



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 69/G/2018/PTUN.SBY.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

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

1. PROF.DR.IR. ARIEF PRAJITNO, M.S.; Warga Negara Indonesia ; Tempat

Tinggal : Jalan Soekarno Hatta Indah II/35
RT.006/RW.10 Kelurahan Mojolangu, Kec.
Lowokwaru, Kota Malang; Pekerjaan : Wakil
Rektor III Universitas Brawijaya; selanjutnya
disebut sebagai ----- **PENGGUGAT I ;**

2. PANCA ADI SAHADEWA, S.S.; Warga Negara Indonesia; Tempat

Tinggal : Perumahan Jasmine Town House Kav. 4
Jalan Cenger Ayam I.A RT.007/RW.008 Kelurahan
Tulusrejo, Kec. Lowokwaru, Kota Malang,
Pekerjaan Karyawan Swasta ; selanjutnya disebut
sebagai ----- **PENGGUGAT II ;**

3. dr. ACHMAD BAYU ADITYA; Warga Negara Indonesia; Tempat Tinggal:

Perumahan Jasmine Town House Kav. 3 Jalan
Cenger Ayam I.A RT.007/RW.008 Kelurahan
Tulusrejo, Kec. Lowokwaru, Kota Malang ;
Pekerjaan : Dokter ; selanjutnya disebut
sebagai-----

PENGGUGAT III ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : -----

1. SUMARDHAN,S.H.;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **1** dari **110 halaman,**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. ARI HARIADI, S.H ;-----

Keduanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan : Advokat, berkantor di Jalan Karya Timur Wonosari Blok C/6 E Kelurahan Purwantoro RT.01/RW.19 Kecamatan Blimbing, Kota Malang ; Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 April 2018 ; selanjutnya disebut sebagai --- **PARA PENGGUGAT** ;

Melawan ;

1. **KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG KOTA**

MALANG ; Berkedudukan : di Jalan Bingkil No.1 Kota Malang ;

selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;

2. **KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU**

SATU PINTU (DPM.PTSP) ; Berkedudukan : di Jalan Mayjen Sungkono

Tlogowaru Kota Malang ; selanjutnya

disebut sebagai ----- **TERGUGAT II** ;

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada :-----

1. **TABRANI, S.H.,M.Hum** : Jabatan Kepala Bagian Hukum, Sekretariat Daerah Kota Malang ;-----

2. **M. ARIEF WIBISONO, S.H**; Jabatan Kepala Bidang Mutasi Badan Kepegawaian Daerah Kota Malang ;-----

3. **EKO FAJAR ARBANDI, S.H.,M.Si** : Jabatan Kasubbag Bantuan Hukum Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Malang ;-----

4. **FULAN DIANA KUSUMAWATI, S.H..M.Hum**: Jabatan : Staf Kasubbag Bantuan Hukum Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Malang ;-----

Kesemuanya adalah Pegawai Negeri Sipil pada Sekretariat Daerah Pemerintah Kota Malang, yang berkedudukan hukum di Jalan Tugu Nomor 1 Malang ; Berdasarkan Surat Kuasa untuk Tergugat I Nomor : 183.1/745/35.73.301/2018, tanggal 5 Juli 2018; untuk Tergugat II Nomor : 183.1/649/35.73.112/2018, tanggal 6 Juni 2018 ;

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 2 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT I dan TERGUGAT II ;

Dan ;

M. BUDI AGUNG ; Warga Negara Indonesia, Alamat : Perumahan Jasmine

Town House Kav. 8 Jalan Cengger Ayam 1-A

Kelurahan Tulusrejo, Kecamatan Lowokwaru, Kota

Malang, Pekerjaan : Wiraswasta ; Dalam hal ini

memberikan kuasanya kepada :-----

1. **RUDY MOERDANY, SH ;** bertempat tinggal di

Jalan Terusan Wijaya Kusuma No. 4 Kota

Malang;-----

2. **OMAR SYARIEF, SH,** bertempat tinggal di Jalan

Pamali No. 20, Perumahan Srikandi Kota

Malang;-----

3. **ILHAMUL HUDA ALFARISI, S.H., M.Hum,**

bertempat tinggal di Jalan Teluk Tomini No. 16

Arjosari Kota Malang;-----

4. **FATIMATUZ ZAHRA, S.H.,** bertempat tinggal di

Jalan Simpang Asteroid No. 1A Kota Malang;----

5. **ERVIN RINDAYANTO, SH,** bertempat tinggal di

Perum Bukit Hijau Kav 96, Kota Malang;-----

Kesemuanya adalah Warga Negara Indonesia,

pekerjaan : para Advokat dan Konsultan Hukum

pada Moerdany & Partners Law Firm, berdomisili di

Alamat Kantor Jalan Terusan Wijaya Kusuma No 4

Kota Malang; berdasarkan Surat Kuasa dengan Hak

Sustitusi, tanggal 2 Juli 2018 ; Selanjutnya disebut

sebagai ----- **TERGUGAT II NTERVENSI;**

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby

Halaman 3 dari 110 halaman,

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut diatas ; -----

Telah membaca : -----

1. Surat Gugatan tertanggal 26 April 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 26 April 2018, dibawah Register perkara Nomor : 69/G/2018/PTUN.SBY. ;-----
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, Nomor : 69.K/PEN.TUN/2018/PTUN.SBY. tentang Penunjukan Majelis Hakim tanggal 26 April 2018,;-----
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 69/PEN.PP/2018/PTUN.Sby. tentang Pemeriksaan Persiapan, tanggal 30 April 2018 ;-----
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 69/PEN.HS/2018/PTUN.Sby. tentang Hari Sidang, tanggal 26 Juni 2018 ;-----
5. Berkas Perkara Nomor : 69/G/2018/PTUN.SBY. serta lampiran-lampiran yang ada di dalamnya ; -----
6. Mendengar keterangan para pihak dan saksi-saksi dan Ahli yang diajukan oleh Para Pihak di dalam persidangan ;-----

----- TENTANG DUDUKNYA SENGKETA -----

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam Surat gugatan tertanggal 26 April 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 26 April 2018, dibawah Register perkara Nomor : 69/G/2018/PTUN.SBY.; setelah melalui proses Pemeriksaan Persiapan, yang telah diperbaiki dan diserahkan pada tanggal 26 Juni 2018 ;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi alasan-alasan Para Penggugat mengajukan gugatan sengketa Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut:---

- i. Objek Sengketa Keputusan Tata Usaha Negara ;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 4 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Malang/Dahulu Kepala Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang, tentang : -----
 - a. Keterangan Rencana Kota (KRK) No. 1263/KRK/IX/2015 tanggal 30 September 2015 ; dan ;-----
 - b. Keterangan Rencana Tapak (Site Plan) Nomor 033/SP/XII/2015, tanggal 31 Desember 2015, yang diajukan oleh Pemohon M. Budi Agung, terletak di Jalan Cengger Ayam 1 A, Kelurahan Tulusrejo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang ; -----
2. Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Kota Malang, tentang: -----
 - a. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.640/0860/35.73.407/2016 tanggal 06/04/216, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger ayam No. 1A. Perum Cengger Ayam Inside Kav. 4 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/ Sederhana, Luas 122 M2, dua Lantai;-----
 - b. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.640/0861/35.73.407/2016 tanggal 06/04/216, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger Ayam No. 1A. Perum Cengger Ayam Inside Kav. 5 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 120 M2 dua Lantai;-----
 - c. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.640/0862/35.73.407/2016 tanggal 06/04/216, Pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger ayam No. 1A. Perum Cengger Ayam Inside Kav. 6 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 114 M2, dua Lantai;-----
 - d. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.640/0863/35.73.407/2016 tanggal 06/04/216, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger ayam No. 1A. Perum Cengger Ayam Inside Kav. 7 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 162 M2, dua Lantai;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 5 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 640/0864/35.73.407/2016 tanggal 06/04/216, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger ayam No. 1A. Perum Cengger Ayam Inside Kav. 9 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 102 M, dua Lantai;-----

f. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0870/35.73.407/2016 tanggal 07/04/216, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger ayam No. 1A. Perum Cengger Ayam Inside Kav. 8 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 106 M2, dua Lantai;-----

g. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 640/0863/35.73.407/ 2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 7 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 162 m2, dua lantai ; -----

h. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0864/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 9 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 102 m2, dua lantai;-----

i. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0870/35.73.407/ 2016, tanggal 07/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 8 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 106 m2, dua lantai;-----

Yang diajukan oleh Pemohon M. BUDI AGUNG, terletak di Jalan Cengger Ayam 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kelurahan Tulusrejo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.-----

ii. Keputusan Tergugat bersifat konkret, individual dan final: -----

Bahwa surat keputusan yang dibuat dan diterbitkan oleh Para Tergugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi Para Penggugat sesuai

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 6 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No.51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Pengadilan Tata Usaha Negara berbunyi: "Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata

Usaha Negara yang berisi tindakan tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";-----

1. Bersifat konkret artinya Keputusan yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat I/Kepala Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kota Malang/Dahulu Kepala Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang dan Keputusan yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat II/Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Malang adalah surat Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit karena keputusan itu benar benar ada, nyata, berwujud, dapat dibaca, dan tidak abstrak;-----

2. Bersifat Individual artinya keputusan yang dibuat dan diterbitkan oleh Para Tergugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat individual, karena jelas dalam keputusan tersebut ditujukan kepada M. Budi Agung selaku Pemohon;-----

3. Bersifat Final artinya Keputusan Para Tergugat tentang:-----

1. Surat Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kota Malang/Dahulu Kepala Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang, tentang :----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 7 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Keterangan Rencana Kota (KRK) No.I263/KRK/IX/2015 tanggal 30 September 2015; dan -----
- b. Keterangan Rencana Tapak (*Site Plan*) No.033/SP/XII/2015, tanggal 31 Desember 2015, yang diajukan oleh Pemohon M. Budi Agung, terletak di Jalan Cengger Ayam 1A, Kelurahan Tulusrejo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang;-----
2. Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Kota Malang, tentang :-----
 - a. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0857/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 1 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 118 m2, dua lantai; ; -----
 - b. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0858/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 2 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 126 m2, dua lantai; ; -----
 - c. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0859/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 3 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 127 m2, dua lantai;-----
 - d. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0860/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 4 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 122 m2, dua lantai ; -----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 8 dari 110 halaman,

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

- e. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0861/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 5 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 120 m2, dua lantai ; -----
- f. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0862/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 6 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 114 m2, dua lantai ; -----
- g. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0863/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 7 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 162 m2, dua lantai ; -----
- h. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0864/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 9 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 102 m2, dua lantai;-----
- i. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0870/35.73.407/2016, tanggal 07/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 8 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 106 m2, dua lantai;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 9 dari 110 halaman,

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

Yang diajukan oleh Pemohon M. Budi Agung, terletak di Jalan Cengger Ayam 1 A, Perum Cengger Ayam Inside Kelurahan Tulusrejo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang ; -----

Terhadap Surat Keputusan Para Tergugat tersebut sudah berakibat hukum bagi Para Penggugat ; -----

III. Tenggang waktu mengajukan gugatan:-----

Berdasarkan Pasal 55 UU Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 21 Tahun 1991 Butir & huruf b, gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh (90) hari terhitung saat diterima atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;----- Sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No.2/1991 dan Juklak MARI No.052/Td.TUN/III/1992: Bagi mereka yang tidak setuju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU No.5 tahun 1986, dihitung secara kasuistis sejak ia merasa kepentingannya dirugikan oleh terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan;-----

Bahwa obyek sengketa tersebut diatas Para Penggugat ketahui dari Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor : 09/Pdt.G/2017 tanggal 4 April 2018 yang terima oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, sehingga gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat masih dalam tenggang waktu Sembilan Puluh (90) hari;-----

Dengan demikian gugatan In Casu diajukan Para Penggugat masih dalam tenggang waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 UU No.5 tahun 1986 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan UU Nomor :

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **10** dari **110** halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9 Tahun 2004 Jo. UU Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua
atas UU Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;--

IV. Kepentingan Para Penggugat yaitu:-----

Bahwa yang dimaksud kepentingan adalah suatu nilai yang baik yang bersifat menguntungkan maupun merugikan yang ditimbulkan menurut nalar dapat diharapkan akan timbul oleh keluarnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara atau suatu penolakan Keputusan Tata Usaha Negara. Kepentingan semacam itu dapat bersifat material atau immaterial, individual atau umum. Dengan terbitnya surat Keputusan Para Tergugat, maka secara hukum hak Para Penggugat dirugikan yaitu:-----

1. Perumahan Jasmin Town House yang dibeli oleh Para Penggugat adalah perumahan yang bersifat tertutup (*One Gate System*) yang menjamin tingkat kenyamanan, keamanan dan keindahan lingkungan yang terpadu menjadi prioritas utama bagi penghuni sehingga hal ini yang menjadi dasar utama setiap pemilik rumah mau membeli rumah di Perumahan Jasmine Town House ;-----
2. Perumahan Jasmin Town House dibangun atas dasar Ijin Advice Planing AP/KRK Nomor : I278/AP/IX/2005 tanggal 29 September 2005 dengan jumlah rumah sebanyak 20 Kav tertutup dengan tembok batas keliling perumahan setinggi 3 meter. Dengan dirusaknya tembok keliling dan dibongkarnya rumah Kav.11 menjadi jalan keluar masuk ke perumahan Cengger Ayam Inside milik M.Budi Agung maka ijin *Advice Planning* dan Site Plan Perumahan Jasmine Town House menjadi gugur atau tidak berlaku lagi sehingga seluruh 1MB rumah sebanyak 20 Kav juga menjadi gugur;--

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **11** dari **110 halaman**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Akibat pembongkaran rumah yang sudah bersertipikat diatas tanah Kav.11 kemudian beralih fungsi menjadi jalan keluar masuk ke Perumahan Cengger Ayam Inside maka 2 (dua) rumah disamping kiri dan kanan Kav.11 menjadi rumah pojok yang melanggar Garis Sempadan Bangunan (GSB) sehingga sesuai dengan peraturan yang berlaku ke 2 (dua) bangunan rumah tersebut harus dibongkar; Dengan demikian, maka sangat beralasan gugatan ini diajukan karena terbukti sebagai pribadi maupun kelompok sangat berkepentingan dan sangat dirugikan atas terbitnya Surat Keputusan Para Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No.9 tahun 2004 Jo Undang-Undang No.51 tahun 2009 atas perubahan Undang-Undang No.5 tahun 1986 yng dikutip berbunyi sebagai berikut:-----

“ Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi “;-----

v. Alasan diajukan gugatan ini sebagai berikut:-----

1. Bahwa Penggugat I sebagai pemilik tanah dan bangunan rumah Kav.10 Sertipikat Hak Milik No.03086, Penggugat II sebagai pemilik tanah dan bangunan rumah Kav.4 Sertipikat Hak Milik No.03080, Penggugat III sebagai pemilik tanah dan bangunan rumah Kav.3 Sertipikat Hak Milik No.03081 yang terletak di Perumahan Jasmine Town House di Jalan Cenger Ayam RT.007/RW.008 Kelurahan Tulusrejo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **12** dari **110 halaman**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Perumahan Jasmine Town House yang dihuni oleh sebanyak 20 orang Kepala Keluarga termasuk Para Penggugat dibangun dengan konsep perumahan yang terbatas dan atau perumahan dengan System Cluster minimalis tertutup yaitu rumah tanpa pagar dengan pagar tembok yang mengelilingi perumahan cluster setinggi 3 meter dengan *One Gate System* (satu akses pintu masuk) dengan system penjagaan security 24 jam yang menjamin tingkat kenyamanan, keamanan dan keindahan lingkungan menjadi prioritas utama bagi penghuni ; -----

3. Bahwa pada awal bulan Desember 2014, M. Budi Agung merupakan salah satu pemilik rumah yang berada di dalam Perumahan Jasmine Town House Jalan Cengger Ayam 1-A Kav.8 Kelurahan Tulusrejo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang telah mengajukan surat permohonan kepada Tergugat I dan telah diterbitkan surat keputusan berupa :-----

1. Keterangan Rencana Kota (KRK) No.I263/KRK/IX/2015 tanggal 30 September 2015; dan; -----
2. Keterangan Rencana Tapak (*Site Plan*) Nomor : 033/SP/XII/2015, tanggal 31 Desember 2015, yang diajukan oleh Pemohon M. Budi Agung, terletak di Jalan Cengger Ayam 1A, Kelurahan Tulusrejo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang ;-----

Dan, atas dasar surat keputusan Tergugat I, Tergugat II telah menerbitkan Surat Keputusan berupa :-----

- a. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0857/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 1 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 118 m2, dua lantai; ; -----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 13 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0858/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 2 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 126 m2, dua lantai; ; -----
- c. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0859/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 3 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 127 m2, dua lantai;-----
- d. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0860/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 4 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 122 m2, dua lantai; ; -----
- e. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0861/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 5 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 120 m2, dua lantai; ; -----
- f. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0862/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 6 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 114 m2, dua lantai; ; -----
- g. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0863/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 7 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 162 m2, dua lantai; ; -----
- h. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0864/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 9 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 102 m2, dua lantai;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **14** dari **110 halaman**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

i. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0870/35.73.407/2016, tanggal 07/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 8 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 106 m2, dua lantai;-----

Yang diajukan oleh Pemohon M. Budi Agung, terletak di Jalan Cengger Ayam 1 A, Perum Cengger Ayam Inside Kelurahan Tulusrejo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang ; -----

4. Bahwa pembangunan kompleks Perum Cengger Ayam Inside tersebut dilakukan dengan cara membuka akses jalan melalui Perumahan Jasmine Town House yaitu dengan cara membongkar tembok pembatas dan membongkar 1 (satu) unit rumah Kav.II yang berada dalam Perumahan Jasmine Town House yang pemilik asalnya bernama Febry Hendrayana. Dan pembongkaran bangunan rumah tersebut dipergunakan sebagai jalan keluar masuk menuju kompleks Perum Cengger Ayam Inside yang dibangun oleh M. Budi Agung ;-----

5. Bahwa atas pembongkaran rumah tersebut kemudian dijadikan akses jalan keluar masuk menuju kompleks Perum Cengger Ayam Inside milik M.Budi Agung, warga Perumahan Jasmine Town House telah melakukan penolakan dalam menggunakan akses jalan keluar masuk menuju perumahan lain, padahal sejak awal disepakati antara pengembang Perumahan Jasmine Town House bernama Ahmad Bawazir dengan penghuni bahwasanya perumahan Jasmine Town House dibangun dengan konsep tertutup dalam bentuk tanpa pagar dan hanya terdiri dari 20 unit rumah Jasmine Town House dan di kelilingi tembok pembatas;-----

6. Bahwa dampak langsung sebagai akibat pembangunan kompleks Perum Cengger Ayam Inside yang dilakukan oleh M. Budi Agung dengan cara membongkar tembok pembatas Perum Jasmine Town House dan mengalihkan fungsi tanah yang sebenarnya lahan perumahan Jasmine

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 15 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Town House Kav 11 yang sudah miliki 1 MB berubah menjadi akses jalan keluar masuk. Hal demikian sangat merugikan warga Perumahan Jasmine Town House (Para Penggugat) dalam bertempat tinggal diperumahan tersebut yaitu :-----

- a. Para Penggugat merasa terganggu tingkat kenyamanan, keamanan dan lalu lintas jalan bagi warga perumahan dalam kehidupan sehari-harinya, sehingga keluarga dan khususnya bagi anak-anak dalam bermain saat ini sangat memerlukan pengawasan ;-----
- b. Terdapat penurunan nilai ekonomis hingga 30 persen, rumah-rumah Para Penggugat yang dekat dengan rumah yang dirobohkan untuk akses keluar masuk jalan dimaksud;-----
- c. Hilangnya fasilitas umum yang ada disetiap halaman bangunan rumah yang sudah diberikan oleh Pengembang kepada penghuni Perumahan Jasmine Town House;-----

7. Bahwa Surat Keputusan Tergugat I, dan Surat Keputusan Tergugat II terhadap obyek dalam perkara a quo yang diajukan oleh Pemohon M. Budi Agung, terletak di Jalan Cengger Ayam 1A, Perumahan Cengger Ayam Inside Kelurahan Tulusrejo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang. oleh M.Budi Agung digunakan untuk membangun kompleks Perumahan Cengger Ayam Inside yang terletak persis dibelakang Perumahan Jasmine Town House;-----

8. Bahwa terbitnya surat keputusan Tergugat I dan surat keputusan Tergugat II bertentangan dengan undang-undang dan peraturan pemerintah yaitu:-----

1. Undang-undang No. I tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yaitu:-----
 - a. Pasal 3 butir a : "Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman ";-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **16** dari **110** halaman,

