentang Pembentukan Provinsi Banten;
  - d. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang – Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah ;
  - e. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
  - f. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang- undangan;
  - g. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
  - h. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang;
  - i. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak dan Cianjur;
  - j. Peraturan Daerah Provinsi Banten Nomor 2 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Banten Tahun 2010 – 2030.
9. Bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012- 2032, bahwa kedua bidang tanah yang menurut PEMOHON KEBERATAN telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan yang terdiri atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6342/ Desa Cipondoh, tertanggal 18 Maret 1996, gambar situasi nomor 772 seluas 62.889M2, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6343/ Desa Cipondoh, tertanggal 18 Maret 1996, gambar situasi nomor 772, seluas 70. 731M2 sebagaimana termuat pada nomor **24 angka II (dua) romawi Kepentingan Pemohon (legal standing, persona standi in judicio, ius standi)**, merupakan Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disebut RTH;
10. Bahwa Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disebut RTH sebagaimana tercantum pada Nomor 27 (tiga puluh tiga) BAB I

Halaman 19 dari 34 halaman. Putusan Nomor 11 P/HUM/2016

#### 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 19



Ketentuan Umum Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012- 2032, adalah *“area memanjang/ jalur dan/ atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh tanaman secara alamiah maupun yang disengaja tanam”*;

## II. DALAM POKOK PERKARA

### PERMOHONAN KEBERATAN KABUR (*obscuur libel*)

11. Bahwa objek sengketa Hak Uji Materiil dalam perkara *a quo*, sebagaimana PEMOHON KEBERATAN dalilkan pada nomor 29 **Poin III (tiga) romawi Pokok Permohonan**, adalah materi muatan Pasal 34, Pasal 38, Pasal 115 ayat (2) dan Lampiran I Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012- 2032;

12. Bahwa PEMOHON KEBERATAN mendalilkan objek permohonan tersebut bertentangan dengan Pasal 5 huruf g, Pasal 6 ayat (1) huruf a dan huruf g Undang- undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Per Undang- undangan sebagaimana termuat pada nomor 30 **Poin III (tiga) romawi Pokok Permohonan**;

a. Bahwa dalil dari PERMOHONAN KEBERATAN tersebut hanya berspekulasi, mengada-ada dan rekayasa saja (*helemaal op gemaakt*), karena Peraturan Daerah Kota Tangerang No 6 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012- 2032 yang dimohonkan Uji Materiil oleh PEMOHON KEBERATAN adalah merupakan Peraturan Daerah (Perda) yang sudah tepat, benar, tidak lalai dan tidak salah dalam penerapan hukumnya serta telah melalui proses atau tahapan yang lengkap, sesuai ketentuan yang tercantum dalam *Undang- undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang- undangan Pasal 5 huruf g, Pasal 6 ayat (1) huruf a dan huruf g*, oleh karenanya, *Perda Kota Tangerang Nomor No 6 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012- 2032* adalah tidak benar bertentangan dengan Peraturan Per Undang- undangan yang lebih tinggi;

*Bahwa dalam Pasal 5 Undang - undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang- undangan secara keseluruhannya berbunyi sebagai berikut :*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas 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 kehasilgunaan;
- f. kejelasan rumusan; dan
- g. keterbukaan.

Adapun dalam penjelasannya bahwasanya yang dimaksud dengan “asas keterbukaan” adalah bahwa dalam pembentukan peraturan perundang-undangan mulai dari perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan bersifat transparan dan terbuka. Dengan demikian, seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk memberikan masukan dalam pembentukan peraturan perundang-undangan;

*Bahwa dalam Pasal 6 ayat (1) Undang- undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang- undangan secara keseluruhannya berbunyi sebagai berikut :*

*(1) Materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan*

*asas:*

- a. pengayoman;
- b. kemanusiaan;
- c. kebangsaan;
- d. kekeluargaan;
- e. kenusantaraan;
- f. bhinneka tunggal ika;
- g. keadilan;
- h. kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
- i. ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau
- j. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.