Disclaimer

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



- b. Pasal 23:-----
- (1) Perencanaan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan" rumah;-----
 - (2) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:-----
 - a. Perencanaan & perancangan rumah; dan ;-----
 - b. Perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan;-----
 - (3) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Merupakan bagian dari perencanaan pemukiman;-----
 - (4) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Mencakup rumah sederhana, rumah menengah, dan/ rumah mewah;-----
- c. Pasal 24: -----
- "Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan untuk:";-----
- a. menciptakan rumah layak huni;-----
 - b. mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan pemerintah ; dan-----
 - c. meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur;-----
- d. Pasal 25: "perencanaan dan perancangan rumah dilakukan setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan";-----
- e. Pasal 26 ayat 1, 2, 3: -----
- (1) Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administrative, tata ruang dan ekologis;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 17 dari 110 halaman,



- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan syarat bagi diterbitkannya izin mendirikan bangunan;-----
- (3) Perencanaan dan perancangan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari perencanaan perumahan dan/atau pemukiman;-----
2. Undang-undang No. 39 tahun 1999 tentang HAM Pasal 30 yang berbunyi: "Setiap orang berhak atas rasa aman dan tenteram serta perlindungan terhadap ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat";-----
3. Peraturan Daerah Kota Malang No. 2 Tahun 2013 tentang prasarana, sarana dan utilitas umum pada:-----
 1. Pasal 16, yang menyebutkan:-----
 - (1) Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum yang menjadi kewajiban Pihak Ketiga dilaksanakan dalam areal yang ditentukan sesuai dengan SIPPT, dan lampirannya berupa rencana tapak dan atau keterangan rencana kota;----
 - (2) Pelaksanaan pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus dilaksanakan secara proporsional dengan pembangunan fisik sesuai dengan peruntukan dan standar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9;-----
 2. Pasal 22 ayat 2 b, yang menyebutkan: -----

Prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan:-----

 - a. harus sesuai dengan standar, persyaratan teknis dan administrasi yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **18** dari **110 halaman**,



- b. harus sesuai dengan rencana tapak (*site plan*) sebagai lampiran SIPPT yang disahkan oleh Pemerintah daerah; dan;
 - c. telah mengalami pemeliharaan oleh pengembang paling lama 6 (enam) bulan terhitung sejak selesainya pembangunan;-----
4. Peraturan Walikota Malang No. 12 tahun 2009 Tentang Sistim Dan Prosedur Tetap Penerbitan Rencana Tapak (*Site Plan*) Dan Keterangan Perencanaan (*Advice Planning*) pada Dinas Pekerjaan Umum Kota Malang Pasal 6 :-----
- (1) Rencana Tapak (*Site Plan*) berlaku seterusnya semenjak diterbitkan, selama tidak ada perubahan;-----
 - (2) Apabila terdapat perubahan, wajib dilakukan Revisi Tapak (*Site Plan*);-----
5. Perda Kota Malang No. 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Pasal 47 ayat 3 Pengembangan kawasan perumahan harus berdasarkan pada ketentuan:-----
- a) Pembangunan rumah tidak boleh merusak kondisi lingkungan yang ada;-----
 - b) Penataan rumah harus memperhatikan lingkungan dan harus berpegang pada ketentuan Garis Sepadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan Koefisien Dasar Hijau (KDH) yang telah ditetapkan;---
6. Perda Kota Malang Nomor: 1 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung Pasal 30 ayat (5) " antara halaman belakang dan jalur-jalur jaringan umum kota harus diadakan pemagaran pada pemagaran ini tidak boleh diadakan pintu-pintu masuk, kecuali jika jalur-jalur jaringan umum kota direncanakan sebagai jalur jalan belakang untuk umum dapat dibuat untuk pintu-pintu masuk";-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 19 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa surat keputusan Para Tergugat disamping bertentangan dengan undang-undang, peraturan daerah Kota Malang dan peraturan Walikota Malang yang berlaku, juga bertentangan dengan asas-asas pemerintahan yang layak/baik (AUPB) yang diatur dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintah No. 30 tahun 2014 yaitu:-----

a. Asas kecermatan formal adalah pada waktu mempersiapkan suatu keputusan, maka Pejabat Tata Usaha Negara sebelum menerbitkan keputusannya tersebut harus sudah diperoleh gambaran yang jelas mengenai suatu fakta-fakta yang relevan, terhadap semua kepentingan yang terkait dan termasuk kepentingan dari pihak ketiga, yang mana perumahan Jasmin Town House dibangun atas dasar ijin Advice Planing AP/KRK Nomor : 1278/AP/IX/2005 tanggal 29 September 2005 dengan jumlah rumah sebanyak 20 Kav tertutup tembok pembatas keliling setinggi 3 Meter (*One Gate System*) yang sudah miliki 1 MB berubah menjadi akses jalan keluar masuk. Dengan dirusaknya tembok keliling dan dibongkarnya rumah Kav. 11 menjadi jalan keluar masuk Perumahan Cengger Ayam Inside milik M. Budi Agung maka keputusan tersebut harus diambil dengan cermat tidak dilaksanakan Para Tergugat;-----

b. Kepastian Hukum adalah seharusnya Pejabat Tata Usaha Negara selalu mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintah dalam hal ini Tergugat tidak memberikan kepastian hukum terhadap 20 Kav dengan dasar *Advice Planing* AP/KRK Nomor : 1278/AP/IX/2005 tanggal 29 September 2005 yang dinyatakan gugur atau tidak berlaku lagi sehingga seluruh IMB (Ijin Mandiri Bangunan) rumah sebanyak 20 Kav juga menjadi gugur;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 20 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Asas Kebijaksanaan adalah surat keputusan yang diterbitkan Pejabat Tata Usaha Negara seharusnya tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, moral dan kepatutan;-----
- d. Asas Akuntabilitas adalah azas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggaraan negara harus dapat dipertanggung jawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----
10. Bahwa dengan diterbitkannya keputusan Tata Usaha Negara oleh Para Tergugat selain bertentangan Undang-Undang, Peraturan daerah Kota Malang dan Peraturan Walikota serta asas-asas pemerintahan yang baik. Maka cukup beralasan bagi Para Penggugat untuk mengajukan gugatan sesuai dengan ketentuan UU No. 9 Tahun 2004 atas perubahan UU No. 5 Tahun 1986 Pasal 53 ayat 2 Huruf (a) dan (b) yaitu : -----
- a) Keputusan Tata Usaha Negara yang gugat itu bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----
- b) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;-----
11. Bahwa dengan tidak terpenuhinya persyaratan-persyaratan untuk terbitnya obyek dalam perkara a quo yaitu Surat Keputusan Tergugat I dan Surat Keputusan Tergugat II, Yang diajukan oleh Pemohon M. Budi Agung, terletak di Jalan Cengger Ayam 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kelurahan Tulusrejo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang. Maka baik persyaratan formil maupun materiil tidak terpenuhi untuk sahnya suatu keputusan tersebut sehingga Keputusan Para Tergugat harus dinyatakan batal atau tidak sah;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 21 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa Surat Keputusan Para Tergugat selain bertentangan dengan Undang-undang, Perda Kota Malang dan Perwali Kota Malang juga bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) yang diatur dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan Nomor 30 tahun 2014. Maka berdasar PP 48 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratis Kepada Pejabat Pemerintah, pejabat tersebut dapat dikenakan sanksi administratis sebagaimana Pasal 4 huruf (b) yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 7 huruf (d) "menetapkan keputusan untuk melaksanakan putusan pengadilan paling lama 5 (lima) hari kerja sejak putusan pengadilan ditetapkan " terhadap putusan ini yang sudah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*);-----

13. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah menyalahgunakan wewenang (*De Tournament De Pouvoir*) maka dengan ini Para Penggugat memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini;-----

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Para Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya agar memanggil dan memeriksa perkara ini dengan memberikan putusan sebagai berikut:-----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah yaitu :-----
 1. Surat Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kota Malang/Dahulu Kepala Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang/ Tergugat I, tentang :-----
 - a. Keterangan Rencana Kota (KRK) No.l263/KRK/IX/2015 tanggal 30 September 2015; dan -----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 22 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Keterangan Rencana Tapak (Site Plan) No.033/SP/XII/2015, tanggal 31 Desember 2015, yang diajukan oleh Pemohon M. Budi Agung, terletak di Jalan Cengger Ayam 1A, Kelurahan Tulusrejo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang;-----
2. Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Kota Malang/Tergugat II, tentang:-----
- a. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No. 640/0857/35.73.407/2016 tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger ayam No. 1A. Perum Cengger Ayam Inside Kav. 1 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 118 M2, dua Lantai;-----
- b. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.640/0858/35.73.407/2016 tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger ayam No. 1A. Perum Cengger Ayam Inside Kav. 2 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 126 M2, dua Lantai;-----
- c. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.640/0859/35.73.407/2016 tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger ayam No. 1A. Perum Cengger Ayam Inside Kav. 3 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 127 M2, dua Lantai;-----
- d. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.640/0860/35.73.407/2016 tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger ayam No. 1A. Perum Cengger Ayam Inside Kav. 4 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 122 M2, dua Lantai;-----
- e. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.640/0861/35.73.407/2016 tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger ayam No. 1A. Perum Cengger Ayam Inside Kav. 5 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 120 M2, dua Lantai;-----
- f. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.640/0862/35.73.407/2016 tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger ayam No.

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 23 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1A. Perum Cengger Ayam Inside Kav. 6 Malang, Fungsi Hunian
Rumah Kecil/Sederhana, Luas 114 M2, dua Lantai; -----

g. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.640/0863/35.73.407/2016
tanggal 06/04/216, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger ayam No.

1A. Perum Cengger Ayam Inside Kav. 7 Malang, Fungsi Hunian
Rumah Kecil/Sederhana, Luas 162 M2, dua Lantai;-----

h. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.640/0864/35.73.407/2016
tanggal 06/04/216, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger ayam No.

1A. Perum Cengger Ayam Inside Kav. 9 Malang, Fungsi Hunian
Rumah Kecil/Sederhana, Luas 102 M2, dua Lantai; -----

i. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.640/0870/35.73.407/2016
tanggal 07/04/216, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger ayam No.

1A. Perum Cengger Ayam Inside Kav. 8 Malang, Fungsi Hunian
Rumah Kecil/Sederhana, Luas 106 M2, dua Lantai;-----

Yang diajukan oleh Pemohon M. Budi Agung, terletak di Jalan Cengger
Ayam 1A. Perum Cengger Ayam Inside Kelurahan Tulusrejo,
Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang ;-----

3. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mencabut Surat Keputusan
tentang:-----

-

a. Keterangan Rencana Kota (KRK) No.1263/KRK/IX/2015 tanggal 30
September 2015; dan -----

b. Keterangan Rencana Tapak (*Site Plan*) No.033/SP/XII/2015,
tanggal 31 Desember 2015, yang diajukan oleh Pemohon M. Budi
Agung, terletak di Jalan Cengger Ayam 1A, Kelurahan Tulusrejo,
Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang ;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 24 dari 110 halaman,

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. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk mencabut Surat Keputusan,
tentang:-----

-

- a. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No. 640/0857/35.73.407/2016 tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger ayam No. 1A. Perum Cengger Ayam Inside Kav. 1 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luasa 118M2, dua Lantai;-----
- b. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.640/0858/35.73.407/2016 tanggal 06/04/216, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger ayam No. 1A. Perum Cengger Ayam Inside Kav. 2 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luasa 126 M2, dua Lantai;-----
- c. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.640/0859/35.73.407/2016 tanggal 06/04/216, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger ayam No. 1A. Perum Cengger Ayam Inside Kav. 3 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luasa 127M2, dua Lantai;-----
- d. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.640/0860/35.73.407/2016 tanggal 06/04/216, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger ayam No. 1A. Perum Cengger Ayam Inside Kav. 4 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luasa 122 M2, dua Lantai;-----
- e. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.640/0861/35.73.407/2016 tanggal 06/04/216, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger ayam No. 1A. Perum Cengger Ayam Inside Kav. 5 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 120 M2, dua Lantai;-----
- f. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.640/0862/35.73.407/2016 tanggal 06/04/216, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger ayam No. 1A. Perum Cengger Ayam Inside Kav. 6 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luasa 114 M2, dua Lantai;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 25 dari 110 halaman,

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

g. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.640/0863/35.73.407/2016 tanggal 06/04/216, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger ayam No. 1A. Perum Cengger Ayam Inside Kav. 7 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luasa 162 M2, dua Lantai;-----

h. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.640/0864/35.73.407/2016 tanggal 06/04/216, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger ayam No. 1A. Perum Cengger Ayam Inside KAV. 9 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luasa 102 M2, dua Lantai;-----

i. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.640/0870/35.73.407/2016 tanggal 07/04/216, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger ayam No. 1A. Perum Cengger Ayam Inside Kav. 8 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luasa 106 M2, dua Lantai;-----

Yang diajukan oleh Pemohon M. Budi Agung, terletak di Jalan Cengger Ayam 1A. Perum Cengger Ayam Inside Kelurahan Tulusrejo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang;-----

5. Menjatuhkan sanksi administratif kepada Tergugat I, dan Tergugat II sebagaimana Pasal 4 Huruf (b) PP 48 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administrasi Kepada Pejabat Pemerintah, sebagaimana pelaksanaan Pasal 7 Huruf (d) "menetapkan keputusan untuk melaksanakan putusan pengadilan paling lama 5 (lima) hari kerja sejak putusan pengadilan ditetapkan" terhadap putusan ini yang sudah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*);-----

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan Jawaban tertanggal 19 Juli 2018, yang isi selengkapnya adalah sebagai berikut: -----

DALAM EKSEPSI ; -----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 26 dari 110 halaman,

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

A. Gugatan Para Penggugat Telah Lewat Waktu (Kadaluwarsa);-----

1. Bahwa gugatan Para Penggugat berdasarkan undang-undang harus dinyatakan kadaluwarsa, karena diajukan melebihi dari tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No.9 tahun 2004 Jo Undang-Undang No.51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----
2. Bahwa tidak benar Para Penggugat mengetahui obyek sengketa dari Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor : 09/Pdt.G/2017/PN.Mlg tanggal 4 April 2018, karena Para Penggugat khususnya Penggugat I dan II sudah mengetahui obyek sengketa pada tanggal 12 Desember 2017 berdasarkan turunan putusan Nomor : 2/Pdt.G/2017/PN.Mlg tertanggal 12 Desember 2017, sehingga gugatan Para Penggugat telah melebihi dari tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No.9 tahun 2004 Jo Undang-Undang No.51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan sudah seharusnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);-----
3. Bahwa gugatan Para Penggugat kadaluwarsa disebabkan oleh karena :
 - a. Para Penggugat sudah mengetahui obyek sengketa pada tanggal 12 Desember 2017 berdasarkan turunan Putusan Nomor : 2/Pdt.G/2017/PN.Mlg tertanggal 12 Desember 2017 (yang dalam perkara Nomor : 2/Pdt.G/2017/PN.Mlg, Penggugat I bertindak sebagai pihak Tergugat V dan Penggugat II bertindak sebagai pihak Tergugat III). ;
 - b. Para Penggugat sudah mengetahui obyek sengketa pada tanggal 12 Oktober 2017 berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I, II dan III (yang dalam perkara Nomor : 09/Pdt.G/2017/

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 27 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PN.Mlg Penggugat I bertindak sebagai pihak Penggugat I dan Penggugat II bertindak sebagai pihak Penggugat III);-----

4. Bahwa dalam perkara Nomor : 2/Pdt.G/2017/PN.Mlg, Interveniient (Muhammad Budi Agung) telah mengajukan alat bukti surat berupa obyek sengketa yang dalam perkara Nomor : 2/Pdt.G/2017/PN.Mlg diberi tanda P-8 sampai dengan P-18, yaitu :-----

a. Surat Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Malang (Dahulu Kepala Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang), tentang :---

(1) Keterangan Rencana Kota (KRK) Nomor 1263/KRK/IX/2015, tanggal 30 September 2015;-----

(2) Keterangan Rencana Tapak (*Site Plan*) Nomor. 033/SP/XII/2015, tanggal 31 Desember 2015, yang diajukan oleh Pemohon M. Budi Agung, terletak di Jalan Cengger Ayam 1A, Kelurahan Tulusrejo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang; ----

b. Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Malang (Dahulu Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang), tentang :-----

(1) Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0857/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 1 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 118 m2, dua lantai ; -----

(2) Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0858/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 2 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 126 m2, dua lantai ; -----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 28 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (3) Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0859/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 3 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 127 m2, dua lantai;-----
- (4) Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0860/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 4 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 122 m2, dua lantai; ; -----
- (5) Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/0861/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 5 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 120 m2, dua lantai; ; -----
- (6) Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0862/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 6 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 114 m2, dua lantai; ; -----
- (7) Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0863/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 7 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 162 m2, dua lantai; -----
- (8) Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0864/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 9

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 29 dari 110 halaman,

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

Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 102 m2,
dua lantai;-----

(9) Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0870/35.73.407/
2016, tanggal 07/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan
Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 8
Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 106 m2,
dua lantai;-----

5. Bahwa dalam perkara Nomor : 9/Pdt.G/2017/PN.Mlg, obyek sengketa
diajukan sebagai bukti surat oleh : -----

a. Tergugat I, II dan III berdasarkan daftar bukti surat Tergugat I, II dan
III tertanggal 12 Oktober 2017 yang diajukan dalam persidangan
pada tanggal 12 Oktober 2017 dan diberi tanda T-7, T-8, T-10, T-12
berupa :-----

(1) Keterangan Rencana Kota (KRK) Nomor : 1263/KRK/IX/2015,
tanggal 30 September 2015;-----

(2) Keterangan Rencana Tapak (*Site Plan*) Nomor : 033/SP/XII/
2015, tanggal 31 Desember 2015, yang diajukan oleh Pemohon
M. Budi Agung, terletak di Jalan Cengger Ayam 1A, Kelurahan
Tulusrejo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang;-----

(3) Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0864/35.73.407/
2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan
Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 9
Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 102 m2,
dua lantai ; -----

(4) Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0860/35.73.407/
2016, tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jalan
Cengger Ayam No. 1A, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 4

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 30 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 122 m2,
dua lantai ; -----

b. Turut Tergugat berdasarkan daftar bukti surat Turut Tergugat tertanggal 19 Oktober 2017, yang diajukan dalam persidangan pada tanggal 19 Oktober dan diberi tanda T.T-3, berupa Keterangan Rencana Kota (KRK) Nomor : 1263/KRK/IX/2015, tanggal 30 September 2015 ; -----

6. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat melebihi tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga patut dan beralasan gugatan Para Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik Verklaard*);-----

B. Obyek Sengketa yang diajukan Para Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) ; -----

1. Bahwa obyek sengketa yang diajukan oleh Para Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*) khususnya obyek sengketa angka 2. Huruf b sampai dengan huruf i karena Para Penggugat menuliskan tanggal obyek sengketa huruf b sampai dengan i yaitu dengan tulisan 06/04/216. Dimana hal tersebut menyebabkan obyek sengketa tidak jelas dan kabur ; -----

2. Bahwa penyebutan dan penulisan obyek sengketa dalam Gugatan Tata Usaha Negara merupakan unsur yang paling penting dan vital. Sehingga harus dituliskan secara detail, rinci, jelas, tidak kabur dan tidak salah ketik yang menunjukkan tingkat kehati-hatian, kecermatan dan ketelitian Para Penggugat dalam perkara a quo, sehingga gugatan

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 31 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat patut dan beralasan dinyatakan tidak dapat diterima
(*Niet Ontvankelijik Verklaard*) ; -----

3. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) oleh karena pada posita angka Romawi V angka 2 didalilkan bahwa Perumahan Jasmine Town House dihuni oleh sebanyak 20 (dua puluh) orang Kepala Keluarga, sehingga seyogyanya yang mengajukan gugatan adalah 20 (dua puluh) orang Kepala Keluarga tersebut sebagai pemilik unit rumah di Perumahan Jasmine Town House;-----
4. Bahwa gugatan perkara a quo diajukan oleh 3 (tiga) orang Penggugat, sehingga dalil Para Penggugat tidak sesuai dan bertentangan khususnya posita Angka Romawi V. angka 5 yang mendalilkan "*pembongkaran rumah tersebut kemudian dijadikan akses jalan keluar masuk menuju komplek Perum Cengger Ayam Inside milik M. Budi Agung, warga Perumahan Jasmine Town Hose telah melakukan penolakan dalam menggunakan akses jalan....dst*", tetapi yang mengajukan gugatan hanya 3 (tiga) orang warga Perumahan Jasmine Town House, sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat dapat dikategorikan sebagai gugatan yang tidak jelas atau kabur oleh karenanya sangat beralasan menurut hukum untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik Verklaard*) ; -----

DALAM POKOK PERKARA : ; -----

1. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Para Tergugat dan seluruh uraian dalam eksepsi tersebut diatas mohon dianggap terurai ulang selengkapnya dalam pokok perkara ini.-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 32 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah pembukaan akses jalan untuk pengembangan Perumahan Jasmine Town House dengan membongkar salah satu kavling rumah di Perumahan Jasmine Town House sebagai akses jalan dan Para Penggugat merasa dirugikan atas hal tersebut harus, maka terhadap hal tersebut Para Tergugat mengacu kepada ketentuan : -----
 - Pasal 667 KUH Perdata yang berbunyi : ; -----

Pemilik sebidang tanah atau pekarangan yang terletak diantara tanah-tanah orang lain sedemikian rupa sehingga ia tidak mempunyai jalan keluar sampai ke jalan umum atau perairan umum, berhak menuntut kepada pemilik-pemilik pekarangan tetangganya, supaya diberi jalan keluar untuknya guna kepentingan tanah atau pekarangannya dengan kewajiban untuk membayar ganti rugi, seimbang dengan kerugian yang diakibatkannya; -----
 - Pasal 668 KUH Perdata yang berbunyi : ; -----

Jalan keluar itu harus diadakan pada sisi pekarangan atau tanah yang terdekat dengan jalan atau parit umum, namun dalam suatu jurusan yang demikian sehingga menimbulkan kerugian yang sekecil-kecilnya, bagi pemilik tanah yang dilalui; -----
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas dapat disimpulkan pemilik tanah yang berada dibelakang tanah seseorang harus diberikan akses jalan *in casu* akses jalan untuk masuk dilakukan dengan cara membongkar salah satu bangunan rumah yang terletak di kavling 11 Perumahan Jasmine Town House bukan melewati dan mempergunakan tanah milik Para Penggugat, sehingga dalil keberatan Para Penggugat harus ditolak;-----
4. Bahwa apabila Para Penggugat merasa dirugikan dengan adanya pengembangan perumahan yang baru, karena dulu Perumahan Jasmine

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 33 dari 110 halaman,



Town House dibangun dengan *sistem cluster* dan *one gate system*, maka sebenarnya hal tersebut dapat diminta kepada pengembang perumahan agar system tersebut tetap dipertahankan, sehingga keamanan dan kenyamanan para penghuni Perumahan Jasmine Town House tetap terjaga dengan membangun tembok pembatas yang mengelilingi Perumahan Jasmine Town House terlebih dahulu sebelum membangun unit rumah yang baru ; -----

5. Bahwa adalah tidak benar jika pembangunan perumahan Jasmine Town House merupakan cluster minimalis tertutup yang membatasi aspek sosial masyarakat Kelurahan Tulusrejo Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang karena hal tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Pemerintah Kota Malang seandainya tidak menerbitkan izin membangun dan menyebabkan terhambatnya peralihan hak para pihak, dimana faktanya telah terbit izin mendirikan bangunan kepada Pemohon (M.Budi Agung) pada waktu itu ; -----

6. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita Angka Romawi V angka 6 sebagai hal yang mengada-ada, karena dalam point 6 a menyatakan bahwa terganggunya keamanan dan lalu lintas jalan bagi warga perumahan, dalam kehidupan sehari-harinya, sehingga keluarga dan khususnya anak-anak dalam bermain memerlukan pengawasan, hal ini adalah mengada-ada dikarenakan sebenarnya hal tersebut tidak berdampak, walaupun seluruh warga perumahan Jasmine Town House menolak maka seharusnya mereka menjadi Para pihak dalam gugatan a quo. Sedangkan pada point 6 b, Para Penggugat mendalilkan terdapat penurunan nilai ekonomis hingga 30% adalah mengada-ada, dimana Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah dan bangunan akan mengalami kenaikan tiap tahun serta mengalami kenaikan tiap tahunnya melalui analisis harga

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 34 dari 110 halaman,



pasaran di masyarakat, lalu bagaimana Para Penggugat mendapatkan prosentase 30% jika ada peningkatan tiap tahunnya terhadap tanah dan bangunan pada umumnya ?. Sedangkan pada point 6 c, terdapat fasilitas umum yang hilang, fasilitas umum yang mana yang hilang, padahal faktanya justru bertambah karena tanah dan rumah Febry Hendrayana yang dibeli oleh M. Budi Agung yang dibuat fasilitas umum telah dijadikan jalan umum dan telah mendapatkan izin dari Tergugat I, maka dengan adanya hal tersebut maka dalil-dalil dalam gugatan Para Penggugat sebenarnya tidak jelas dan patut untuk tidak diterima ; -----

7. Bahwa dengan adanya pengembangan perumahan sebenarnya nilai ekonomis tanah dan bangunan Para Penggugat akan menjadi lebih baik, karena letak tanah dan bangunan Para Penggugat yang secara otomatis berada di depan sehingga nilai jualnya lebih tinggi;-----

8. Bahwa pada dasarnya Keterangan Rencana Kota (KRK) dan *site plan* dapat diubah berdasarkan Peraturan Walikota Malang Nomor 12 Tahun 2009 tentang Sistem dan Prosedur Tetap Penerbitan Rencana Tapak (*Site Plan*) dan Keterangan Perencanaan (*Advice Planning*) Pada Dinas Pekerjaan Umum Kota Malang yaitu :-----

Pasal 6;-----

(1) Rencana Tapak (*Site Plan*) berlaku seterusnya semenjak diterbitkan, selama tidak ada perubahan. ;

(2) Apabila terdapat perubahan, wajib dilakukan Revisi Rencana Tapak (*Site Plan*). ;

Pasal 16;-----

(1) AP berlaku seterusnya sejak diterbitkan selama tidak ada perubahan ;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 35 dari 110 halaman,



(2) Apabila terdapat perubahan, wajib dilakukan Revisi AP;-----

9. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita Angka Romawi V angka 8 yang mendalilkan tindakan Para Tergugat menerbitkan obyek sengketa bertentangan dengan Undang-Undang dan produk hukum daerah sebagaimana yang diuraikan Para Penggugat dalam gugatan, karena baik Tergugat I maupun Tergugat II dalam menerbitkan obyek sengketa sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta sesuai persyaratan, prosedur dan mekanisme yang berlaku yaitu : -----

a. Untuk Keterangan Perencanaan (*Advice Planning*) yang diterbitkan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ; -----

(1) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010 – 2030;---

(2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung; ; -----

(3) Peraturan Walikota Malang Nomor 12 Tahun 2009 tentang Sistem dan Prosedur Tetap Penerbitan Rencana Tapak (*Site Plan*) dan Keterangan Perencanaan (*Advice Planning*);-----

(4) Peraturan Walikota Malang Nomor 48 Tahun 2012 tentang Uraian Tugas Pokok, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Bangunan Kota Malang';-----

(5) SOP Penyusunan Keterangan Rencana Kota (KRK);-----

b. Untuk Rencana Tapak (*Site Plan*) yang diterbitkan Tergugat I telah sesuai dengan : -----

(1) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010 – 2030;---

(2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung; ; -----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 36 dari 110 halaman,



- (3) Peraturan Walikota Malang Nomor 12 Tahun 2009 tentang Sistem dan Prosedur Tetap Penerbitan Rencana Tapak (*Site Plan*) dan Keterangan Perencanaan (*Advice Planning*);-----
 - (4) Peraturan Walikota Malang Nomor 29 Tahun 2011 tentang Tata Cara Penyediaan Sarana Pemakaman Oleh Pengembang;-----
 - (5) SOP Penyusunan Site Plan;-----
- c. Untuk Ijin Mendirikan Bangunan yang diterbitkan Tergugat II telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta sesuai persyaratan, prosedur dan mekanisme yang berlaku pada Lampiran I huruf A. Peraturan Walikota Malang Nomor 6 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Pada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu sehingga dalil Para Penggugat harus ditolak dan dikesampingkan; -----
10. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita Angka Romawi V angka 9 dan 10 yang mendalilkan obyek sengketa diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUB), karena obyek sengketa yang diterbitkan oleh Para Tergugat telah memenuhi persyaratan sesuai persyaratan, prosedur dan mekanisme yang berlaku pada Lampiran I Peraturan Walikota Malang Nomor 6 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Pada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu sehingga obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat II tidak melanggar dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) yang sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan khususnya A tercantum khususnya mengenai :
- a. Asas Kemanfaatan : adalah manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang antara: (1) kepentingan individu yang satu dengan

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 37 dari 110 halaman,



kepentingan individu yang lain; (2) kepentingan individu dengan masyarakat; (3) kepentingan Warga Masyarakat dan masyarakat asing; (4) kepentingan kelompok masyarakat yang satu dan kepentingan kelompok masyarakat yang lain; (5) kepentingan pemerintah dengan Warga Masyarakat; (6) kepentingan generasi yang sekarang dan kepentingan generasi mendatang; (7) kepentingan manusia dan ekosistemnya; (8) kepentingan pria dan wanita;.....

b. Asas Ketidakberpihakan : adalah asas yang mewajibkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif;-----

c. Asas Keterbukaan : adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara;-----

d. Asas Kepentingan Umum : adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, selektif, dan tidak diskriminatif; -----

e. Asas Pelayanan yang Baik : adalah asas yang memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan;-----

11. Bahwa ditolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita Angka Romawi V angka 11, karena dengan diterbitkannya obyek sengketa oleh Para Tergugat menunjukkan semua persyaratan dan prosedur dalam pengajuannya sudah dipenuhi pemohon (M.Budi Agung) dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai dengan

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **38** dari **110** halaman,



tugas dan kewenangan Para Tergugat sebagai Pejabat Negara harus melayani setiap permohonan dan menerbitkan perijinan sesuai dengan persyaratan dan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, sehingga apabila semua persyaratan dan prosedur sudah terpenuhi, maka Para Tergugat sesuai tugas pokok dan fungsinya harus menerbitkan perijinan yang dimohonkan, sehingga dalil Para Penggugat yang mendalilkan tindakan Para Tergugat menerbitkan obyek sengketa tidak memenuhi persyaratan formil maupun materil harus ditolak dan dikesampingkan; -----

12. Bahwa ditolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita Angka Romawi V angka 11, karena dengan diterbitkannya obyek sengketa oleh Para Tergugat menunjukkan semua persyaratan dan prosedur dalam pengajuannya sudah terpenuhi dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dalil Para Penggugat yang mendalilkan tindakan Para Tergugat menerbitkan obyek sengketa tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan harus ditolak dan dikesampingkan.-----

13. Bahwa ditolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita Angka Romawi V angka 12, karena dengan penerbitan obyek sengketa oleh Para Tergugat sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), sehingga dalil Para Penggugat yang mendalilkan Para Tergugat dapat dikenakan sanksi administratif berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Kepada Pejabat Pemerintah harus ditolak dan dikesampingkan ; -----

14. Bahwa tidak benar dan ditolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita Angka Romawi V angka 13 yang mendalilkan Para Tergugat telah menyalahgunakan wewenang (*de tournament de pouvoir*), karena

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 39 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerbitan obyek sengketa oleh Para Tergugat sudah memenuhi persyaratan dan prosedur dalam pengajuannya, sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang telah Para Tergugat uraikan pada jawaban angka 8 (delapan) diatas dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), sehingga dalil Para Pengugat harus ditolak dan dikesampingkan. -----

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini, berkenan untuk memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI : -----

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I, II untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik Verklaard*); -----

DALAM POKOK PERKARA : ; -----

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik Verklaard*) ; -----
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

Atau

Jika Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum; -----

Menimbang, bahwa dalam proses persidangan Acara Pembacaan Gugatan dan Jawaban telah memanggil M. Budi Agung; untuk diberikan hak-haknya sesuai ketentuan Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, selanjutnya atas panggilan Pengadilan tersebut melalui Kuasa Hukumnya telah hadir ILHAMUL HUDA ALFARISI, S.H.,M.Hum Advokat berdasarkan

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 40 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa tertanggal 2 Juli 2018 dan Surat Permohonannya tertanggal 2 Juli 2018 telah menyatakan pada pokoknya akan masuk sebagai Pihak Intervensi dalam perkara a quo ;-----

Menimbang, bahwa atas Permohonan dari Pihak Ketiga, Pengadilan dalam Putusan Sela Nomor : 69/G/2018/PTUN.Sby. tanggal 19 Juli 2018 telah menetapkan Pemohon Intervensi sebagai Tergugat II Intervensi sebagaimana tercantum dalam Berita Acara yang menjadi satu kesatuan dalam Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Tergugat II Intervensi menyampaikan jawabannya tertanggal 2 Agustus 2018, yang isi selengkapnya adalah sebagai berikut: -----

I. Dalam Eksepsi ; -----

1. Bahwa gugatan Para Penggugat Kurang Pihak ; -----

a. Bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak dikarenakan Pasal

26 ayat (2) dan (3) Peraturan Walikota Malang Nomor 6 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan pada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu menyatakan bahwa :-----

(2) terkait dengan persyaratan, mekanisme yang dilalui, besaran retribusi dan waktu layanan perbitan izin dan/atau non izin mengacu pada Standar Pelayanan (SP) dan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang ditetapkan;-----

(3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diberikan secara langsung oleh Petugas layanan informasi pada BP2T maupun secara langsung oleh Petugas layanan informasi pada BP2T; -----

Sebagaimana dengan persyaratan yang disesuaikan dengan Standart Pelayanan dan Standart Operasional Prosedur dalam Penerbitan Objek Sengketa telah sesuai prosedur, dan bahkan

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **41** dari **110 halaman**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam penerbitan Objek sengketa tersebut mempersyaratkan adanya rekomendasi beserta kelengkapan dokumen studi lingkungan (AMDAL/UKL UPL/SPPL/DELH/ DPLH/Izin Lingkungan dan/atau ANDALALIN) apabila dalam SKRK disyaratkan atau berdasarkan Rekomendasi dari Tim Teknis yang dikeluarkan oleh Dinas Lingkungan Hidup, maka dengan adanya hal tersebut maka jelas dengan tidak melibatkan pihak dari Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Kota Malang, maka jelas gugatan para pihak dalam perkara a quo dapat dikualifikasi sebagai gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*), dengan adanya hal tersebut patut kiranya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ; -----

- b. Bahwa 4 (empat) obyek tanah dan Bangunan yang didirikan sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan (Objek Sengketa dalam Perkara Nomor : 69/G/2018/PTUN.SBY.) yang terdapat beberapa objek sengketa dalam perkara a quo telah terjual kepada pihak pembeli berdasarkan perjanjian jual beli No : 51, 05, 08 dan 23 yang dibuat oleh notaris Atik Rusmiati Nurchosin, SH, M.Kn Notaris dimalang yang telah terjual kepada Pihak Pembeli Antara lain kepada Tri Arini Mustikaning Diah, Riya Agustin, Shofiasari Syafhan dan Ika Irawati Ariks, maka dengan adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut juga dilakukan melalui perbankan maka jelas Hak Pihak Pembeli atas tanah dan bangunan juga merupakan pihak yang berkepentingan dalam perselisihan dalam objek perkara berupa Izin Mendirikan Bangunan harus mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958, yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut: "Untuk dapat

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 42 dari 110 halaman,

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

menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara." maka dengan adanya hal tersebut maka jelas dengan tidak melibatkan pihak pembeli sebagaimana PPJB yang dibuat oleh Notaris "Atik Rusmiati Nurchosin, S.H, M.Kn Notaris di Malang yang telah terjual kepada Pihak Pembeli Antara lain kepada Tri Arini Mustikaning Diah, Riya Agustin, Shofiasari Syafhan dan Ika Irawati Ariks, maka jelas gugatan Para Pihak dalam perkara a quo dapat dikualifikasi sebagai gugatan yang kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), dengan adanya hal tersebut patut kiranya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;-----

2. Bahwa Gugatan Penggugat Melampaui Batas Waktu 30 Hari Dalam Pemeriksaan Persiapan ;-----

Bahwa berdasarkan gugatan Para Penggugat dengan Nomor Register 69/G/2018/PTUN.SBY tertanggal 26 April 2018 dan diperbaiki bersih tanggal 25 Juni 2018, berdasarkan Pasal 63 Ayat 1, 2 dan 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU 5/1986") sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (*UU 9/2004*) dan terakhir kali diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Dalam peraturan diatas menerangkan bahwa sebelum Pemeriksaan Pokok Sengketa dimulai, Hakim wajib mengadakan Pemeriksaan Persiapan untuk melengkapi gugatan yang kurang jelas;-----

Dalam Pemeriksaan Persiapan Hakim:-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 43 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Wajib memberi nasihat kepada Penggugat untuk memperbaiki gugatan dan melengkapinya dengan data yang diperlukan dalam jangka waktu tiga puluh hari;-----

b. Dapat meminta penjelasan kepada Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan;-----

bahwa telah jelas disini jika gugatan Para Penggugat didaftarkan pada tanggal 26 April 2018 dan gugatan tersebut telah diperbaiki pada tanggal 26 Juni 2018, bahwa jelas gugatan Para Penggugat dalam Pemeriksaan Persiapan melebihi batas 30 hari dalam memperbaiki gugatan, maka dengan berdasarkan Pasal 53 ayat 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ('UU 5/1986') sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU 9/2004") dan terakhir kali diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menerangkan bahwa Apabila dalam jangka waktu 30 hari Para Penggugat belum menyempurnakan gugatan, maka Hakim harus menyatakan dengan putusan bahwa gugatan tidak dapat diterima;-----

3. Bahwa Gugatan Para Penggugat Telah lewat waktu (daluwarsa);-----

A. Bahwa gugatan Para Penggugat berdasarkan Undang-undang harus dinyatakan kadaluwarsa, karena diajukan melebihi dari tenggang waktu 90 (Sembilan Puluh Hari) sebagaimana ditentukan oleh Pasal 5 Undang-undang tahun 1986 Jo. Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-undang No. 9 tahun 2004 Jo Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;--

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 44 dari 110 halaman,



- B. Bahwa tidak benar Para Penggugat mengetahui obyek sengketa dari Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor : 9/Pdt.G/2012 PN.Mlg tanggal 4 April 2018, karena Para Penggugat khususnya Penggugat I dan II sudah mengetahui obyek sengketa pada tanggal 12 Desember 2017 berdasarkan turunan Putusan Nomor : 2/Pdt.G/2017, tertanggal 12 Desember 2017, sehingga gugatan Para Penggugat telah melebihi dari tenggang waktu 90 (Sembilan Puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-undang tahun 1986 Jo. Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Jo, Undang-undang No. 9 Tahun 2004 Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan sudah seharusnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklard*);-----
- C. Bahwa Para Penggugat sudah mengetahui obyek sengketa pada tanggal 12 Oktober 2007 berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh yang dalam perkara Nomor : 09/Pdt.G/2017/PN.Mlg merupakan pihak yang sama dalam perkara Nomor : 69/G/2018/PTUN.SBY;-----
- D. Bahwa dalam perkara Nomor : 2/Pdt.G/2017/PN.Mlg, Tergugat II Intervensi (Muhammad Budi Agung) telah mengajukan alat bukti surat berupa obyek sengketa yang dalam perkara Nomor : 2/Pdt.G/2017/ PN.Mlg,. diberi tanda P-8 sampai dengan P-18;-----
- E. Bahwa dalam perkara Nomor : 09/Pdt.G/2017/PN.Mlg, obyek sengketa diajukan sebagai bukti surat oleh pihak dalam perkara tertanggal 12 Oktober 2017 dan diberi tanda T-7,T-8, T-10, T-12 berupa :-----
1. Keterangan Rencana Kota (KRK) Nomor : t263/KRK/IX/2015, tanggal 30 September 2015;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 45 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Keterangan Rencana Tapak (*Site Plan*) Nomor : 033/SP/XII/2015, tanggal 31 Desember 2015, yang diajukan oleh Pemohon M. Budi Agung, terletak di Jalan Cengger Ayam 1A, Kelurahan Tulusrejo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang;-----

3. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0860/35.73.407/2016, Pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger Ayam IA, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 4 Malang, Fungsi hunian rumah kecil sederhana, Luas 102 M2, dua lantai;-----

4. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0860/35.73.407/2016, Pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger Ayam IA, Perum Cengger Ayam Inside Kav. 4 Malang, Fungsi hunian rumah kecil/ sederhana, Luas 102 M2, dua lantai;-----

Berdasarkan uraian diatas maka, gugatan Para Penggugat telah mengetahui adanya obyek sengketa baik secara nyata ataupun kasuistis telah melebihi dari tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-undang tahun 1986 Jo. Undang-undang No. 5 Tahun 1985 Jo. Undang-undang No. 9 tahun 2004 Jo Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan sudah seharusnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklard*);-----