Adapun dalam penjelasannya bahwasanya yang dimaksud dengan :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- “asas pengayoman” adalah bahwa setiap materi muatan peraturan perundang-undangan harus berfungsi memberikan perlindungan untuk menciptakan ketentraman masyarakat;
- “asas keadilan” adalah bahwa setiap materi muatan peraturan perundang-undangan harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga Negara

Bahwa proses dan/atau tahapan pembentukan Perda Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012 – 2032 telah melalui proses atau tahapan sebagai berikut :

1) Bahwa dalam rangka pembentukan Peraturan Daerah *a quo*, diawali dengan penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah RTRW yang merupakan naskah hasil penelitian atau pengkajian hukum dan hasil penelitian lainnya terhadap suatu masalah tertentu yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah mengenai pengaturan masalah tersebut dalam suatu Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota sebagai solusi terhadap permasalahan dan kebutuhan hukum masyarakat. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 56 ayat (2) dan Pasal 63 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, yang berbunyi sebagai berikut:

- Pasal 56 ayat (2) “Rancangan Peraturan Daerah Provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dengan penjelasan atau keterangan dan/atau Naskah Akademik”.
- Pasal 63 “Ketentuan mengenai penyusunan Peraturan Daerah Provinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 sampai dengan Pasal 62 berlaku secara mutatis mutandis terhadap penyusunan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Hal ini dibuktikan dengan :

Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang (*bukti T1*).

2) Bahwa selanjutnya Pemerintah Kota Tangerang telah melakukan Rapat Konsultasi Publik melalui *Forum Group Discussion (FGD)* yang melibatkan Tim Pakar, Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) terkait, Camat, Lurah, unsur akademisi, Lembaga Swadaya Masyarakat, organisasi, pelaku dunia usaha, termasuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga dengan Pemerintah Kab/Kota yang wilayahnya berbatasan dengan wilayah Kota Tangerang.

Hal ini dibuktikan dengan :

- a) Berita Acara Rapat Konsultasi Publik Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Nomor : 005a/804 –TR/2009, *Tanggal 8 Desember 2009 (bukti T2).*
- b) Notulen Rapat Konsultasi Publik Dalam Rangka Kegiatan Penyusunan Raperda Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang, *Tanggal 8 Desember 2009 (bukti T3).*
- c) Berita Acara Rapat Koordinasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang Dengan Wilayah Perbatasan Nomor : 005b/812 –TR/2009, *tanggal 15 Desember 2009 (bukti T4);*
- d) Notulen Rapat Koordinasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang Dengan Wilayah Perbatasan, *Tanggal 15 Desember 2009 (bukti T5);*
- 3) Bahwa rancangan Peraturan Daerah a quo juga TELAH MENDAPATKAN REKOMENDASI GUBERNUR atas Rancangan Peraturan Daerah tentang RTRW dan PERSETUJUAN SUBSTANSI DARI KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM sebagaimana tercantum dalam Pasal 37 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, yang berbunyi sebagai berikut: 'penyampaian rancangan peraturan daerah kota tentang rencana tata ruang wilayah kota kepada Menteri untuk memperoleh persetujuan substansi dengan disertai rekomendasi gubernur Persetujuan substansi dari Menteri dimaksudkan agar peraturan daerah tentang rencana tata ruang mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan kebijakan nasional. Persetujuan tersebut dimaksudkan pula untuk menjamin kesesuaian muatan peraturan daerah, baik dengan ketentuan peraturan perundang-undangan maupun dengan pedoman bidang penataan ruang;

Hal ini dibuktikan dengan :

- a. Surat Walikota Tangerang Nomor : 188.24/1605 –DTK/2010, *Tanggal 13 Juli 2010* perihal : Permohonan Rekomendasi Atas Raperda Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang (*bukti T6*);

Halaman 23 dari 34 halaman. Putusan Nomor 11 P/HUM/2016

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Keputusan Bersama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Tangerang dan Walikota Tangerang tentang Persetujuan Atas Penetapan 3 (tiga) Buah Rancangan Peraturan Daerah Kota Tangerang, Nomor : 188.34/Kep.014–DPRD/2010, Nomor: 188.34/Kep.282 –Hukum/2010 (*bukti T7*).
- c. Rapat Koordinasi Tim Pembahas Raperda Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Dalam Tanggapan Terhadap Berita Acara Rapat Koordinasi Kelompok Kerja Teknis BKPRD Provinsi Banten Dalam Pembahasan Raperda Kota Tangerang Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang 2010 – 2030 (*bukti T8*).
- d. Berita Acara Rapat Koordinasi Kelompok Kerja Teknis Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Provinsi Banten Dalam Pembahasan Raperda Kota Tangerang Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang 2010 – 2030, Nomor 050/840.4 –Bapp/2010, Tanggal 30 Agustus 2010 (*bukti T9*).
- e. Surat Gubernur Banten Nomor 188.34/3511 –BAPP/2010, Tanggal 25 Nopember 2010 Perihal Rekomendasi Pemberian Persetujuan Substansi Rancangan Perda Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang 2010 – 2030 (*bukti T10*).
- f. Surat Walikota Nomor : 188.24/2894 –DTK/2010, tanggal 20 Desember 2010 perihal Permohonan Persetujuan Substansi Atas Raperda Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang 2010 – 2030 (*bukti T11*).
- g. Surat Pusat Atlas dan Tata Ruang, Badan Koordinasi Survey dan Penataan Nasional perihal Berita Acara Asisten dan Konsultasi Penyelesaian Rancangan Perda Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2011 - 2020 , Tanggal 19 April 2011 (*bukti T12*);
- h. Berita Acara Rapat Koordinasi Kelompok Kerja Teknis Badan Koordinasi Penataan Ruang Nasional Dalam Pembahasan Raperda Kota Tangerang Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Nomor : 16/BA/Rc/III/2011 (*bukti T13*).
- i. Surat Pusat Atlas dan Tata Ruang, Badan Koordinasi Survey dan Penataan Nasional perihal Surat Keterangan Hasil

Halaman 24 dari 34 halaman. Putusan Nomor 11 P/HUM/2016

#### 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

Supervisi Peta RTRW Kota Tangerang 2011-2031, tanggal 16 April 2012 (*bukti T14*);

- j. Surat Kementerian Pekerjaan Umum Nomor : HK.01 03 – Dr/285, Tanggal 25 Mei 2012, Perihal Persetujuan Substansi atas Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) Kota Tangerang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang Tahun 2012 – 2032 kepada Walikota Tangerang (*bukti T15*);

4) Bahwa Selanjutnya bahwa terhadap objek permohonan a quo telah dilakukan evaluasi Rancangan Peraturan Daerah oleh Gubernur Banten dan telah dinyatakan bahwa substansi RTRW tersebut dapat ditetapkan menjadi Peraturan Daerah, dan telah sesuai dengan RTRW Nasional, RTRW Provinsi, RTRW Kabupaten/ Kota yang berbatasan;

Hal ini dibuktikan dengan :

- a) Surat Dinas Tata Kota Nomor 650/2069 –TR.DTK/2012, Tanggal 6 Juni 2012, Kepada Gubernur Provinsi Banten, Perihal Permohonan Evaluasi Rencana Perda Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012 – 2032 (*bukti T16*).
- b) Keputusan Gubernur Banten Nomor : 188.342/Kep.500 – Huk/2012 tentang Hasil Evaluasi Rancangan Peraturan Daerah Kota Tangerang Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang 2012-2032 (*bukti T17*);
- c) Peraturan daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012-2032, (*bukti T-18*);

13. Bahwa selanjutnya PEMOHON KEBERATAN mendalilkan objek permohonan tersebut bertentangan dengan Pasal 65 huruf g, Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana termuat pada nomor 31 **Poin III (tiga) romawi Pokok Permohonan**;

- a. Bahwa dalil PERMOHONAN KEBERATAN tersebut hanya mengada-ada dan rekayasa saja (*helemaal op gemaakt*), karena sebagaimana kita telah sampaikan diatas bahwasanya sebelum penyusunan Peraturan Daerah a quo, Pemerintah Kota Tangerang telah melakukan Konsultasi Publik/ Sosialisasi Rancangan Perda RTRW dengan cara *Forum Group Discussion (FGD)* yang melibatkan Tim Pakar, Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD)



terkait, Camat, Lurah, unsur akademisi, Lembaga Swadaya Masyarakat, organisasi, pelaku dunia usaha, bahkan termasuk juga dengan Pemerintah Kab/Kota yang wilayah berbatasan dengan wilayah Kota Tangerang.