4. Obyek sengketa yang diajukan Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);-----

1. Bahwa obyek sengketa yang diajukan oleh Para Penggugat kabur/ tidak jelas (*obscuur libel*) khususnya obyek sengketa angka 2 huruf b sampai dengan huruf l, karena Para Penggugat

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 46 dari 110 halaman,

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)



menuliskan tanggal obyek sengketa huruf b sampai dengan huruf l dengan tulisan 06/04/2016. Dimana hal tersebut menyebabkan obyek sengketa tidak jelas dan kabur;-----

2. Bahwa penyebutan dan penulisan obyek sengketa dalam perkara gugatan Pengadilan Tata Usaha Negara merupakan unsur yang paling penting dan vital. Sehingga harus dituliskan secara detail, rinci, jelas, tidak kabur dan tidak salah ketik. Sehingga gugatan Para Penggugat patut dan beralasan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijck Verlard*);-----
3. Bahwa yang melakukan penolakan pada gugatan Para Penggugat Angka Romawi V angka 5 menyatakan bahwa, "pembongkaran rumah tersebut kemudian dijadikan akses jalan keluar masuk menuju kompleks Perum Cengger Ayam inside milik M. Budi Agung, warga Perumahan Jasmie Town House telah melakukan penolakan dalam penggunaan akses jalan...dst", tetapi Penggugat I tidak bertempat tinggal dan berdomisili pada wilayah tersebut dan bukan warga Jasmine Town House, jadi apakah bisa dikatakan sebagai warga ? serta yang mengajukan gugatan hanya 3 orang, sedang warga Jasmine Town House ada 20 orang...;-----
5. Eksepsi Legal Standing Para Penggugat / Eksepsi diskualifikasi (*gemis aan hoedanigheid*) terhadap objek sengketa ; -----
Bahwa telah jelas dalam hal ini, yang bertindak sebagai Para Penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat (*Persona standi in judicio*) dikarenakan dalam penerbitan dalam Objek Sengketa tersebut tidak berada pada pada tempat dan lokasi yang sama dan kepentingan yang sama sehingga hak dan kapasitas Para Penggugat dalam

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 47 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbitnya objek sengketa tidak terdapat hubungan hukum yang sinkron, maka dengan adanya hal tersebut patut kiranya gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;-----

II. Dalam Pokok Perkara ;-----

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi dan seluruh uraian dalam eksepsi tersebut diatas mohon dianggap terurai kembali dalam pokok perkara ini;-----
2. Bahwa dalam adanya objek sengketa yang termuat dalam gugatan para pihak dalam perkara a quo dalam haiaman 2-5 yang menjejaskan tentang objek sengketa dan keputusan bersifat konkret, final, individual dan final, jelas objek sengketa tersebut adalah tidak berada pada tempat Para Penggugat secara nyata dikarenakan objek sengketa tersebut berada pada lokasi yang berbeda dan jelas memiliki kepentingan yang berbeda serta hubungan hukum yang berbeda, karena jelas dalam penerbitan objek sengketa tersebut diperuntukkan lokasi tanah yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi dalam penerbitan objek sengketa tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum, jadi jelas disini objek sengketa dalam perkara a quo baik berupa *advice planing*, keterangan rencana kota dan izin mendirikan bangunan tidak dibangun di lokasi tanah Para Penggugat, yang mana hak kepemilikan Para Penggugat dibatasi oleh kepemilikan hak atas tanah berupa Surat Hak Milik ataupun Surat lainnya yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, ini menjelaskan apa hubungan hukum Para Penggugat sebagai pemilik rumah yang dimiliki oleh Para Penggugat jika dikaitkan dengan *advice planing*, keterangan rencana kota dan izin

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 48 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendirikan bangunan milik Tergugat II Intervensi dan pembeli rumah / tanah milik Tergugat II Intervensi dibangun berdasarkan IMB tidak di lokasi kediaman rumah Penggugat, jelas dalam hal ini objek sengketa yang dimiliki Tergugat II Intervensi adalah keputusan yang bersifat konkret, final, individual dan final dikarenakan *advice planing*, keterangan rencana kota dan izin mendirikan bangunan berada di lokasi milik tanah Tergugat II Intervensi Jadi jika Para Penggugat mendalilkan adanya objek sengketa tersebut bersifat konkret, final, individual dan final jelas hal tersebut tidak bertentangan dengan hak atas tanah milik Para Penggugat karena objek sengketa tersebut dibangun di atas hak milik Tergugat II Intervensi maka jelas hal ini tidak ada kaitannya, maka patut kiranya gugatan Para Penggugat dapat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;-----

3. Bahwa berkaitan dengan tenggang waktu dalam point III dalam halaman 5, maka berdasarkan eksepsi dalam perkara a quo dalam Eksepsi Tergugat Intervensi point 3 diatas maka gugatan Para Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa baik secara nyata ataupun kasusistis telah melebihi dari tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-undang tahun 1986 Jo. Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-undang No. 9 tahun 2004 Jo Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan sudah seharusnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik Verklard*);-----
4. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat dalam point IV kepentingan Para Penggugat, halaman 6, jelas jelas dalam hal ini objek sengketa yang dimiliki Tergugat II Intervensi adalah keputusan yang bersifat konkret, final, individual dan final dikarenakan *Advice Planing*, keterangan rencana kota dan izin mendirikan bangunan berada di

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 49 dari 110 halaman,



lokasi milik tanah Tergugat II Intervensi Jadi jika Para Penggugat mendalilkan adanya objek sengketa tersebut bersifat konkret, final, individual dan final jelas hal tersebut tidak bertentangan dengan hak atas tanah milik Para Penggugat karena objek sengketa tersebut dibangun di atas hak milik Tergugat II Intervensi, kepentingan hak apa yang mendasari pembangunan yang berdasarkan objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat terhadap hak atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat, apakah izin mendirikan bangun yang dimiliki Tergugat II Intervensi dibangun diatas tanah milik Para Penggugat ? maka dengan adanya hal tersebut tidak ada hubungan hukum atas keluarnya objek sengketa yang diterbitkan secara konkret dan individual berada di tanah Tergugat II Intervensi;-----

5. Bahwa pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah pembukaan akses jalan untuk pengembangan Perumahan Jasmine Town House dengan membongkar salah satu kavling rumah di Perumahan Jasmine Town House sebagai akses jalan dan Para Penggugat merasa dirugikan adalah tidak mendasar karena di dalam KUHP ada beberapa Pasal yang mengatur tentang akses jalan, yaitu :-----

- Pasal 667 KUH Perdata yang berbunyi : Pemilik sebidang tanah atau pekarangan yang terletak diantara tanah-tanah orang lain sedemikian rupa sehingga ia tidak mempunyai jalan keluar sampai kejalan umum atau perairan umum, berhak menuntut kepada pemilik-pemilik pekarangan tetangganya supaya diberi jalan keluar untuknya guna kepentingan tanah atau pekarangannya dengan kewajiban untuk membayar ganti rugi, seimbang dengan kerugian yang diakibatkannya;-----

- Pasal 668 KUH Perdata yang berbunyi ;

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 50 dari 110 halaman,



Jalan keluar itu harus diadakan pada sisi pekarangan atau tanah atau tanah yang terdekat dengan jalan atau parit umum, namun dalam suatu jurusan yang demikian sehingga menimbulkan kerugian yang sekecil-kecilnya bagi pemilik tanah yang dilalui; -----

6. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa pemilik tanah dibelakang tanah seseorang haruslah diberi dan mendapat akses jalan keluar masuk kedalam tanahnya dengan jalan membongkar rumah yang telah dibeli Tergugat II Intervensi dan bukan mempergunakan tanah Para Penggugat sehingga dalil keberatan Para Penggugat harus ditolak;-----
7. Bahwa sampai dengan dibukanya perumahan yang dibangun oleh Tergugat II Intervensi, system perumahan pada Jasmine Town House masih tetap *one gate system* dan akses keluar masuknya warga penghuni Jasmine Inside sama dengan yang dilalui oleh semua warga Jasmine Town House;-----
8. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas posita point 6 menyatakan bahwa terganggunya keamanan dan lalu lintas jalan bagi warga perumahan, dalam kehidupan sehari harinya dan khususnya anak-anak dalam bermain memerlukan pengawasan, hal ini adalah sangat mengada-ada dikarenakan penambahan warga dari 20 menjadi 29 orang adalah jumlah yang sangat kecil, keluar masuk tetap *one gate system*, serta adanya penambahan personil keamanan;-----Bahwa apabila semua warga menolak, seharusnya kesembilan belas warga ikut serta menjadi Para Penggugat dalam masalah a quo. Sedang dalam poin 6 b, Para Penggugat medalihkan adanya penurunan nilai ekonomis sebesar 30 % adalah hal yang sangat mengada-ada, karena penurunan itu harus dihitung dengan lembaga atau orang yang mempunyai keahlian khusus

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 51 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal menaksir, juga Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tanah dan bangunan dapat dipastikan mengalami peningkatan pada setiap tahunnya melalui analisis harga pasaran di masyarakat, lalu bagaimana Para Penggugat mendapatkan nilai penurunan 30 % jika ada peningkatan nilai NJOP pada setiap tahunnya ? Pada Poin 6 C, terhadap fasilitas umum yang hilang, fasilitas umum tidak ada yang hilang pada perumahan tersebut, justru dengan adanya pembangunan perumahan yang baru malah bertambah karena rumah diatas tanah milik Febry Hendrayana yang dibeli oleh pengembang M. Budi Agung yang dibuat fasilitas umum telah dijadikan jalan umum dan telah mendapat ijin dari Tergugat I, maka dengan adanya hal tersebut maka dalil-dalil dalam gugatan Para Penggugat sebenarnya tidak jelas dan tidak dapat diterima;-----

9. Bahwa dengan adanya pengembangan perumahan yang dibuat oleh Tergugat II Intervensi nilai ekonomis tanah dan bangunan Para Penggugat akan meningkat, dikarenakan perumahan baru yang dibangun adalah lebih mewah serta letak tanah Para Penggugat secara otomatis akan ikut meningkat pula;-----

10. Bahwa pada dasarnya Keterangan Rencana Kota (KRK dan Site Plan dapat diubah berdasarkan Peraturan Walikota Malang Nomor 12 Tahun 2009 tentang Sistem dan Prosedur Tetap Penerbitan Rencana Tapak (*Site Plan*) dan Keterangan Perencanaan (*Advice Planning*) pada Dinas Pekerjaan Umum Kota Malang yaitu :-----

Pasal 6 ;-----

(1) Rencana Tapak (*Site Plan*) berlaku seterusnya semenjak diterbitkan, selama tidak ada perubahan;-----

(2) Apabila terdapat perubahan, wajib dilakukan Revisi Rencana Tapak (*Site Plan*);-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 52 dari 110 halaman,

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)



Pasal 16 ;-----

(1) AP berlaku seterusnya sejak diterbitkan selama tidak ada perubahan ;-----

(2) Apabila terdapat perubahan, wajib dilakukan Revisi AP;-----

11. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita Angka Romawi V angka B yang mendalilkan tindakan Para Tergugat menerbitkan obyek sengketa bertentangan dengan Undang-undangan produk hukum daerah sebagaimana yang diuraikan Para Penggugat pada gugatannya, karena baik Pemohon (Tergugat II Intervensi) dan Para Tergugat telah melakukan kesemua proses sesuai dengan persyaratan, prosedur dan mekanisme yang berlaku sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang ada pada wilayah setempat (Perda) maupun Peraturan Perundang-undangan yang ada di Indonesia ;-----

12. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita Angka Romawi V angka 9 dan 10 yang mendalilkan obyek sengketa diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUB), karena obyek sengketa yang diterbitkan oleh Para Tergugat telah memenuhi persyaratan sesuai dengan persyaratan, prosedur dan mekanisme yang berlaku pada lampiran Peraturan Walikota Malang No 6 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan pada Badan Perizinan Terpadu sehingga obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat II tidak rnelanggar dan tidak bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) yang sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 53 dari 110 halaman,



13. Bahwa ditolak dengan tegas dalil Tergugat II Intervensi pada posita Angka Romawi V angka 11 dan 12 karena dengan diterbitkannya obyek sengketa oleh Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara menunjukan bahwa semua persyaratan dan prosedur dalam pengajuannya sudah dipenuhi oleh (Pemohon M. Budi Agung) Tergugat II Intervensi dan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan sesuai dengan tugas dan kewenangan Para Tergugat sebagai Pejabat Negara harus melayani setiap permohonan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, sehingga apabila semua persyaratan lengkap, maka tugas Para Tergugat adalah menerbitkannya sehingga dalil Para Penggugat yang mendalilkan tindakan Para Tergugat menerbitkan obyek sengketa tidak memenuhi persyaratan formil maupun materiil harus ditolak dan dikesampingkan ;-----

14. Bahwa ditolak dengan tegas dalil Para Tergugat pada posita Angka Romawi angka 13, yang mendalilkan Para Tergugat telah menyalahgunakan wewenang (*de tourment de pouvoir*), karena penerbitan obyek sengketa telah memenuhi persyaratan dan prosedur dalam pengajuannya, sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yang telah diuraikan pada butir sebelumnya. Dan tidak bertentangan dengan Asas-asas umum Pemerintahan yang baik (AUPB), sehingga dalil Para Penggugat harus ditolak dan dikesampingkan;-----

Maka berdasarkan uraian diatas, maka Tergugat II Intervensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amar putusannya sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi :-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 54 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya ;-----
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankeliijk Verklaard*);-----

II. DALAM POKOK PERKARA ;-----

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvan keliijkVerklaard*);-----
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;-----

Jika majelis hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberi putusan yang seadil - adilnya. (*Ex Aequo Et Bona*);-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I dan Tergugat II serta Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut, Para Penggugat mengajukan masing-masing Repliknya tertanggal 9 Agustus 2018 dan tertanggal 16 Agustus 2018, selanjutnya atas Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat 1 dan Tergugat II serta Tergugat II Intervensi mengajukan Dupliknya masing-masing tertanggal 23 Agustus 2018, yang isi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan, yang menjadi satu kesatuan dengan putusan ini; --

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya Para Penggugat mengajukan fotokopi bukti surat dipersidangan dengan diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-26 yang telah bermaterai cukup serta telah dicocokkan dengan asli atau pembandingnya, adapun bukti-bukti yang telah diajukan adalah sebagai berikut : -----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 55 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti P – 1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Turunan Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor : 9/Pdt.G/2017/PN.Mlg, tanggal 1 Maret 2018 ; -----
2. Bukti P – 2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Nomor : 503/171.1/75.73.313/2018, Perihal: Penyampaian Informasi, tanggal 28 Februari 2018 dari Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) yang ditujukan kepada Sdr. Sumardhan, S.H ;-----
3. Bukti P – 3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Nomor : 650/419/35.73.303/2018, Perihal : Jawaban Permohonan Informasi IMB, tanggal 5 April 2018 dari Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang yang ditujukan kepada Sdr. Sumardhan, S.H.;-----
4. Bukti P – 4 : Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, Surat Nomor : 650/488.1/35.73.303/2018, Perihal : Jawaban Permohonan Informasi Keterangan Rencana Kota (KRK), tanggal 22 April 2018, dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, yang ditujukan kepada Sumardhan, S.H. ;-----
5. Bukti P – 5 : Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, Brosur informasi pemasaran perumahan Jasmine Town House ;-----
6. Bukti P – 6 : Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, Advice Planing No. 650/1165/420.305/05, yang diterbitkan oleh Dinas Pengawasan Bangunan dan Pengendalian Lingkungan Kota Malang, tanggal 29 September 2005;-----
7. Bukti P – 7 : Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, Surat Rekomendasi, Nomor : 660/1987/420.123/2005, tanggal 21 Oktober 2005, dari Sekretaris Daerah Kota Malang, yang

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **56** dari **110 halaman**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditujukan kepada Husen Ahmad (Penanggungjawab
Pembangunan Perumahan Jasmine Regency) ; -----

8. Bukti P – 8a : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan dari Rinandhi Reza Bramantya, tertanggal 26 Agustus 2018 ;
9. Bukti P – 8b : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Sertifikat Hak Milik Nomor 3086/Kel. Tulusrejo atas nama Rinandhi Reza Bramantya, tertanggal 1 Desember 2005 No.Surat Ukur tanggal 29-11-2005 Nomor 01023/Tulusrejo/2005, Luas 181 m2 ;-----
10. Bukti P – 9 : Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, Sertipikat Hak Milik Nomor 3080/Kel. Tulusrejo Atas Nama Panca Adhi Saha Dewa dan Ny. Yulian Ambar Kusti, tanggal 01 Desember 2005 No Surat Ukur Nomor : 01017/Tulusejo/2005, tanggal 29-11-2005 Luas 150 M2;-----
11. Bukti P – 10 : Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/1670/35.73.407/2010, tanggal 30 Juni 2010, atas nama Pemohon Panca Adi Saha Dewa;-----
12. Bukti P – 11 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Sertipikat Hak Milik Nomor 3081/Kel. Tulusrejo atas nama Achmad Bayu Aditya, tertanggal 1 Desember 2005 No. Surat Ukur 01018/Tulusrejo/2005, tanggal 29-11-2005 Luas 164 M2;-----
13. Bukti P – 12 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/1671/35.73.407/2010, tanggal 30 Juni 2010, atas nama Pemohon Ririen Prawestri;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 57 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bukti P – 13 : Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, Keterangan Rencana Kota Nomor : I263/KRK/IX/2015, tanggal 30 September 2015, atas nama pemohon M. Budi Agung ;---
15. Bukti P – 14 : Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, Keterangan Rencana Tapak/Site Plan, Nomor : 033/SP/XII/2015, tanggal 31 Desember 2015, atas nama pemohon M. Budi Agung;-----
16. Bukti P – 15 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan Warga, Perihal: Pernyataan Keberatan Warga, yang ditujukan kepada sdr. Budi Agung dan Sdr. Febr Hendrayana;-----
17. Bukti P – 16 a : Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, Surat tanggal 26 Agustus 2015, Perihal : Penolakan Warga Jasmine Town House RT.07 RW.08 Kel.Tulusrejo, Kec. Lowokwaru, Kota Malang dari Warga Jasmine Town House, yang ditujukan Kepada Walikota Malang;-----
18. Bukti P – 16 b : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Tanda Terima Surat, Nomor : 6955, tanggal 7 September 2015, dari Bagian Umum Setda Kota Malang, Sub Bagian Tata Usaha;-----
19. Bukti P – 17 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Foto rumah kavling 11 sebelum di bongkar pada bulan Februari 2016;-----
20. Bukti P – 18 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Foto proses truk yang mengangkut bongkahan material rumah kavling 11 tanggal 26-30 April 2016 ;-----
21. Bukti P – 19 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Foto pembongkaran rumah Kav.11 menjadi jalan akses ke Perumahan Cengger Ayam Inside, tanggal - Juni 2016;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **58** dari **110 halaman**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bukti P –20 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Foto spanduk penolakan warga Perum Jasmine Town House terkait / C, pembukaan akses jalan keluar masuk Perum Cengger Ayam Inside bulan November 2016 ;-----
23. Bukti P – 21 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Foto setelah pembongkaran Kav. 11 dan Pagar tembok pembatas pada bulan Agustus 2017;-----
24. Bukti P – 22 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Foto Perumahan Cengger Ayam Inside pada Bulan Oktober 2017;-----
25. Bukti P – 23A : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Hasil Rapat Warga, Nomor : 001/Jasmine/VIII/2011, tanggal 11 Agustus 2011, Perihal : Pengamanan Perumahan dan Masalah Dengan Developer, yang ditujukan kepada Warga Jasmine Town House ; -----
26. Bukti P – 23B : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Formulir Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) ;
27. Bukti P – 24 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi, Undangan tanggal 25 Nopember 2012, Nomor : 001/Kord.Sep-Des/XI/2012, tanggal 19 Nopember 2012, dari Koordinator Kav 19 dan Kav 8, yang ditujukan kepada Seluruh Warga Perumahan Jasmine Town House Jl. Cengger Ayam 1 A;-----
28. Bukti P – 25 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Struk Pembayaran Tagihan Listrik ;-----
29. Bukti P – 26 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Tanda Terima Uang untuk biaya potong rumput, 11 Januari 2018 ;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 59 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Para Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi dan 1 (satu) orang Ahli sebagai berikut:-----

1. **SAM ALKASIH RANGGEN** ; memberikan keterangan dibawah sumpah dan berjanji menurut agama Kristen Protestan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa Saksi termasuk orang pertama menempati rumah contoh di Perum Jasmine Town House sejak tahun 2010 ;-----
- Bahwa Pemiliknya adalah Ahmad Bawazier, kalau pengembang Saksi lupa namanya dari Kota Solo;-----
- Bahwa isi Perumahan Jasmine Town House ada 20 Kavling/rumah dan penuh setelah 1 tahun kemudian sedangkan posisi rumah saksi Persis lurus dari masuk pintu gerbang;-----
- Bahwa keadaan pada waktu pertama Saksi menghuni di Perumahan Jasmine Town House adalah sesuai dengan brosur *One Gate System*, security 24 jam, tanpa bayar ditutup oleh pagar depan Perumahan Jasmin Town House;-----
- Bahwa saksi tahu atas bukti yang diberi tanda P6 dan tahu Advise Plan sama dengan brosur;-----
- Bahwa Pak Budi Agung masuk Perumahan Jasmine Town House pada tahun 2011;-----
- Bahwa sejak tahun 2011, take over pengembang ke warga, warga hanya membayar security, kebersihan dan listrik;-----
- Bahwa status rumah di Perumahan Jasmine Town House sudah bersertifikat hak milik, ada IMB, dan AJB ;-----
- Bahwa saksi tahu atas bukti yang diberi tanda P6 : tahu, jelas AP sama dengan brosur;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **60** dari **110 halaman**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pemilik kav 10 adalah Pak Arief Prajitno, M.S.-----
- Bahwa perumahan tersebut masuk RT. 7 RW. 8 termasuk di dalamnya Jasmin, Cengger Ayam 1 A;-----
- Bahwa terjadinya sengketa sejak keinginan M. Budi Agung untuk membeli tanah di belakang Perumahan Jasmine Town House;-----
- Bahwa yang menjadi persoalan saksi adalah alih fungsi merubah Advice Plan selanjutnya bagaimana dengan Ijin Perumahan yang kami miliki, dan apa resiko bila 20 rumah dibongkar. ;-----
- Bahwa IMB Itu Advice Plan keseluruhan. ;-----
- Bahwa tidak ada pemekaran di RT;-----
- Bahwa Ketua RT 7 awalnya Anang diganti Luluk Farida;-----
- Bahwa saksi tidak terlalu intens diajak diskusi, banyak yang menolak, dan pada bulan Desember klimaks penolakan;-----
- Bahwa pada tanggal 4 Desember ada surat penolakan;-----
- Bahwa saksi tidak tahu transaksi beli rumah Kav 11;-----
- Bahwa pembongkaran rumah Kav 11 tanggal 4 Januari 2015, dan dilaksanakan 2 sampai 3 kali tahap dan ada penolakan;-----
- Bahwa vasum adalah tanggung jawab pengembang Jasmine Town House dan pengembang memberi fasilitas paving ke Perumahan Cengger Ayam, dan jalan 1 arah sedangkan luas kavling rata-rata 8 meter;-----
- Bahwa Saksi diundang rapat setelah ijin keluar;-----
- Berapa kali ada pertemuan terkait dengan akan dibangunnya Perumahan Cengger Ayam Inside ;-----
 - Di lingkup Perum Jasmin (pada Bulan Januari 2015);-----
 - Ketua RT baru;-----
 - Melibatkan RW (10 Juni 2015);-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **61** dari **110 halaman**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Agustus 2015 : Warga Cengger Ayam 1A, M Budi Agung, waket RW dan hasilnya warga menolak;-----
- Bahwa persetujuan hanya ke perorang, tidak dikumpulkan, setelah ada penolakan baru berkumpul, diundang RT tidak ada yang datang, harusnya yang mengundang pengembang, setelah itu coba ada pertemuan, seperti apa maunya, setelah ada pertemuan 2 kali warga dengan yang pertamuan dengan Budi Agung datang, tetapi sebentar ;-
- Bahwa hasil pertemuan 1 dan 2 warga menolak;-----
- Bahwa saat penolakan terjadi pada saat Kav 11 dibongkar dan saat digunakan sebagai jalan dan pada saat itu RT baru ; -----
- Bahwa saat rapat warga yang hadir diminta untuk tanda tangan setuju atau tidak, ada pertemuan dari istri-istri kami;-----
- Bahwa saat rapat ijin sudah ada;-----
- Bahwa Ketua RT tinggal di luar dan Ketua RW tinggal di belakang;-----
- Bahwa sebelum pembangunan rumah dibelakang Jasmine ada pertemuan hanya orang perorang, warga pertama kali pernah diundang, ada pertemuan dua kali dengan warga Jasmine, yang pertama yang hadir salah satunya adalah M Budi Agung, kedua M.Budi Agung tidak ikut;-----
- Bahwa dampaknya lalu lintas oleh warga bukan perum Jasmine, anak-anak bermain terganggu, mobilisasi kendaraan;-----
- Bahwa pembongkaran tembok bangunan belakang sampai belakang rumah saksi sampai dengan tembok kanan 3 m, di depan rumah ada taman yang tidak berSHM, akibat alih fungsi menyebabkan kerugian;--
- Bagian belakang tahun 2016 setelah pembongkaran, mereka melakukan perataan tanah ;-----
- Bahwa tindakan warga Jasmine membuat surat penolakan ke Walikota, yang beri saran saksi, tembusan ke dinas terkait. Rincian

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **62** dari **110 halaman**,

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

yaitu ke Walikota, DPRD, Dinas PUPR (bulan September Oktober atau Nopember), Dinas PMPTSP (tanggal 7 September), Dinas LH, Camat dan lurah, yang memberi respon Lurah dan Dinas PUPR;-----

- Bahwa sebelum Dinas PUPR terbitkan KRK ada survey berupa kami diundang rapat 2 Nov 2015, lalu 4 Nov 2015 rapat dengan Dinas PUPR, hadir semua pihak RT, RW, M Budi Agung, dan kami menolak Atas Advice Plan No 1278/AP/IX/2005 : Perum Jasmine Legal mohon tidak dilakukan perubahan;-----
- Bahwa rumah Febry dibongkar pada tahun 2015, bulan maret, mulai atap lalu bertahap lainnya;-----
- Bahwa rumah dibelakang dibangun pada tahun 2016, dibongkar dengan alat berat;-----
- Bahwa saksi tahu ada Gugatan Perdata No. 9 tahun 2017 dan Gugatan Perdata No. 2, dalam Perkara Perdata No. 9 saksi sebagai saksi juga dan Putusan pada bulan Desember kalah dan mengajukan banding;-----
- Bahwa saksi tahu putusan perkara No 9 pada tanggal 4 April 2018;-----
- Bahwa saksi tidak tahu saat perkara 9 ditunjukkan bukti-bukti. ;-----
- Bahwa keterangan saksi sebagai saksi tersebut benar sesuai yang ditulis di putusan tapi ada yang tidak ditulis. ;-----
- Bahwa saksi tahu bukti-bukti yang diberi tanda P2, P3, P4, P5,P-8, P-16, P-22;-----
- Bahwa Kav 10 dan 12 jadi rumah pojok, harus mundur krg lebih 2 meter;-----
- Bahwa rumah pojok, didepan dan di samping, ada garis sempadan bangunan kurang lebih 8 m;-----
- Bahwa bukti yang diberi tanda P7 : kemungkinan sama, dialami Perum Jasmin;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **63** dari **110 halaman**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ijin di DPUPR atas nama M Budi Agung dikeluarkan pada tanggal 30 Sept 2015;-----
- Bahwa atas bukti yang diberi tanda T.II Inv-15 orang-orangnya bukan penghuni dan Bukti T.2 Inv -14 mayoritas warga Cengger Ayam.;-----
- Bahwa saat itu diundang DPUPR pada tanggal 4 November ada undangan, dan tahu dibongkar. ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu kapan terjadi jual beli antara Febri dengan Budi Agung;-----
- Bahwa pada saat kav 11 dibongkar pemilik Febri di kontrakan;-----
- Bahwa saksi tidak tahu Febri setuju atau tidak dan Saksi keberatan dengan pembongkaran Kav. 11;-----
- Bahwa saksi yang menggambar peta ukuran besar. ;-----
- Bahwa Cengger Ayam itu Perumahan Rakyat. ;-----
- Bahwa untuk masuk Perumahan Jasmine Town House lewat Cengger Ayam 1 A dan jalan tersebut milik umum;-----
- Bahwa saksi tidak tahu Jalan di Perumahan Jasmine Town House milik pribadi/umum. ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu mana jalan umum mana jalan pribadi. ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu peraturan yang mengatur tidak boleh menutup jalan. ;-----
- Bahwa sebelum Kav 11 dibongkar, ada beberapa kali rapat di Perum jasmin, termasuk dari pemerintah juga, 12 orang yang menolak. ;-----
- Bahwa yang dibongkar kavling Kav 11 milik Febri, saksi tidak tahu dijual atau tidak. ;-----
- Bahwa yang membongkar adalah M. Budi Agung. ;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **64** dari **110 halaman**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kalau ada bangunan baru dan perlu akses lewat Perumahan Cengger Ayam 1 dan di Bukirsari;-----
- Bahwa Saksi bilang mengirimkan surat ke Walikota, isinya tentang untuk menolak diterbitkan ijin ;-----

2. **HARMIN DIGRIA** : memberikan keterangan dibawah sumpah dan berjanji menurut agama Katholik yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa Saksi tinggal di Perumahan Jasmine Town House Kav. 20, beli sejak Tahun 2010 bulan Oktober dan menempati tahun 2011 dan sampai sekarang rumah yang Saksi tempati belum lunas dan belum semua sudah berdiri, sekitar akhir 2011 lengkap 20 rumah ;-----
- Bahwa pada saat pembelian pertama kali rumah Jasmin bentuknya tertutup modelnya cluster 1 pintu ;-----
- Bahwa harga rumah pada saat Saksi membeli rumah di Perumahan Jasmin Tahun 2010 sebesar Rp. 400 juta ;-----
- Bahwa pada saat membeli rumah saksi sudah ada advis planning atau IMB ;-----
- Bahwa pengembang Perumahan Jasmine Town House adalah Pak Anwar Bawasir ;-----
- Bahwa Saksi tahu dan kenal Pemilik 20 kavling rumah No.1 milik orang Solo, No.2 milik Pak Husni, No. 3 milik Pak Bayu, No.4 milik Pak Panca, No.5 milik Pak Dani, No.6 milik Pak Khamim, No.7 milik Pak tidak tahu yang nempati keluarganya, No.8 milik Pak Budi Agung; No.9 milik Pak Sidik, No.10 milik Pak Arif, No.11 milik Pak Febri, No.12 milik Pak Hendro, No.13 lupa, No.14 milik Pak Fendi, No.16 lupa milik orang Kalimantan, No.17 milik Pak Syam, No.18 milik Pak berganti nama dari Pak Dayat dijual ke Pak Niko, No.19 milik Pak Riski, No.20
atas nama Istri

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 65 dari 110 halaman,



saksi ;-----

- Bahwa saat sebelum Saksi menempati rumah di Perumahan Jasmin Town House itu, tidak ada yang keberatan dari warga Jengger Ayam 1 oleh karena itu saya berani untuk membeli rumah di Perumahan Jasmine;-----
- Bahwa mulai ada sengketa akhir tahun 2014 yang diawali dari Pak Budi Agung ada wacana, bagaimana kalau di belakang perumahan saya mau buat Perumahan dan jawaban Saksi pada saat itu asal ada persetujuan semua warga Perumahan Jasmine Town House ;-----
- Bahwa pada saat itu Pak Budi Agung sudah menempati di Perumahan kavling 06 ;-----
- Bahwa setelah ada wacana itu ada penolakan dari beberapa warga Perumahan Jasmine Town House membuat spanduk penolakan;-----
- Saksi berkirin surat ke Walikota, ke DPR, Dinas PU dan Dinas Perijinan sebelum Pak Budi Agung merobohkan rumah kavling No. 11 rumah milik Pak Febri yang dibeli oleh Pak Budi Agung untuk dibuat jalan ;-----
- Bahwa pada saat itu Saksi berkirin surat secara langsung ke Walikota diantar sendiri ada tanda terimanya ;-----
- Bahwa pada saat pertemuan di Kantor Lurah dengan warga Saksi tidak ikut tetapi, kalau di Dinas PU ikut ;-----
- Bahwa atas keberatan dari warga tidak ada tanggapan atas keberatan itu dari Instansi Pemerintah tetapi pernah pernah satu kali dipanggil oleh PU untuk mediasi tetapi tidak menghasilkan keputusan apa-apa yang dilakukan bulan Nopembar Tahun 2015;-----
- Bahwa tembok pembatas rumah di Jasmin dibongkar Tahun 2015, berbarengan bongkar rumah sekaligus pagar tembok ;-----
- Bahwa jarak waktu antara Pak Budi Agung merobohkan rumah dan

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **66** dari **110 halaman**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdirinya rumah dibelakangnya dengan setelah penolakan kurang lebih 2 tahunan setelah tahun 2014;-----

- Bahwa ketika rumah dibongkar dan tembok dirobohkan kebelakang dampak bagi warga pemilik 20 kavling adalah tidak ada kenyamanan atau ketenangan dan secara otomatis kalau ada pembongkaran pasti ada vasum yang rusak/hilang sebagian di depan rumah kavling No.11 seperti taman kecil ;-----
- Bahwa untuk masuk di Perumahan yang Budi Agung dirikan kalau sama-sama membobol rumah tidak hanya di Perumahan Jasmin tetapi ada melalui Jalan Jengger Ayam 1 kenapa harus melewati Perumahan Jasmin ;-----
- Bahwa setelah ditunjukkan bukti P-1, Saksi tidak tahu pada saat perkara No. 9 itu putusannya warga yang menyerahkan kepada Pengacara Pak Sumardan ;-----

3. **Dr. IWAN PERMADI, S.H.,M.Hum.;** Ahli memberikan pendapatnya sesuai dengan pengalaman atau pengetahuannya dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi mengampu HAN sejak tahun 1999;-----
- Bahwa Pasal 22 Perda No 2 tahun 2013, harus dijalankan sesuai prosedur;-----
- Bahwa berdasarkan Pasal 53 UU 5 tahun 1986 ada alasan sah untuk digugat yaitu keputusan yang melanggar peraturan perundang-undangan, bertentangan dengan AUPB;-----
- Bahwa ketentuan perda harus matching dengan UU;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **67** dari **110 halaman**,

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kalau keputusan TUN bertentangan dengan UU, maka keputusan TUN melanggar ketentuan secara formal dan secara vertikal serta dibuat oleh pejabat TUN yang tidak berwenang;-----
- Bahwa keputusan TUN harus dinyatakan batal apabila salah prosedur;
- Bahwa berdasarkan pasal 16 Peraturan Wali Kota No. 12 Tahun 2009, bila salah satu kavling ada perubahan maka harus ada revisi;-----
- Bahwa kerangka teoritis salah prosedur adalah salah satu alasan menggugat KTUN karena ada kesalahan prosedur (formal) dan materiil;-----
- Bahwa secara ilmu hukum administrasi mengenai perijinan masuk administrasi, karena produk Walikota adalah Keputusan TUN.;-----
- Bahwa terkait terbit keputusan TUN, dikatakan batal apabila ada pelanggaran formal dan materiil dan diterbitkan oleh pejabat yang tidak berwenang;-----
- Bahwa arti penyalahgunaan wewenang adalah tidak sesuai peraturan perundang-undangan, tidak ada pelimpahan wewenang, harus ada perintah dalam perundang-undangan (atribusi);-----
- Bahwa ketika ada KTUN baru sah, KTUN lama tidak serta merta batal atau tidak sah;-----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya Tergugat I dan Tergugat II mengajukan fotokopi bukti surat di persidangan dengan diberi tanda bukti T.1.2 - 1 sampai dengan T.1.2 - 21 yang telah bermaterai cukup setelah dicocokkan dengan asli atau pembandingnya adapun bukti-bukti yang telah diajukan adalah sebagai berikut : -----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **68** dari **110** halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti T.1.2 – 1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Turunan Putusan Pengadilan Negeri Malang, Perkara Nomor: 09/Pdt.G/2017/PN.Mlg, tanggal 1 Maret 2018 ;-----
2. Bukti T.1.2 – 2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Turunan Putusan Pengadilan Negeri Malang, Perkara Nomor : 02/Pdt.G/2017/PN.Mlg., tanggal 12 Desember 2017;----
3. Bukti T.1.2 – 3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Daftar Alat bukti Penggugat dalam Perkara Nomor : 02/Pdt.G/2017/PN.Mlg, dari Kuasa Hukum Ilhamul Huda A; ---
4. Bukti T.1.2 – 4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Daftar Alat bukti Tergugat dalam Perkara Nomor : 09/Pdt.G/2017/PN.Mlg. tanggal 12 Oktober 2017, dari Tabrani, SH.,M.Hum. ;-----
5. Bukti T.1.2 – 5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Daftar Alat Bukti Turut Tergugat dalam Perkara Nomor : 09/Pdt.G/2017/PN.Mig. tanggal 19 Oktober 2017, dari Tabrani, SH.M.Hum;-----
6. Bukti T.1.2 – 6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0857/35.73.407/2016, tanggal 06 April 2016, dari Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Malang;-----
7. Bukti T.1.2 – 7 : Fotokopi sesuai Peraturan Perundang-undangan, Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010-2030;-----
8. Bukti T.1.2 – 8 : Fotokopi sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan, Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **69** dari **110 halaman**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bukti T.1.2 – 9 : Fotokopi sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan, Peraturan Walikota Malang Nomor 12 Tahun 2009 tentang Sistem dan Prosedur Tetap Penerbitan Rencana Tapak (*Site Plan*) dan Keterangan Perencanaan (*Advice Planning*) pada Dinas Pekerjaan Umum Kota Malang;-----
10. Bukti T.1.2 – 10: Fotokopi sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan, Peraturan Walikota Malang Nomor 48 Tahun 2012 tentang Uraian Tugas Pokok, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Bangunan Kota Malang;-----
11. Bukti T.1.2 – 11: Fotokopi sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan, Peraturan Walikota Malang Nomor 29 Tahun 2011 tentang Tata Cara Penyediaan Sarana Pemakaman Oleh Pengembang;-----
12. Bukti T.1.2 – 12 : Fotokopi sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan, Peraturan Walikota Malang Nomor 6 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Pada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu;-----
13. Bukti T.1.2 – 13: Fotokopi sesuai dengan aslinya, SOP Tahun 2017 SOP Penyusunan Site Plan, tanggal 12 September 2017, dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Malang; -----
14. Bukti T.1.2 – 14: Fotokopi sesuai dengan aslinya, SOP Tahun 2017 Penyusunan Keterangan Rencana Kota (KRK), tanggal 12 September 2017, dari Kepala Dinas

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 70 dari 110 halaman,

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

Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota
Malang; -----

15. Bukti T.1.2 – 15: Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, SOP Penerbitan Tahun 2016 tentang Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan, tanggal 26 April 2016, oleh Kepala Badan Pelayanan Terpadu Kota Malang ;----

16. Bukti T.1.2 – 16: Fotokopi sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;-----

17. Bukti T.1.2 – 17: Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Sosialisasi Persetujuan Warga, 18 Agustus 2015; -----

18. Bukti T.1.2 – 18: Fotokopi sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan, Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat RI Nomor : 32/PERMEN/M/2006 tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri ;-----

19. Bukti T.1.2 – 19: Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, Keterangan Rencana Kota (KRK) Nomor : 1263/KRK/IX/2015 tanggal 30 September 2015 ;-----

20. Bukti T.1.2 – 20: Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan Pengembang dari Danang Kurniawan, tanggal 6 April 2016;-----

21. Bukti T.1.2 – 21: Fotokopi sesuai dengan aslinya, Keterangan Rencana Tapak/Site Plan Nomor : 033/SP/XII/2015, tanggal 31 Desember 2015 ; -----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat I dan Tergugat II juga mengajukan 4 (empat) orang saksi dan 1 (satu) orang Ahli dan sebagai berikut:-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **71** dari **110 halaman**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **RAFIKA ULFIANATUZ ZAKIYAH, S.H.** ; memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agama Islam dengan benar tidak lain dari yang sebenarnya, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:-----

- Bahwa Saksi bertugas di loket 5 sejak tahun 2010, kalau masuk DPMPSTSP tahun 2009 ;-----
- Bahwa susunan komposisi pegawai di DPMPSTSP ada PNS ada non PNS ;-----
- Bahwa Budi Agung mengajukan permohonan 9 IMB untuk kavling tapi tidak menyebut nama perumahannya.;-----
- Bahwa proses penerbitan IMB dari loket 5 (administrasi) ke petugas yang memproses di lantai 2 lalu ke kavling untuk menentukan garis sempadan atau retribusi, lalu dari lantai 2 kembali ke lantai 1 dan pengambilan di loket 3;-----
- Bahwa ketika ada peninjauan lokasi, yang bertanggung jawab di bagian proses;-----
- Bahwa mengenai penerbitan IMB diatas tanah yang sudah ber IMB adalah melihat fungsi untuk apa;-----
- Bahwa jabatan saksi menduduki sebagai staf bagian penerimaan permohonan IMB di loket;-----
- Bahwa keseharian saksi Tiap hari di loket 5 menangani 4 permohonan (IMB, ijin usaha jasa kontruksi, ijin PPLH dan RS tipe C;-----
- Bahwa saksi tahu IMB atas nama Budi Agung tahun 2016.;-----
- Bahwa IMB itu mengenai spesifik rumah;-----
- Bahwa alamat IMB yang dimohonkan berada di Cengger Ayam;-----
- Bahwa IMB yang dimohonkan Budi Agung sekitar 9 unit;-----.