Hal ini dibuktikan dengan :

- 1) Berita Acara Rapat Konsultasi Publik Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Nomor : 005b/804 –TR/2009, *Tanggal 8 Desember 2009 (bukti T2).*
- 2) Notulen Rapat Konsultasi Publik Dalam Rangka Kegiatan Penyusunan Raperda RTRW Kota Tangerang, *Tanggal 8 Desember 2009 (bukti T3).*
- 3) Berita Acara Rapat Koordinasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang Dengan Wilayah Perbatasan Nomor : 005b/812 –TR/2009, *tanggal 15 Desember 2009 (bukti T4).*
- 4) Notulen Rapat Koordinasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang Dengan Wilayah Perbatasan, *Tanggal 15 Desember 2009 (bukti T5);*

14. Bahwa selanjutnya PEMOHON KEBERATAN mendalilkan objek permohonan tersebut bertentangan dengan Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang sebagaimana termuat pada nomor 32

**Poin III (tiga) romawi Pokok Permohonan;**

- b. Bahwa dalil PERMOHONAN KEBERATAN tersebut hanya berspekulasi, mengada-ada dan rekayasa saja (*helemaal op gemaakt*), karena sejak tahap perencanaan perda a quo, Pemerintah Kota Tangerang telah memberikan informasi dan menyediakan akses informasi kepada masyarakat tentang proses penyusunan dan penetapan rencana tata ruang melalui media konsultasi publik, melakukan sosialisasi mengenai perencanaan tata ruang, menyelenggarakan kegiatan untuk menerima masukan dari masyarakat terhadap perencanaan tata ruang; dan memberikan tanggapan kepada masyarakat atas masukan mengenai perencanaan tata ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Hal ini dibuktikan dengan :

- 1) Berita Acara Rapat Konsultasi Publik Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Nomor : 005b/804 –TR/2009, *Tanggal 8 Desember 2009 (bukti T2).*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Notulen Rapat Konsultasi Publik Dalam Rangka Kegiatan Penyusunan Raperda RTRW Kota Tangerang, *Tanggal 8 Desember 2009 (bukti T3).*

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

1. Fotokopi Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (bukti T-1)
2. Fotokopi Berita Acara Rapat Konsultasi Publik Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Nomor 005a/804-TR/2009 (bukti T-2);
3. Fotokopi Notulen Rapat Konsultasi Publik Dalam Rangka Kegiatan Penyusunan Raperda RTRW Kota Tangerang, tanggal 8 Desember 2009 (bukti T-3);
4. Fotokopi Berita Acara Rapat Koordinasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang Dengan Wilayah Perbatasan Nomor 005b/812-TR/2009, tanggal 15 Desember 2009 (bukti T-4);
5. Fotokopi Notulen Rapat Koordinasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang Dengan Wilayah Perbatasan, tanggal 15 Desember 2009 (bukti T-5);
6. Fotokopi Surat Walikota Tangerang Nomor 188.24/1605-DTK/2010, perihal Permohonan Rekomendasi Atas Raperda RTRW Kota Tangerang (bukti T-6);
7. Fotokopi Keputusan Bersama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Tangerang dan Walikota Tangerang tentang Persetujuan atas Penetapan 3 (tiga) Buah Rancangan Peraturan Daerah Menjadi Peraturan Daerah Kota Tangerang Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Tangerang dan Walikota Tangerang Nomor 188.34/KEP.014 –DPRD/2010 dan Nomor 188.34/KEP.282-Hukum/2010 (bukti T-7);
8. Fotokopi Rapat Koordinasi Tim Pembahas Raperda RTRW Kota Tangerang Dalam Tanggapan Terhadap Berita Acara Rapat Koordinasi Kelompok Kerja Teknis BKPRD Provinsi Banten Dalam Pembahasan Raperda Kota Tangerang Tentang RTRW Kota Tangerang 2010-2030 (bukti T-8);
9. Fotokopi Berita Acara Rapat Koordinasi Kelompok Kerja Teknis Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Provinsi Banten Dalam Pembahasan Raperda Kota Tangerang Tentang RTRW Kota Tangerang 2010-2030, Nomor 050/840.4-Bapp/2010, tanggal 30 Agustus 2010 (bukti T-9);