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 72 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketika pemohon mengajukan permohonan IMB, selesainya bukan di saksi;-----
- Bahwa saat menerima permohonan, syarat yang diharuskan dipenuhi pemohon adalah : Rekom (KRK dari DPU), KTP, formulir, sertifikat tanah, gambar teknis bangunan;-----
- Bahwa permohonan Budi Agung lengkap dilampiri dengan site plan dan sudah sesuai peraturan perundang-undangan;-----
- Bahwa mengenai syarat lain yang harus dilengkapi Budi Agung semisal UKL UPL atau AMDAL tergantung penggunaan untuk apa dilihat tipe fungsi permohonan bangunan;-----
- Bahwa sepengetahuan saksi tahun 2016, Budi Agung ajukan IMB lewat loket sesuai SOP sesuai untuk permohonan atau peruntukannya;
- Bahwa permohonan Budi Agung centang semua artinya semua terpenuhi;-----
- Bahwa saat terima syarat Budi Agung, sesuai Perwali tahun 2016 harus ada ijin tetangga tapi tidak wajib.;-----
- Bahwa lama pengajuan permohonan IMB adalah 2 minggu dan bila permohonan IMB lengkap diberikan tanda terima;-----
- Bahwa sepengetahuan saksi, saat permohonan IMB sampai terbit tidak ada yang mengajukan keberatan dan apabila akan mengajukan keberatan lewat Pengaduan;-----
- Bahwa yang terbit KRK 1 untuk 9 unit atau 9 IMB.;-----
- Bahwa selama saksi bekerja di situ pernah ada penolakan pengajuan karena syarat kurang dan ketidaksesuaian gambar.;-----
- Bahwa saat meloloskan permohonan ada beda rumah tinggal atau ruko atau yang lain karena syaratnya berbeda-beda.;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 73 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi tidak perlu ijin tetangga kanan kiri biasanya untuk rumah besar yang 2 lantai misal di jalan Ijen ;-----
- Bahwa ada kewajiban cek lapangan tapi saksi tidak tahu.;-----
- Bahwa mengenai syarat rekom DPU ada dan tidak ada keberatan dari warga ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu bila suatu obyek ber IMB lalu obyek dialih fungsikan;-----
- Bahwa di KRK sudah terlihat berapa unit dan boleh mengajukan perubahan IMB. ;-----

2. **BAMBANG SUKOPRAPTO** ; memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agama Islam dengan benar tidak lain dari yang sebenarnya, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:-----

- Bahwa saksi bekerja di Dinas PM.PTSP. Pemerintah Kota Malang, dan jabatan saksi sebagai administrasi yang tugas sehari-hari saksi mengurus pemeriksaan berkas IMB;-----
- Bahwa tahun 2015 saksi bekerja di bagian pengendali data dan berkas;-----
- Bahwa semua permohonan selalu melewati saksi, permohonan IMB lewat loket 3, loket penerimaan ijin.;-----
- Bahwa loket pengaduan ada tersendiri;-----
- Bahwa saksi pernah tahu permohonan ijin IMB Budi Agung yang diajukan Jengger Ayam Inside Bulan April 2016; -----
- Bahwa permohonan Budi Agung persyaratannya lengkap adapun syarat-syarat permohonan IMB adalah permohonan, bukti kepemilikan

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 74 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah, sertifikat tanah, RKR dan Site Plan gambar rencana bangunan.;

- Bahwa pada saat permohonan masuk dan atas terbitnya IMB terbit bulan April tahun 2016 tidak ada keberatan dari masyarakat, setelah terbit baru ada masalah;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada rapat khusus terkaitnya terbitnya IMB dan terkait dengan keberatan dari warga ;
- Bahwa sebelum menerbitkan Surat Ijin, Kepala Bidang memanggil Budi Agung dan Saksi tidak menemui M. Budi Agung kebetulan berada di luar ;
- Bahwa Saksi tidak tahu Budi Agung memberikan berkas pernyataan tetapi tahu Surat Pernyataan yang dibuat oleh Budi Agung yang isinya pada pokoknya “ segala resiko akan ditanggung Budi Agung “ di dalam berkas ;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi hanya pada saat itu tembok sudah roboh dan sudah berupa jalan, dan bangunan baru dibangun dan setelah terbitnya IMB;
- Bahwa sepengetahuan Saksi permohonan atas nama Budi Agung hanya peruntukan untuk Perumahan Cengger Ayam Inside, selebihnya saksi lupa;
- Bahwa sudah ada jalan atau akses ke jalan cengger ayam inside.;
- Bahwa IMB berlaku selamanya, kecuali ada revisi dan ada perubahan, kalau diubah maka gugur dengan sendirinya dan IMB sudah tidak ada;
- Bahwa IMB tersebut masih kosong, bukan bidang-bidang;
- Bahwa saksi ke lokasi setelah IMB terbit.;
- Bahwa saksi tidak tahu ada perda pembongkaran bangunan;

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 75 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu Kepala Dinas Perijinan mengundang pihak-pihak terkait dengan keberatan warga dan tidak tahu ada rapat terkait dengan finalisasi permohonan IMB karena saksi tidak mempunyai kewenangan untuk itu ;-----
- Bahwa terkait Permohonan IMB belum ada atas nama peruntukannya Cengger Ayam Inside ;-----
- Bahwa terkait dengan Permohonan IMB yang diajukan oleh Budi Agung dari ke 9 sudah menyertakan rician bangunan satu persatu diperinci ;

3. Ir. ERLAN SULISTIYONO ; memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agama Islam dengan benar tidak lain dari yang sebenarnya, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:-----

- Bahwa saksi kerja di Dinas PUPR Pemerintah Kota Malang; -----
- Bahwa jabatan saksi adalah Kasi Penataan Bangunan di Cipta Karya sejak tahun 2017;-----
- Bahwa sebelumnya tahun 2013 sd 2017 Kasi Pengukuran dan Penataan Ruang;-----
- Bahwa setelah permohonan Budi Agung baik KRK maupun Site Plan telah lengkap diterima staf bagian penerima selanjutnya diajukan dimasukkan ke seksi Saksi untuk didata selanjutnya ke bagian petugas pengukuran Petugas ukur hanya melihat sesuai atau tidak sesuai seperti yang ada pada sertipikat setelah diukur dan dibuatkan gambarnya kemudian masuk ke seksi pemanfaatan ruang;-----
- Bahwa yang dihasilkan dari Seksi Pemanfaatan Ruang (Surat SKEP) adalah Keterangan-keterangan dari Skep tersebut;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **76** dari **110** halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa syarat-syarat Permohonan KRK Pertama mengisi formulir dengan melampirkan fotokopi sertifikat yang dilegalisir, fotokopi KTP sesuai dengan sertifikat, atau yang dikuasakan dan sket lokasi;-----
- Bahwa saksi meninjau lokasi bersama staf dan mengukur atas permohonan Budi Agung, setelah saksi mengukur di lokasi, ada keberatan orang-orang dari warga Perumahan Jasmine Town House bila rumah dijadikan jalan perumahan dengan diajukan KRK; -----
- Bahwa keberatan warga Jasmine Town House adalah terkait untuk dijadikan perumahan bukan keberatan atas dijadikan jalan ;-----
- Bahwa saksi lupa lebih dulu mana, KRK tanggal 30 september 2015 atau surat keberatan yang jelas keberatan warga, sebelum KRK terbit ;
- Bahwa sebelum terbit KRK, atau sampai terbitnya KRK Pak Budi Agung pernah menyertakan lampiran kalau itu merupakan sosialisasi ;
- Bahwa terkait dengan adanya Permohonan Sdr. Budi Agung ada 2 SOP yang ada di Pemda Kota tentang Penyusunan RKT dan Site Plan bukti T.1,2-19, mengenai KRK fungsinya untuk dijadikan jalan, KRK yang menunjukkan jalan untuk menuju Site Plan yang akan Perumahan yang akan dibangun, sedangkan terkait dengan adanya Permohonan Site Plan dari Sdr. Budi Agung untuk IMB Perumahan, karena luasnya 1800 m2 adalah kewenangan DPU sedangkan Walikota diatas 5000 m2 ; -----
- Bahwa setelah rapat, Kepala Dinas beberapa hari kemudian ke Perumahan Jasmin Town House ke rumah yang akan dibongkar ; -----
- Bawa dasarnya rumah dibongkar menjadi jalan adalah KRK, atas permohonan dari Budi Agung ada perubahan fungsi rumah menjadi jalan; -----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 77 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawah terkait dengan Advice Plan, tiap rumah tidak perlu Site Plan, tetapi kalau IMB keluar satu-satu apabila 10 kavling ya keluar 10 IMB keluarnya tidak perlu semua hanya 1 ;-----
- Bahwa dalam hal ini ada penerbitan Site Plan dan KRK, Saksi pertama kali untuk gambar Site Plan Saksi ke lokasi lagi dan untuk mengurus Site Plan tidak perlu melewati warga karena pada saat itu rumah belum dibongkar ;-----
- Bahwa terkait penerbitannya lebih dulu KRK dari pada terbitnya Site Plan ; -----
- Bahwa dengan diajukannya Site Plan oleh M. Budi Agung dari 1 rumah menjadi jalan, maka Site Plan Perumahan Jasmin tidak akan runtuh atau batal;-----
- Bahwa di dalam KRK yang dimohonkan tidak akan merubah fungsi Perumahan Jasmine Town House ;-----
- Bahwa syarat untuk terbitkan KRK dan Site Plan tidak perlu tanda tangan warga sekitar atau setuju atau tidak setuju dari warga sekitar dan untuk sengketa ini pernah diadakan pertemuan untuk membahas permasalahan ini 1 kali yang hasilnya date lock, karena masing-masing bertahan untuk mempertahankan haknya ; -----
- Bahwa oleh karena tidak ada hasilnya, tindakan Kepala Dinas, Petugas Ukur dan Saksi ke lapangan untuk melihat objek dan melihat keadaannya rumahnya masih belum dibongkar sehingga masih belum mengarah pembangunan yang dibelakang; kemudian yang saksi ukur adalah lebar rumahnya, seperti pada saat mengajukan permohonan dan ukuran itu yang akan dipergunakan sebagai jalan kemudian kami kembali ke kantor dan kewenangan berikutnya murni kewenangan kepala DPUPR untuk menerbitkan KRK ;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 78 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan SOP mulai Permohonan sampai terbitnya Site Plan kurang lebih 1 bulan, oleh karena ada permasalahan maka lebih dari 1 bulan sampai 3 bulan;-----
- Bahwa pada saat sekarang Jengger Ayam Inside dengan Jasmin Town House serupa/sama cluster perumahan tanpa pagar dimana rumah yang ada di Jengger Ayam Inside sebanyak 9 atau 10; -----
- Bahwa Perumahan Jasmine Town House memiliki KRK dan site plan.;
- Bahwa saat Kepala Dinas diajak lokasi melihat ada spanduk penolakan;-----
- Bahwa tidak ada syarat warga setuju atau tidak, dan lagi warga pernah diajak rapat tapi deadlock;-----

4. Drs. SUDARSO, MMA. ; memberikan keterangan dibawah sumpah

menurut agama Islam dengan benar tidak lain dari yang sebenarnya, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:-----

- Bahwa Saksi Tahun 2017 di Dinas Lingkungan Hidup, Dahulu Badan Lingkungan Hidup, sekarang Dinas Lingkungan Hidup, menjabat sebagai Kabid tanggal 1 Januari 2017 dan ada kewenangan dalam proses penerbitan UKR dan UPL ; -----
- Di dalam kewenangan saksi ada Permohonan UKR dan UPL atas nama Budi Agung kebetulan pada waktu menjabat sebagai kepala bidang, yang menangani pada saat itu Saksi lupa tapi masih di Badan Lingkungan Hidup, dan menghadap ke Saksi adalah konsultan dokumen Perijinan karena adanya keberatan di lapangan dan pada saat itu Saksi kenal namanya Budi Agung ;-----
- Bahwa dalam menangani suatu Permohonan ada SOP-nya dan ada Peraturan khusus mengenai tata cara Permohonan UKR UPL yang Pertama dalam dokumen lingkungan yang berkaitan dengan Amdal,

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 79 dari 110 halaman,

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

syarat pertama adalah kesesuaian tata ruang untuk Perumahan, sesuai dengan PP No. 47 Tahun 2012 tentang Perijinan Pasal 14, jika sudah sesuai dengan tata ruang bisa dilanjutkan prosesnya, kalau tidak sesuai tata ruang dokumen dikembali karena sudah ada site plan, yang kedua adalah tanggapan terhadap kearifan lokal setempat dimana dalam hal ini salah satu persyaratan mengenai membawa materi yang setuju dan tidak setuju, jika materi tidak setuju bisa dikelola maka bisa dinyatakan layak secara teknis ;-----

- Bahwa berarti pada dasarnya sesuai dengan Perda tentang Tata Ruang atau RTRW, dari Dinas Pekerjaan Umum yang membidangi mengenai pemanfaatan dalam RTRW adalah kewenangan Tata Ruang, kesimpulannya adalah salah satunya syarat Site Plan untuk menindak lanjuti Permohonan dari Budi Agung ;-----
- Bahwa dalam konteks penyusunan dokumen berbeda dengan AMDAL, kalau di Amdal ada syarat sertifikasi, kalau dokumen UPL UKR tidak perlu dengan syarat sertifikasi ; sebenarnya bisa disusun oleh pemrakarsa secara langsung, manakala tidak bisa dapat bantuan dari orang lain konsultan pemrakarsa, setelah diklarifikasi dicek ternyata dalam beberapa hal menurut Tim dari Dinas Lingkungan Hidup, karena konteksnya dari keberatan/ yang tidak setuju ada beberapa hal, karena menurut kami sudah layak untuk diteruskan proses rekomendasi dan di tanda tangan oleh Kepala Badan Lingkungan Hidup;-----
- Bahwa syarat yang pertama adalah KTP, rencana kegiatan yang tertuang dalam dokumen, site plan, informasi kepada warga ada persetujuan/sosialisasi atau apapun bentuknya yang penting sudah terekam hal-hal yang terkait dengan dampak negatif ;-----
- Bahwa dalam Undang-Undang Tata Ruang atau Perda Tata Ruang

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **80** dari **110 halaman**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

khususnya mengenai masalah RKR yang dilaksanakan oleh Dinas Lingkungan Hidup, menurut data yang ke Saksi dokumen itu sudah ada karena pemrakarsa itu merupakan salah satu syarat sebagai lampiran didalam melakukan kajian-kajian dalam dokumen sudah dilakukan semua dan sudah terpetakan antara yang setuju dan tidak setuju ;-----

- Bahwa sepanjang syarat admintrasi terpenuhi dan data pertama yang tampil dari google serta diketahui oleh RT atau RW dan lurah serta warga setuju maupun tidak setuju dan keberatan yang bisa dikelola bagi kami sudah cukup tanpa mendatangi lokasi sebelum menerbitkan UKR UPL ;-----
- Bahwa pada saat sosialisasi saksi tidak pernah diundang oleh RT setempat karena menurut kami persyaratannya sudah ada ;-----
- Bahwa kewenangan untuk melakukan sosialisasi itu adalah Pemrakarsa diketahui oleh Perangkat RT RW dan masukan bisa warga yang terkena dampak sebagai syarat dokumen dan Dinas Lingkungan tidak punya kewenangan untuk mensosialisasikan;-----
- Bahwa kewenangan sosialisasi ada di Pemrakarsa, kewajiban Pemrakarsa adalah menyampaikan diaturan, tugas saksi hanya menyampaikan saja, sepanjang yang berkeberatan 1 % atau 20 % mengemukakan keberatannya apa alasannya, keberatannya materinya apa, sepanjang keberatannya bisa dikelola akan diterbitkan ;-----
- Bahwa isi dari sosialisasi itu adalah penyampaian kepada masyarakat agar warga tahu ada kegiatan pembangunan Perumahan jadi ada respon negatif dan positif, sehingga terhadap respon yang positif juga dikelola demikian pula respon yang negatif juga dikelola, yang penting sepanjang bisa dikelola maka layak untuk bisa direkomendasikan ;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **81** dari **110 halaman**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bila ada yang tidak setuju maka dalam proses masuk ada 3 hari kerja manakala masuk dalam proses itu bila terhadap warga tidak yang setuju, jika tidak setuju, alasannya apa, terhadap alasan yang bisa dikelola akan dikelola yang alasan yang tidak bisa dikelola yang tidak diatur dalam Peraturan Perundang-undangan misalnya tusuk sate, kita sarankan agar dibicarakan sebaik-baiknya oleh karena konteks tusuk sate tidak diatur dalam Peraturan Perundang-undangan jadi tidak ada pengelolanya dalam dokumen ;-----
- Bahwa apabila yang 80 % masuk akal semua jangankan 80 %, 99% masuk akal dan 1 % tidak masuk akal akan dipending ;-----
- Bahwa UKRK adalah Dokumen yang berisikan kegiatan, bagaimana meminimalkan dampak negatif dan memaksimalkan dampak positif. Yang merupakan syarat administratif sesuai dengan Undang-Undang, batasannya dengan dikelolanya dampak positif dan dampak negatif, Misalkan ada alasan takut kotor karena adanya keluar masuk kendaraan ini Pemrakarsa wajib membersihkan jangan sampai mengotori jalan berarti alasan ini bisa dikelola, kecuali alasan tusuk sate pendekatannya harus secara pribadi dan tidak ada diatur dalam Peraturan ; -----
-
- Bahwa fungsi pentingnya UKL dan Amdal, terhadap permasalahan ini fungsi pentingnya amdal terhadap proses terbitnya perijinan atau mendirikan bangunan, sebagai salah satu syarat fungsi administrasi, dalam konteks perijinan dokumen-dokumen dan kedua syarat fungsional dengan adanya dokumen ini namanya Pembangunan pasti ada dampak positif dan negatif, sepanjang yang dampak negatif bisa dikelola oleh pemrakarsa bisa dikelola, maka bisa diterbitkan;----
- Bahwa berarti tidak semua pembangunan perumahan memerlukan

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **82** dari **110 halaman**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UKL dan UPL, dan kriterianya bangunan yang memerlukan UPL dan UKL untuk kota Malang dalam Perda No. 10 Tahun 2012 dalam kriterianya yang memerlukan UKL dan UPL luas lahan 1000 - 50 ha sampai di atasnya memerlukan Amdal, tergantung luasnya ;-----

- Bahwa adanya konflik keberatan, sudah diupayakan Budi Agung kesana agar diselesaikan secara baik-baik/ kekeluargaan hanya sebatas itu, secara teknis sudah diatur;-----
- Bahwa oleh karena didalam dokumen alasannya adalah tusuk sate dan alasan tersebut tidak ada dalam aturannya maka menjadi kewajiban Pemrakarsa untuk menyelesaikan ;-----
- Bahwa ada surat dokumen yang belum dilaksanakan, yang menjadi kewajiban Pemrakarsa yang diminta oleh saksi tetapi kalau tidak dipenuhi oleh Pemrakarsa, bukan ranah Saksi, itu ranah Pengawas;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Budi Agung sudah melaksanakan atau belum ;-----
- Bahwa untuk menerbitkan UKL UPL cukup cek berkas lengkap sudah cukup tidak perlu datang ke lokasi dan saksi tidak pernah datang ke lokasi;-----
- Bahwa kewenangan sosialisasi oleh Budi Agung dan lurah setempat, sedangkan Dinas Lingkungan Hidup tidak ada kewenangan untuk mensosialisasikan; -----
- Bahwa secara informal Dinas LH menyarankan Budi Agung buat pernyataan damai atau tidak, kalau syarat lain maka menjadi kewajiban Budi Agung; -----
- Bahwa ada surat pernyataan dari Budi Agung ; -----