Halaman 27 dari 34 halaman. Putusan Nomor 11 P/HUM/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi Surat Gubernur Banten Nomor 188.34/3511-BAPP/210, tanggal 25 November 2010, perihal Rekomendasi Pemberian Persetujuan Substansi Rancangan Perda tentang RTRW Kota Tangerang 2010-2030 (bukti T-10);
11. Fotokopi Surat Walikota Nomor 188.24/2894-DTK/2010, tanggal 20 Desember 2010, perihal Permohonan Persetujuan Substansi Atas Raperda RTRW Kota Tangerang 2010-2030 (bukti T-11);
12. Fotokopi Berita Acara Asistensi Dan Konsultasi Penyelesaian Rancangan Perda RTRW Kota Tangerang Tahun 2011-2030 (bukti T-12);
13. Fotokopi Berita Acara Rapat Koordinasi Kelompok Kerja Teknis Badan Koordinasi Penataan Ruang Nasional dalam Pembahasan Raperda Kota Tangerang Tentang RTRW Kota Tangerang Nomor : 16/BA/Rc/III/2010 (bukti T-13);
14. Fotokopi Surat Keterangan Hasil Supervisi Peta RTRW Kota Tangerang 2011-2031, tanggal 16 April 2012 (bukti T-14);
15. Fotokopi Surat Nomor HK. 01 03-Dr/285, tanggal 25 Mei 2012 dengan lampiran 1. Rekomendasi Gubernur Banten, 2. Tabel Pencantuman Materi Muatan Teknis Raperda Kota Tangerang, 3. Berita Acara BKPRN, dan 4. Dokumen Pendukung (bukti T-15);
16. Fotokopi Surat Permohonan Evaluasi Rancangan Perda RTRW Kota Tangerang 2012-2032 (bukti T-16);
17. Fotokopi Keputusan Gubernur Banten Nomor 188.342/Kep.500-Huk/2012 tentang Hasil Evaluasi Rancangan Peraturan Daerah Kota Tangerang Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota 2012-2032 (bukti T-17);
18. Fotokopi Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012-2032 (bukti T-18);

## 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 34, Pasal 38, Pasal 115 ayat (2) dan Lampiran I Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012-2032 (*vide* Bukti P-2 = Bukti T-18);

Bahwa sebelum Mahkamah Agung mempertimbangkan tentang substansi permohonan yang diajukan Para Pemohon, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan apakah permohonan *a quo* memenuhi syarat formal, yaitu mengenai kewenangan Mahkamah Agung untuk menguji permohonan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan hak uji materiil dan kedudukan hukum (*legal standing*) Pemohon untuk mengajukan permohonan keberatan hak uji materiil;

## Kewenangan Mahkamah Agung:

Bahwa kewenangan Mahkamah Agung untuk menguji permohonan keberatan hak uji materiil didasarkan pada ketentuan Pasal 24A Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945, Pasal 20 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, serta Pasal 1 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil, yang pada intinya menentukan bahwa Mahkamah Agung berwenang menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi;

Bahwa peraturan perundang-undangan menurut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan (*vide* Pasal 1 angka 2);

Bahwa jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan secara jelas ditentukan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Dasar Negara RI 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;
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota;

Bahwa objek permohonan keberatan Hak Uji Materiil dalam permohonan *a quo* berupa Pasal 34, Pasal 38, Pasal 115 ayat (2) dan Lampiran I Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012-2032, sehingga merupakan peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang sebagaimana dimaksud Pasal 7 ayat (1) huruf g Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, sehingga Mahkamah Agung berwenang untuk mengujinya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Pemohon:

Bahwa Pasal 31 A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 menyatakan bahwa 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;

- c. Badan hukum publik atau badan hukum privat;

Dalam penjelasannya ditentukan bahwa yang dimaksud dengan “perorangan” adalah orang perseorangan atau kelompok orang yang mempunyai kepentingan yang sama;

Bahwa lebih lanjut Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil, disebutkan bahwa, “Pemohon Keberatan adalah kelompok orang atau perorangan yang mengajukan keberatan kepada Mahkamah Agung atas berlakunya suatu peraturan perundang-undangan tingkat lebih rendah dari undang-undang”;

Bahwa dengan demikian, Pemohon dalam pengujian peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang harus menjelaskan dan membuktikan terlebih dahulu:

- a. Kedudukannya sebagai Pemohon sebagaimana dimaksud dalam pasal 31A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;
- b. Kerugian hak yang diakibatkan oleh berlakunya peraturan perundang-undangan yang dimohonkan pengujian;

Bahwa Pemohon adalah PT BHASKARA MUTU SENTOSA suatu Perseroan Terbatas yang didirikan dan berkedudukan di Indonesia berdasarkan Akta Pendirian Nomor 9 tanggal 5 Februari 1992 dan Anggaran Dasar terakhir diubah berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Nomor 63 tanggal 28 Februari 2008. Akta tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I. berdasarkan Surat Keputusan Nomor AHU-78426.AH.01.02 Tahun 2008. Dengan demikian Pemohon merupakan badan hukum privat;

Bahwa dalam permohonannya, Pemohon telah mendalilkan bahwa Pemohon mempunyai kepentingan dengan alasan Pemohon telah mendapatkan izin lokasi tanah seluas 150.000 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cipondoh, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang untuk keperluan pembangunan perumahan dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fasilitas KPR BTN berdasarkan Surat Keputusan Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II Tangerang Nomor 595.1/SK.04-Pem/1993, tanggal 4 Agustus 1993;

Bahwa Pemohon juga telah memperoleh persetujuan prinsip untuk pembangunan perumahan di atas tanah-tanah Pemohon berdasarkan Surat Keputusan Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II Tangerang Nomor 595.1/PP.61-Pem/1994, tanggal 12 Juli 1994;

Bahwa di atas tanah-tanah Pemohon telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6342/Desa Cipondoh, tanggal 18 Maret 1996 dan Nomor 6343/Desa Cipondoh, tanggal 18 Maret 1996, dan masa berlaku kedua sertifikat tersebut adalah 30 (tiga puluh) tahun, yang akan berakhir tanggal 24 September 2023;

Bahwa dengan diberlakukannya objek permohonan Keberatan Hak Uji materiil yang mengatur tentang ruang terbuka hijau mengakibatkan Pemohon merasa dirugikan kepentingannya karena Pemohon tidak dapat mendirikan bangunan di atasnya, baik untuk keperluan pribadinya maupun untuk keperluan usahanya;

Bahwa dengan demikian Para Pemohon memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan permohonan *a quo* sebagaimana dimaksud Pasal 31 A ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Bahwa dari dalil-dalil Pemohon dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan, Mahkamah Agung berpendapat bahwa Pemohon merupakan subjek hukum yang kedudukannya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 31A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan haknya dirugikan akibat berlakunya peraturan perundang-undangan yang dimohonkan pengujian. Dengan demikian Pemohon mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) dalam pengajuan permohonan keberatan hak uji materiil *a quo* sebagaimana dimaksud Pasal 31A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011;

Bahwa oleh karena Mahkamah Agung berwenang untuk menguji terhadap objek permohonan keberatan hak uji materiil dan objek permohonan keberatan hak uji materiil diajukan oleh Pemohon yang mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) maka permohonan *a quo* secara formal dapat diterima;