5. Dr. ENG TUMININGTYAS AR, S.T.,M.T; Ahli memberikan pendapatnya sesuai dengan pengalaman atau pengeta-

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **83** dari **110 halaman**,



huannya dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

- Bahwa di dalam suatu kawasan permukiman, sepanjang masih ada wilayah kosong yang memang peruntukan untuk perumahan maka bisa dikembangkan meski berdampingan dengan perumahan lain yang sudah ada, maka terkait vasum harus saling terkoneksi;-----
- Bahwa terkait *One Gate System* sepanjang warna kuning maka boleh dibangun perumahan, yang dimaksud *One Gate System* baik in dan out satu pintu ;-----
- Bahwa sepanjang saling menyetujui antar perumahan satu dengan perumahan yang lain tidak masalah infrastruktur dipakai bersama;-----
- Bahwa bila pengembang membangun perumahan, terkait jalannya kalau sudah diserahkan ke pemerintah maka menjadi milik pemerintah;-----
- Bahwa mengenai akses jalan tiap membuat perumahan tergantung lokasinya;-----
- Bahwa bila Pengembang lama membuat perum berdampingan dengan pengembang baru maka dimungkinkan bisa ada perubahan contoh rumah menjadi jalan;-----
- Bahwa arti kawasan perumahan/permukiman adalah unit rumah beserta sarana pendukung sesuai UU 1 tahun 2011 tentang UU Perumahan dan Permukiman sesuai arti tersebut yang selalu disediakan mengenai sarana prasarana misal jalan, perdagangan, jasa, kantor, RS, masjid, mushola;-----
- Bahwa bisa tidak semua masuk site plan, kalo perum skala kecil maka RS tidak ada, masjid tidak ada mungkin mushola, tergantung kawasan yang dilayani tergantung jumlah penghuni, contoh kalau untuk sekolah harus ada 500 orang penduduk ;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **84** dari **110 halaman**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa arti perumahan one gate system adalah keluar masuk penghuni melalui 1 pintu atau 1 pintu utama, hanya ada 1 akses keluar masuk tidak ada aturan mengenai bentuk bangunan, kalo diluar negeri misal *building cout*;-----
- Bahwa untuk menentukan ini kawasan perumahan atau tidak maka dalam RTRW ada pola ruang dan struktur ruang, kalau perum berwarna kuning sesuai RTRW adalah bahwa RTRW merupakan dokumen publik, kalau investor mau membangun sesuatu bisa tanya ke DPUPR contoh di terminal ada papan baliho RTRW yang dipajang;-
- Bahwa perum pertama dan perum kedua harus terintegrasi, harus terkoneksi (tidak boleh tertutup) untuk menghindari teori *sproll* (lompat katak) karena kuatir ada lahan kosong yang butuh pembangunan biaya infrastruktur membengkak;-----
- Bahwa mengenai pembangunan untuk perumahan pembangunan fasum/bangunan 20 atau 30 % untuk fasum diatur dalam peraturan;----
- Bahwa kalau murni swasta membuat perum baru, terhadap fasilitas perum itu termasuk taman, jalan merupakan kewajiban developer dan kalau ada penambahan vasum di perumahan baru maka untuk vasum perum lama maka vasumnya bertambah;-----
- Bahwa kerangka teoritis salah prosedur adalah salah satu alasan gugatan keputusan ada kesalahan prosedur (formal), kesalahan materiil dan lain-lain;-----
- Bahwa perijinan adalah masuk wilayah administrasi karena produk Walikota adalah keputusan TUN;-----
- Bahwa semisal ada perum dibangun 10 unit dengan sistem *one gate system* lalu ada perum lain maka disebut integrasi selama tetap dalam kawasan berwarna kuning;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 85 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa arti terintegrasi bukan masalah menggunakan fasum atau tidak, tapi terkoneksi, tidak hanya jalan;-----
- Bahwa boleh ada perubahan fungsi;-----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya Tergugat II Intervensi mengajukan fotokopi bukti surat dipersidangan dengan diberi tanda bukti T.II.Int-1 sampai dengan T.II.Int-30, yang telah bermeterai cukup serta telah dicocokkan dengan asli atau pembandingnya, bukti tersebut adalah sebagai berikut : -----

1. Bukti T.II.Int-1 : Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, Surat Panggilan ke-1 dalam Perkara Nomor : 69/G/2018/PTUN.SBY. tanggal 15 Mei 2018 ;-----
2. Bukti T.II.Int-2 : Tidak jadi diajukan ;-----
3. Bukti T.II.Int-3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Panggilan ke-2 Perkara Nomor : 69/G/2018/PTUN.SBY tertanggal 26 Juni 2018 ;-----
4. Bukti T.II.Int-4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Permohonan Pihak Ketiga Perkara Nomor : 69/G/2018/PTUN.SBY. pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya;-----
5. Bukti T.II.Int-5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Turunan Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 02/Pdt.G/2017/PN.Mlg. tanggal 12 Desember 2017;-----
6. Bukti T.II.Int-6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Turunan Putusan Pengadilan Negeri Malang. Putusan No 09/Pdt.G/2017/PN.Mlg. tanggal 1 Maret 2018.;-----
7. Bukti T.II.Int-7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan/UKL dan Upaya Peman-

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **86** dari **110 halaman**,



tauan/UPL Pembangunan Perumahan Cengger
Ayam Inside;-----

8. Bukti T.II.Int-8 : Fotokopi sesuai dengan legalisirnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No : 51, yang dibuat oleh Notaris "Atik Rusmiati Nurchosin, SH, M.Kn, tanggal 30 April 2018 ;-----
9. Bukti T.II.Int-9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Perjanjian Jual Beli No. 05 yang dibuat oleh Notaris Atik Rusmiati Nurchosin, SH, M.Kn, tanggal 10 Juli 2017 ;-----
10. Bukti T.II.Int-10 : Fotokopi sesuai dengan legalisirnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No : 08 yang dibuat oleh Notaris Atik Rusmiati Nurchosin, SH, M.Kn di Malang, tanggal 11 Januari 2018 ;-----
11. Bukti T.II.Int-11 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 23 antara yang dibuat oleh Atik Rusmiati Nurchosin, tanggal 17 Juli 2017 ;-----
12. Bukti T.II.Int-12 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Perjanjian No. 56 yang dibuat oleh Notaris Imam Rahmat Sjafi'i tanggal 22 Mei 2015 ;-----
13. Bukti T.II.Int-13 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 55 yang dibuat oleh Notaris Imam Rahmat Sjafi'i tanggal 22 Mei 2015 ;---
14. Bukti T.II.Int-14 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Sosialisasi Persetujuan Warga, dari warga RT.07/RW. 08, tanggal 18 Agustus 2015 ;-----
15. Bukti T.II.Int-15 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan Warga Jalan Bukirsari Gang VI, RT.03/RW.08

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **87** dari **110** halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Tulusrejo Kecamatan Lowokwaru, Kota
Malang, tanggal 21 Mei 2016 ;-----

16. Bukti T.II.Int-16 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Keterangan
Rencana Tata Kota KRK Nomor : 1263/KRK/IX/
2015, tertanggal 30 September 2015;-----

17. Bukti T.II.Int-17 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Keterangan
Rencana Tapak/Site Plan Nomor : 033/SP/XII/2015,
tanggal 31 Desember 2015;-----

18. Bukti T.II.Int-18 : Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, Surat Ijin
Mendirikan Bangunan No : 640/0857/35.73.407/
2016 tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung,
Jl. Cengger Ayam No. 1A Perum Cengger Ayam
Inside Kav. 1 Malang, Fungsi Hunian Rumah
Kecil/Sederhana, Luas 118 M2 , dua lantai ;-----

19. Bukti T.II.Int-19 : Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, Surat Ijin
Mendirikan Bangunan No : 640/0858/35.73.407/
2016 tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung,
Jl. Cengger Ayam No. 1A Perum Cengger Ayam
Inside Kav. 2 Malang, Fungsi Hunian Rumah
Kecil/Sederhana, Luas 126 M2, dua lantai ;-----

20. Bukti T.II.Int-20 : Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, Surat Ijin
Mendirikan Bangunan No : 640/0859/35.73.407/
2016 tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung,
Jl. Cengger Ayam No. 1A Perum Cengger Ayam
Inside Kav. 3 Malang, Fungsi Hunian Rumah
Kecil/Sederhana, Luas 127 M2 , dua lantai ;-----

21. Bukti T.II.Int-21 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Ijin
Mendirikan Bangunan No : 640/0860/35.73.407/

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **88** dari **110 halaman**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016 tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung,
Jl. Cengger Ayam No. 1A Perum Cengger Ayam
Inside Kav. 3 Malang, Fungsi Hunian Rumah
Kecil/Sederhana, Luas 122 M2 , dua lantai ;-----

22. Bukti T.II.Int-22 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Ijin
Mendirikan Bangunan No : 640/0861/35.73.407/
2016 tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung,
Jl. Cengger Ayam No. 1A Perum Cengger Ayam
Inside Kav. 5 Malang, Fungsi Hunian Rumah
Kecil/Sederhana, Luas 127 M2 , dua lantai;-----

23. Bukti T.II.Int-23 : Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, Surat Ijin
Mendirikan Bangunan No : 640/0862/35.73.407/
2016 tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung,
Jl. Cengger Ayam No. 1A Perum Cengger Ayam
Inside Kav. 6 Malang, Fungsi Hunian Rumah
Kecil/Sederhana, Luas 114 M2 , dua lantai;-----

24. Bukti T.II.Int-24 : Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, Surat Ijin
Mendirikan Bangunan No : 640/0863/35.73.407/
2016 tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi Agung,
Jl. Cengger Ayam No. 1A Perum Cengger Ayam
Inside Kav. 7 Malang, Fungsi Hunian Rumah
Kecil/Sederhana, Luas 162 M2 , dua lantai.;-----

25. Bukti T.II.Int-25 : Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, Surat Ijin
Mendirikan Bangunan No : 640/0864/35.7
3.407/2016 tanggal 06/04/2016, pemohon M. Budi
Agung, Jl. Cengger Ayam No. 1A Perum Cengger
Ayam Inside Kav. 7 Malang, Fungsi Hunian Rumah
Kecil/Sederhana, Luas 162 M2 , dua lantai.;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **89** dari **110 halaman**,

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

26. Bukti T.II.Int-26 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Ijin Mendirikan Bangunan No : 640/0870/35.73. 407/2016 tanggal 07/04/2016, pemohon M. Budi Agung, Jl. Cengger Ayam No. 1A Perum Cengger Ayam Inside KAV. 9 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, Luas 106 M², dua lantai;-----
27. Bukti T.II.Int-27 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Keterangan dari RT.07/RW.08, tanggal 16 Oktober 2018 ;-----
28. Bukti T.II.Int-28 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Berita Acara Serah Terima Balai RT, tanggal 18 Pebruari 2017 ;--
29. Bukti T.II.Int-29 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, laporan Keuangan Bendahara RT.07/RW.08. Kel. Tulusrejo, tanggal 12 Nopember 2018 ;-----
30. Bukti T.II.Int-30 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Print Out IMB ;-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat II Intervensi juga mengajukan 2 (dua) orang saksi ; -----

1. **LULUK FARIDA BADRIATI** ; memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agama Islam dengan benar tidak lain dari yang sebenarnya, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:--
- Bahwa pada proses awal pembangunan Cengger Ayam Inside, saksi menjabat sebagai RT Tahun 2015 – 2018.-----
 - Bahwa Saksi tidak tinggal di Jasmine Town House, tapi tinggal di Cengger Ayam 1A dan pembangunan Cengger Ayam 1A dibangun sekitar tahun 1999 dengan warga berjumlah 40;-----
 - Bahwa Saksi tidak tahu siapa pengembang Perumahan Jasmine Town House;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 90 dari 110 halaman,

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sistem cluster di Perumahan Jasmine Town House saat menjadi RT.;-----
- Bahwa M Budi Agung adalah warga RT 7, di Perumahan Jasmine Town House.;-----
- Bahwa pertemuan yang pernah diadakan adalah Pertemuan 1, Budi Agung tidak datang, yang datang Danang dan David, di rumah Pak Willy dan Pak Danang menjelaskan akan ada perumahan Cengger Ayam Inside Cluster ditawarkan diberi pagar supaya aman, ditawarkan security ditambah.;-----
- Bahwa pada saat pertemuan di DPUPR tidak ada titik temu, yang dihadiri saksi, PU, perangkat lurah, kepala perumahan Jatim.;-----
- Bahwa pada periode tahun 2015 sd 2018 (April) sebagai RT, dan sekarang bekerja sebagai HRD di perusahaan garmen.;-----
- Bahwa iuran sekitar Rp 105 ribu sampai dengan 110 ribu, untuk security, kematian, kebersihan, tujuh belasan dan Pak Arif tidak bayar iuran.;-----
- Bahwa kondisi vasum di Perumahan Jasmine Town House terbuat dari paving dan taman milik pribadi perumahan.;-----
- Bahwa saksi tidak tahu vasum sudah diserahkan ke Pemkot.;-----
- Bahwa pada awal menjabat sebagai RT, saksi kerja dan sering diluar kota, tidak tahu sama sekali akan dibangun Cengger Ayam Inside.; kalau sekarang saksi tahu, disebelah Jasmine, lewat rumah Bu Febri. Waktu itu saksi dicari Pak Panca cs sekitar 4 orang, ngobrol sampai malam jam 12. sebelum saksi menjabat RT (sebelumnya Almarhum) ada info akan ada pengembang baru yang akan membangun, mohon Ibu tidak menyetujui. Saksi bilang saksi punya atasan RW, lalu saksi bikin undangan untuk bikin rapat, tapi tidak ada solusi karena orang-orang tidak setuju dan tidak bisa dinego. Bahkan ada penawaran

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **91** dari **110 halaman**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagaimana kalo dipagar tapi tidak mau, bagaimana kalo dikasih pengamanan saat itu, pengembangnya Pak Danang dan Pak David.;

- Bahwa satu minggu setelah itu, saksi didatangi Pak Panca untuk melakukan pertemuan tapi tetap gagal.;
- Bahwa terus kita redam dulu, nunggu pengembang maunya seperti apa. tapi yang setuju tidak hadir, istrinya hadir tapi saya lupa. Itu pertemuan ketiga tapi tidak ada titik temu.;
- Bahwa saksi minta saran teman-teman sekitar tanggal 15 Agustus 2015, disarankan bikin pertemuan yang dibuatkan daftar setuju atau tidak. yang setuju 38 orang, yang tidak setuju 5 orang.;
- Bahwa pertemuan awal saksi lupa lebih dari 3 kali, sudah ada sosialisasi dan dijelaskan ;
- Bahwa warga yang tidak setuju tidak pernah hadir, hanya istrinya, Prof Arif tidak pernah hadir, Achmad Bayu saksi tidak kenal.;
- Bahwa pada saat saksi ditunjukkan bukti diberi tanda T.II.Inv – 14 dijelaskan yang tidak setuju di lembar belakang (istrinya), dari Perumahan Jasmine Town House: kav 8, Helmi, kav. 33, kav. 32, kav.29, kav.37, kav.30.;
- Bahwa yang tidak setuju, ikut datang ke DPUPR.;
- Bahwa saksi kurang faham yang kurang setuju, ada yang bilang tusuk sate (Panca).;
- Bahwa yang menyebarkan undangan adalah Security.;
- Bahwa 50 juta untuk kompensasi sudah digunakan untuk sound/tikar masjid.;
- Bahwa mengenai pencairan kompensasi 50 juta, sudah direalisasi, kurang 16 juta, akhir November harus lunas. kompensasi 9 rumah @ 4,5 juta tiap rumah sekitar 94 juta, untuk beli Sendok, tenda, rege, tikar.;

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 92 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk pos satpam ada kompensasi pembuatan kamar mandi, ada 2 pos di Cengger Ayam 1A dan Jasmine Town, ternyata tidak ada akses untuk kamar mandi, akhirnya digunakan untuk cat di pos depan sekitar Rp 1,6 juta.;-----
- Bahwa yang membayar satpam RT, kalau pos Jasmine dibayar warga Jasmine, karena cluster yang bayar.;-----
- Bahwa pembangunan pos satpam Cengger Ayam 1A.lebih dulu ;-----
- Bahwa sebelum ada Perumahan Jasmine Town House tanah itu tidak tahu milik siapa. tanah kosong, kami sering berkebun ada penjaganya dan lahan tersebut tidak bisa lewat karena tertutup bambu;-----
- Bahwa situasi Cengger Ayam 1 A kondusif dan sudah ada IMB, kemudian berdiri Perumahan Jasmine Town House yang warganya jarang aktif.; -----
- Bahwa saat lahan dibuka itu rumah milik Febri kemudian Febri pindah ke Cengger Ayam Inside.;-----
- Bahwa karena ada perumahan baru Cengger Ayam Inside, kalo tidak lewat rumah Febri, harus membongkar masjid, tidak ada jalan lain atau kampung yang itu tidak mungkin karena membuat nilai jual rendah kalo lewat utara terlalu banyak rumah yang harus dirobohkan.;
- Bahwa jalan di perumahan itu milik umum, warga Cengger Ayam Inside harus beli jalan ke Perumahan Jasmine Town House.;-----
- Bahwa sampai sekarang tetap one gate system keadaan di perumahan tetap nyaman dan aman.;-----
- Bahwa dengan adanya IMB baru maka IMB tetap dan tidak berubah.;
- Bahwa jarak rumah saksi ke Cengger Ayam Inside 5 menit, 100 meter.; -----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 93 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa solusi bila tidak setuju, saksi sudah sosialisasi, yang tidak setuju 5 orang, alasan 5 orang tidak masuk akal dia bukan warga yang baik.; -----
 - Bahwa warga yang setuju ada yang dekat ada yang jauh dengan Cengger Ayam Inside.; -----
 - Bahwa di Perumahan Jasmine Town House ada 20 kav, ada yang dikontrak, ada yang kosong, lupa kavling berapa.; -----
 - Bahwa di Perumahan Jasmine Town House dan di belakang rumah Febri ada tembok pembatas sebelum dibongkar; -----
 - Bahwa saksi lupa saat diundang DPU, tau AP sudah terbit atau tidak.;
 - Bahwa saat Perumahan Jasmine Town House dibuka perumahan, tidak ada keberatan, yang tahu RT saja.; -----
 - Bahwa dulu di perum Cengger Ayam 1 A membikin rumah sendiri-sendiri.; -----
 - Bahwa tidak tahu di Perumahan Jasmine Town House apa sudah terbit sertifikat.;-----
 - Bahwa sudah ada sosialisasi 3 kali, saat sosialisasi terakhir tanggal 18 Agustus 2015. baru dibongkar; -----
 - Bahwa rentang waktu antara sosialisasi dengan pembangunan masih selang beberapa bulan kemudian.; -----
 - Bahwa untuk kerusakan jalan ditanggung oleh Pengembang; -----
 - Bahwa jalan umum untuk warga;-----
2. **RISKY HARI SUSANTO** ; memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agama Islam dengan benar tidak lain dari yang sebenarnya, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:---

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 94 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pos satpam berada di depan dan Pos Satpam Perumahan Jasmine Town House tidak berfungsi, sekarang akan difungsikan.;-----
- Bahwa salah satu Penggugat yaitu Pak Arif tidak tinggal disitu.;-----
- Bahwa tahun 2010 saksi tinggal di Perumahan Jasmine Town House yang terdiri atas 20 kav di samping Perumahan Jasmine Town House ada lahan kosong.;-----
- Bahwa Budi Agung berinisiatif membangun perumahan baru. Dan saksi sempat tanya M Budi Agung, agar dilihatkan site plan ;-----
- Bahwa dari 20 penghuni kavling, 9 warga tidak setuju, 3 atau 4 ngotot, sisanya setuju terhadap rumah adalah Kav. 11 yang akan jadi jalan dan yang tidak setuju ada surat pernyataan penolakan dengan alasannya karena tusuk sate dan nilai rumah akan turun; -----
- Bahwa dengan adanya perumahan baru banyak manfaat diantaranya kompensasi untuk kas RT, cctv online android, iuran lebih ringan yang selama ini 225 perbulan;-----
- Bahwa saksi ditunjukkan bukti P 14 dan dijelaskan keliling door to door, tapi saksi tidak ikut tanda tangan.;-----
- Bahwa saksi ditunjukkan bukti P 5, saksi menerangkan membaca brosur. ;-----
- Bahwa saksi ditunjukkan bukti P 6, saksi menerangkan saksi membeli rumah.;-----
- Bahwa Pengembang Perumahan Jasmine Town House adalah Ahmad Bawazier.;-----
- Bahwa terkait spanduk yang tidak setuju karena selalu ada kebohongan dan nama saya dicatut.;-----
- Bahwa terkait penerangan lampu jalan ambil di meteran atau tiang-tiang, aliran ketaman serta yang bayar RT.;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 95 dari 110 halaman,

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Lokasi di lokasi tanah di obyek sengketa pertama yaitu di Jalan Cengger Ayam 1 Perumahan Jasmine Town House Kav. 11 dan lokasi tanah di obyek sengketa kedua yaitu di Perumahan Cengger Ayam Inside, sebagaimana yang dimohonkan oleh Para Penggugat, dan memperoleh fakta-fakta sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan tanggal 10 September 2018 ;-----

Menimbang, bahwa Para Penggugat, Tergugat 1 dan Tergugat II serta Tergugat II Intervensi di dalam persidangan mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 3 Januari 2019 yang isi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan, yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang belum termuat dalam putusan ini, Pengadilan menunjuk kepada Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ; -----

-----TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat sebagaimana terurai dalam duduk perkaranya tersebut diatas ;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah :-----

1. Surat Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Malang/dahulu Kepala Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang, sebagai Tergugat I, tentang:-----
 - a. Keterangan Rencana Kota (KRK) Nomor: 1263/KRK/IX/2015 tanggal September 2015 ; -----
 - b. Surat Keterangan Rencana Tapak (*site plan*) Nomor : 033/SP/XII/2015, tanggal 31 Desember 2015, yang diajukan oleh Pemohon M.