Bahwa selanjutnya Mahkamah Agung akan mempertimbangkan substansi permohonan, yaitu apakah ketentuan yang dimohonkan uji materiil *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau tidak;



**Substansi Permohonan:**

Bahwa substansi objek permohonan keberatan hak uji materiil adalah pengujian Pasal 34, Pasal 38, Pasal 115 ayat (2) dan Lampiran I Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012-2032 terhadap:

1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang;

Bahwa untuk membuktikan dalil-dalil permohonannya, Pemohon mengajukan alat bukti surat/tulisan yang diberi tanda bukti P-1 s.d. P-15, sedangkan Termohon untuk mempertahankan dalil-dalilnya mengajukan alat bukti surat/tulisan yang diberi tanda bukti T-1 s.d. T-18;

**Pendapat Mahkamah Agung:**

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

Bahwa Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012-2023 secara substansi dalam ketentuannya telah mengatur peran masyarakat dan kelembagaan, yang pengaturannya diatur dalam ketentuan Pasal 104 s.d. Pasal 109, ketentuan dalam Pasal 65 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang telah terangkum di dalamnya, terkait dengan adanya perubahan mengenai izin pemanfaatan ruang adalah agar mewujudkan keterpaduan antar sektor, antar daerah dan masyarakat, yang pemanfaatan ruang untuk semua kepentingan dilaksanakan secara bersama oleh pemerintah, masyarakat, dan/atau dunia usaha, hal tersebut telah sejalan dengan asas keterbukaan, asas pengayoman, keadilan, kebersamaan, kemitraan, kepastian hukum dan akuntabilitas. Dengan demikian objek permohonan keberatan hak uji materiil tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penataan Ruang, Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang;

Bahwa disamping itu dalil permohonan Pemohon tidak beralasan oleh karena berdasarkan Pasal 38 ayat 1 huruf b Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012-2032 ditentukan bahwa "Kawasan peruntukan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 huruf a diarahkan tersebar di seluruh wilayah kota meliputi: perumahan dengan kepadatan sedang yang diarahkan pada Kecamatan Neglasari, Kecamatan Cipondoh, Kecamatan Ciledug, Kecamatan Karang Tengah, Kecamatan Karawaci dan Kecamatan Jatiuwung, sehingga berdasarkan ketentuan ini maka lokasi tanah HGB Pemohon yang berada di Desa Cipondoh yang akan digunakan untuk pembangunan Perumahan (*vide* dalil Pemohon angka 23 halaman 6) tidak akan terkena dampak akibat terbitnya objek permohonan hak uji materiil;

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, dalil-dalil permohonan Pemohon tidak beralasan hukum;

## Konklusi:

Bahwa berdasarkan penilaian atas fakta dan hukum sebagaimana diuraikan di atas, Mahkamah Agung berkesimpulan:

- Mahkamah Agung berwenang untuk mengadili permohonan keberatan hak uji materiil;
- Pemohon memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan permohonan *a quo*; dan
- Substansi permohonan dari Pemohon tidak beralasan hukum;

Oleh karena itu, permohonan keberatan hak uji materiil dari Pemohon harus ditolak, dan selanjutnya sebagai pihak yang kalah Pemohon dihukum untuk membayar biaya perkara;

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, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;





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

**MENGADILI,**

Menolak permohonan keberatan hak uji materiil dari Pemohon: **PT. BHASKARA MUTU SENTOSA**, tersebut;

Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.000.000 (satu juta Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 02 November 2016, oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum, Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H. dan Yosran, S.H., M.Hum Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Kusman, S.IP., S.H., M.Hum, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/ Is Sudaryono, S.H., M.H

ttd/ Yosran, S.H., M.Hum

Ketua Majelis,

ttd/ Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

ttd/Kusman, S.IP., S.H., M.Hum

Biaya-biaya

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi .....	Rp989.000,00
Jumlah .....	Rp100.000,00

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

H. ASHADI, SH.  
NIP : 220 000 754