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **96** dari **110 halaman**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Budi Agung, terletak di Jalan Cengger Ayam 1A, Kelurahan Tulusrejo,
Kecamatan Lowokwaru, kota Malang ; -----

2. Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Malang, sebagai Tergugat II, tentang: -----

- a. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0857/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, Pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam Nomor 1A Perum. Cengger Ayam Inside Kav.I Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, luas 118 M2, 2 (dua) lantai;-----
- b. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0858/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, Pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam Nomor 1A Perum. Cengger Ayam Inside Kav.2 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, luas 126 M2, 2 (dua) lantai;-----
- c. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0859/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, Pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam Nomor 1A Perum. Cengger Ayam Inside Kav.3 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, luas 127 M2, 2 (dua) lantai;-----
- d. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0860/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, Pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam Nomor 1A Perum. Cengger Ayam Inside Kav.4 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, luas 122 M2, 2 (dua) lantai;-----
- e. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0861/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, Pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam Nomor 1A Perum. Cengger Ayam Inside Kav.5 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, luas 120 M2, 2 (dua) lantai;-----
- f. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0862/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, Pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **97** dari **110 halaman**,

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

Nomor 1A Perum. Cengger Ayam Inside Kav.6 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, luas 114 M2, 2 (dua) lantai;-----

- g. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0863/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, Pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam Nomor 1A Perum. Cengger Ayam Inside Kav.7 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, luas 162 M2, 2 (dua) lantai;-----
- h. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0864/35.73.407/2016, tanggal 06/04/2016, Pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam Nomor 1A Perum. Cengger Ayam Inside Kav.9 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, luas 102 M2, 2 (dua) lantai;-----
- i. Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0870/35.73.407/2016, tanggal 07/04/2016, Pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam Nomor 1A Perum. Cengger Ayam Inside Kav.8 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, luas 106 M2, 2 (dua) lantai; yang diajukan oleh pemohon M. Budi Agung, terletak di jalan Cengger Ayam 1A Perum Cengger Ayam Inside Kelurahan Tulusrejo, Kecamatan Lowokwaru, kota Malang;-----

Menimbang, bahwa menurut dalil gugatannya, Para Penggugat merasa mempunyai kepentingan yang dirugikan akibat dikeluarkannya Surat Keputusan-Surat Keputusan obyek sengketa tersebut, karena Tergugat I dan Tergugat II dalam tindakannya telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud ketentuan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a, yaitu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu: -----

1. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 2 Tahun 2013 tentang Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum pada pasal 16 ayat (1) dan (2) Ketentuan-Ketentuan yang wajib ditaati oleh Pemegang Ijin khususnya point 4,1 poifit 5a, point 7, point 9 dan point 10 ;oleh karena itu surat keputusan

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **98** dari **110 halaman**,



tersebut harus Pasal 22 ayat 2b, disebutkan prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan: -----

a. harus sesuai dengan standard, persyaratan teknis dan administrasi yang ditentukan oleh pemerintah daerah ;-----

b. harus sesuai dengan rencana tapak (*site plan*) sebagai lampiran SIPPT yang disahkan oleh pemerintah daerah; dan -----

c. telah mengalami pemeliharaan oleh pengembang paling lama 6 (enam) bulan terhitung sejak selesainya pembangunan;-----

2. Peraturan Walikota Malang Nomor 12 Tahun 2009 tentang system dan prosedur tetap penerbitan rencana tapak (*site plan*) dan keterangan perencanaan (*advice planning*) pada Dinas Pekerjaan Umum Kota Malang, pada pasal 6, ayat (1) dan (2), disebutkan: -----

a. rencana tapak (*site plan*) berlaku seterusnya semenjak diterbitkan, selama tidak ada perubahan;-----

b. apabila terdapat perubahan, wajib dilakukan revisi tapak (*site plan*);---

3. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 tahun 2011 tentang rencana tata ruang wilayah kota Malang pasal 47 ayat (3) huruf a dan b, disebutkan pengembangan kawasan perumahan harus berdasarkan pada ketentuan:

a. pembangunan rumah tidak boleh merusak kondisi lingkungan yang ada;-----

b. penataan rumah harus memperhatikan lingkungan dan harus berpegang pada ketentuan garis sepadan bangunan (gsb), koefisien dasar bangunan (kdb), koefisien lantai bangunan (klb), dan koefisien dasar hijau (kdh) yang telah ditetapkan;-----

4. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung, pasal 30 ayat (5), disebutkan antara halaman belakang dan jalur-jalur jaringan umum kota harus diadakan pemagaran pada

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 99 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemagaran ini tidak boleh diadakan pintu-pintu masuk, kecuali jika jalur-jalur jaringan umum kota direncanakan sebagai jalur jalan belakang untuk umum dapat dibuat untuk pintu-pintu masuk ;-----

Dan huruf b, yaitu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu : -----

- a. asas kecermatan formal ; -----
- b. asas kepastian hukum; -----
- c. asas kebijaksanaan;-----
- d. asas akuntabilitas, oleh karena itu surat keputusan-surat tersebut harus batal atau tidak sah; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Tergugat I dan II telah menyampaikan jawabannya dipersidangan masing-masing tanggal 12 Juli 2018, dan Tergugat II Intervensi tanggal 19 Juli 2018, masing-masing memuat eksepsi dan pokok sengketa ; -----

Eksepsi Tergugat I dan II ; -----

- A. Gugatan telah lewat waktu (daluwarsa); -----
- B. Gugatan tidak jelas (kabur) dan saling bertentangan Eksepsi Tergugat II Intervensi; -----
- 1. Gugatan Para Penggugat kurang pihak; -----
- 2. Gugatan Para Penggugat melampaui batas waktu 30 hari dalam Pemeriksaan Persiapan; -----
- 3. Gugatan Para Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa);-----
- 4. Objek Sengketa yang diajukan Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);---
- 5. Legal Standing Penggugat/diskualifikasi (*gemis aanhoedanigheid*) terhadap objek sengketa; -----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 100 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat I, II dan Tergugat II Intervensi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tentang kewenangan pengadilan, sehingga hanya dapat diputus bersama-sama dengan pokok sengketanya, karena untuk mengujinya diperlukan suatu pembuktian lebih lanjut dan tuntas dan tuntas, dimana untuk mempelajari secara utuh pendapat dari para pihak, bukti surat, saksi serta peraturan perundangan terkait (vide pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang eksepsi dan ketentuan formal gugatan Para Penggugat, yaitu sebagai berikut : -----

Dalam Eksepsi ; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara berurutan menurut sistematis formal dalam pengajuan gugatan, dimulai dari eksepsi tentang Para Penggugat tidak memiliki legal standing/tidak mempunyai kualitas/kepentingan hukum sebagai Penggugat (legal standing Penggugat), karena Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tentang legal standing Para Penggugat berkaitan dengan apakah Para Penggugat mempunyai kepentingan yang dirugikan terhadap terbitnya obyek sengketa, mengingat Hukum Peradilan Tata Usaha Negara menganut azas "*point d'interest point d'action*" yang secara umum berarti tiada kepentingan, maka tiada gugatan, atau orang atau badan hukum perdata tidak ada kausalitas yuridis atau hubungan hukum dengan objek sengketa, maka mereka tidak dapat mengajukan gugatan (vide Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara);-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **101** dari **110 halaman**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa persyaratan kepentingan Para Penggugat dalam mengajukan gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, yang menyatakan "Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi". Pada penjelasan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 pada pokoknya menyatakan hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa di dalam bukunya, Indroharto,SH., menyatakan bahwa salah satu arti pengertian kepentingan itu dalam kaitannya dengan hukum acara Tata Usaha Negara mengandung arti menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum. Adanya kepentingan itu merupakan syarat minimal untuk dapat dijadikan alasan pengajuan suatu gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara. Yang dimaksud dengan kepentingan disini adalah suatu nilai, baik yang bersifat menguntungkan maupun yang merugikan yang ditimbulkan atau yang menurut nalar dapat diharapkan akan timbul oleh keluarnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga dapat disimpulkan dalam rumusan "suatu kepentingan atau nilai yang harus dilindungi oleh hukum" tersebut dapat kita lihat adanya hubungan hukum antara orang yang bersangkutan di satu pihak dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan di lain pihak; -----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **102** dari **110 halaman**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar atau alasan hukum pengajuan gugatan bagi Para Penggugat terhadap objek sengketa baik yang telah diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana yang didalilkan di dalam surat gugatan Para Penggugat, di halaman 6, dan 9 yaitu:-----

1. Perumahan Jasmin Town House yang dibeli oleh Para Penggugat adalah perumahan yang bersifat tertutup (*one gate system*);-----
2. Perumahan Jasmin Town House dibangun atas dasar ijin *Advice Planing* AP/KRK Nomor : 1278/Ap/IX/2005 tanggal 29 September 2005 dengan jumlah rumah 20 Kav tertutup dengan tembok batas keliling perumahan setinggi 3 meter. Dengan dirusaknya tembok dan dibongkarnya rumah Kav.II menjadi jalan keluar masuk ke Perumahan Cengger Ayam Inside milik M Budi Agung, maka ijin *advice planning* dan site plan Perumahan Jasmin Town House menjadi gugur atau tidak berlaku lagi sehingga perumahan jasmine town sebanyak 20 Kav juga menjadi gugur;-----
3. Akibat pembongkaran rumah yang sudah bersertipikat diatas tanah Kav.11 kemudian beralih fungsi menjadi jalan keluar masuk ke Perumahan Cengger Ayam Inside maka 2 (dua) rumah disamping kiri dan kanan Kav.11 menjadi rumah pojok yang melanggar garis sempadan bangunan (GSB) sehingga sesuai dengan peraturan yang berlaku ke -2 bangunan rumah tersebut harus dibongkar; -----
4. Para Penggugat merasa terganggu tingkat kenyamanan, keamanan dan lalu lintas jalan bagi warga perumahan dalam kehidupan sehari-harinya, sehingga keluarga dan khususnya bagi anak-anak dalam bermain saat ini sangat memerlukan pengawasan ; -----
5. Terdapat penurunan nilai ekonomis hingga 30 persen, rumah-rumah Para Penggugat yang dekat dengan rumah yang dirobohkan untuk akses keluar masuk jalan dimaksud ; -----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **103** dari **110** halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Hilangnya fasilitas umum yang ada di setiap halaman bangunan rumah yang sudah diberikan oleh pengembang kepada penghuni Perumahan Jasmin Town House ; -----

Menimbang, bahwa alasan dan dasar dalam pengajuan kepentingannya untuk berproses dalam pengajuan gugatan oleh Para Penggugat terkait, telah dibantah oleh Tergugat I dan II, serta Tergugat II Intervensi;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian telah ada friksi hukum Para Pihak terkait ada atau tidaknya legal standing Para Penggugat dalam proses pengajuan gugatan terhadap Keputusan-Keputusan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa didalam sengketa a quo, terdapat fakta hukum:

- Bahwa, Para Penggugat yaitu Penggugat I adalah penghuni atau yang menempati atas tanah dan dan bangunan rumah Kav.10 berdasarkan sertipikat Hak Milik No. 3086, dan Penggugat II adalah penghuni dan pemilik tanah dan bangunan rumah Kav.4 berdasarkan sertipikat hak milik No.3080, serta Penggugat III adalah penghuni dan pemilik tanah dan bangunan rumah Kav.3 berdasarkan sertipikat hak milik No.3081 semua terletak di Perumahan Jasmin Town House di jalan Cengger Ayam RT.007/RW.008 Kelurahan Tulusrejo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dengan lingkungan perumahan menggunakan One Gate System;--
- Bahwa, Tergugat II Intervensi adalah pengembang Perumahan Cengger Ayam Inside berdasarkan hak kepemilikan atas tanah yang berdasarkan kepada **Keterangan Rencana Kota (KRK) Nomor : 1263/KRK/IX/2015**, tanggal 30 September 2015, dan **Keterangan Rencana Tapak (Site Plan) Nomor: 033/SP/XII/2015**, tanggal 31 Desember 2015, yang diajukan oleh pemohon M Budi Agung, terletak di jalan Cengger Ayam 1A, Kelurahan Tulusrejo, Kecamatan lowokwaru, Kota Malang ; serta ;-----
 - a. **Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0857/35.73.407/2016**, tanggal 06/04/2016, Pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **104** dari **110 halaman**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor 1A Perum Cengger Ayam Inside Kav. I Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, luas 118 M2, 2 (dua) lantai ; -----
- b. **Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0858/35.73.407/2016**, tanggal 06/04/2016, Pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam Nomor 1A Perum Cengger Ayam Inside Kav.2 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, luas 126 M2, 2 (dua) lantai ; -----
- c. **Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0859/35.73.407/2016**, tanggal 06/04/2016, Pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam Nomor 1A Perum Cengger Ayam Inside Kav.3 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, luas 127 M2, 2 (dua) lantai ; -----
- d. **Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0860/35.73.407/2016**, tanggal 06/04/2016, Pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam Nomor 1A Perum Cengger Ayam Inside Kav.4 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, luas 122 M2, 2 (dua) lantai ; -----
- e. **Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0861/35.73.407/2016**, tanggal 06/04/2016, Pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam Nomor 1A Perum. Cengger Ayam Inside Kav.5 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, luas 120 M2, 2 (dua) lantai ; -----
- f. **Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0862/35.73.407/2016**, tanggal 06/04/2016, Pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam Nomor 1A Perum. Cengger Ayam Inside Kav.6 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, luas 114 M2, 2 (dua) lantai ; -----
- g. **Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0863/35.73.407/2016**, tanggal 06/04/2016, Pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam Nomor 1A Perum. Cengger Ayam Inside Kav.7 Malang, Fungsi Hunian Rumah Kecil/Sederhana, luas 162 M2, 2 (dua) lantai ; -----
- h. **Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0864/35.73.407/2016**, tanggal 06/04/2016, Pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **105** dari **110** halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1A Perum. Cengger Ayam Inside Kav.9 Malang, Fungsi Hunian
Rumah Kecil/Sederhana, luas 102 M2, 2 (dua) lantai ; -----

i. **Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 640/0870/35.73.407/2016**,
tanggal 07/04/2016, Pemohon M. Budi Agung, Jalan Cengger Ayam
Nomor 1A Perum. Cengger Ayam Inside Kav.8 Malang, Fungsi Hunian
Rumah Kecil/Sederhana, luas 106 M2, 2 (dua) lantai; yang diajukan
oleh pemohon M. Budi Agung, terletak di jalan Cengger Ayam 1A
Perumahan Cengger Ayam Inside Kelurahan Tulusrejo, Kecamatan
Lowokwaru, Kota Malang dengan lingkungan perumahan mengguna-
kan *One Gate System* ;-----

- Bahwa pengembang Perumahan Cengger Ayam Inside saudara M. Budi Agung dalam membangun Perumahan Cengger Ayam Inside dilakukan dengan cara membuka akses jalan melalui Perumahan Jasmin Town House yaitu membongkar 1 (satu) unit rumah Kav.11 yang berada dalam Perumahan Jasmin Town House yang pemilik asal bernama Febry Hendrayana, yang digunakan sebagai jalan keluar masuk menuju kompleks Perumahan Cengger Ayam Inside yang dibangun oleh pengembang M. Budi Agung ;-----
- Bahwa terhadap pembangunan Perumahan Cengger Ayam Inside yang dilakukan M Budi Agung telah dilakukan penolakan dengan keberatan terhadap pembongkaran 1 (satu) unit rumah Kav.11 yang berada dalam Perumahan Jasmin Town House yang pemilik asal bernama Febry Hendrayana, yang digunakan sebagai jalan keluar masuk menuju kompleks perumahan Cengger Ayam Inside ;-----
- Bahwa area tanah yang diperuntukan perencanaan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum seluas + 1.330 m2 dengan status SHM Nomor 3087 Tahun 2005 terletak di Perumahan Jasmin Town House jalan Cengger Ayam 1A oleh pengembang M Budi Agung sudah dilakukan

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **106** dari **110** halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelepasan hak kepada Pemerintah Kota Malang yang berfungsi peruntukan sebagai jalan lingkungan menuju Perumahan Cengger Ayam Inside (vide bukti TI-2.19 dan TI-2.20);-----

- Bahwa area tanah yang sama yang juga peruntukan perencanaan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum seluas + 2.023,50 m² juga telah dilakukan pelepasan hak kepada Pemerintah Kota Malang sebagai jalan lingkungan oleh pengembang Perumahan Jasmin Town House Ahmad Bawazir dengan status tanah beberapa SHM dan tanah Yasan Petok D (vide bukti P-6); dikenal sebagai jalan Cengger Ayam 1A;--
- Bahwa atas perubahan fungsi tanah yang terdapat bangunan rumah diatasnya (Kav.11) yang terletak di jalan Cengger Ayam 1A karena dengan adanya KRK (objek sengketa dari Tergugat I) yang diajukan / dimohonkan M Budi Agung sebagai pengembang perumahan Cengger Ayam Inside dan sudah dilepaskan haknya serta berfungsi sebagai jalan akses masuk keluar tidaklah membatalkan atas site plan Perumahan Jasmin Town House secara serta merta sebagaimana keterangan saksi Ir. Erlan Sulistyono ;-----
- Bahwa terkait site plan yang diterbitkan kepada M Budi Agung untuk pemberian IMB sejumlah 9 Unit adalah berbeda dengan site plan yang diberikan kepada Ahmad Bawazir sejumlah 20 unit dimana 9 unit terletak di dalam Perumahan Cengger Ayam Inside jalan Cengger Ayam 1A yang 20 unit terletak di dalam Perum Jasmin Town House jalan Cengger Ayam 1A dengan berkurangnya 1 (satu) unit karena telah beralih fungsi menjadi jalan akses keluar masuk bagi penghuni Perumahan Cengger Ayam Inside dengan cara pelepasan hak tanpa ganti rugi oleh M. Budi Agung untuk kepentingannya dari pada pembangunan Perumahan Cengger Ayam Inside sebagai akses jalan keluar masuk warga perumahan tetap terletak dalam atau sebagai jalan Cengger Ayam 1A ;-----

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman 107 dari 110 halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari apa yang menjadi dasar atau alasan hukum pengajuan gugatan bagi Para Penggugat terhadap objek sengketa, dihubungkan dengan fakta hukum dari bukti surat, saksi para pihak dipersidangan maupun dari hasil sidang Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 21 September 2018 terletak di lokasi keberadaan objek sengketa dan tempat kediaman Para Penggugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan dengan pendapat akhir sebagai kesimpulan berikut, yaitu: -----

- Bahwa Perumahan Jasmin Town House terletak di jalan Cengger Ayam 1A dan adanya Perumahan Cengger Ayam Inside terletak di jalan Cengger Ayam 1A tetap menggunakan *One Gate System* ;-----
- Bahwa kekhawatiran terhadap Perumahan Jasmin Town House dibangun atas dasar ijin *Advice Planing AP/KRK* Nomor : I278/Ap/IX/2005 tanggal 29 September 2005 dengan jumlah rumah 20 Kav tertutup dengan tembok batas keliling perumahan setinggi 3 meter. Dengan dirusaknya tembok dan dibongkarnya rumah Kav. 11 menjadi jalan keluar masuk ke perumahan Cengger Ayam Inside milik M Budi Agung, maka ijin *advice planning* dan site plan perumahan Jasmin Town House menjadi gugur atau tidak berlaku lagi sehingga perumahan jasmine town sebanyak 20 Kav juga menjadi gugur; hingga adanya gugatan tidak terdapat kavling lain yang dibongkar oleh Tergugat ; apalagi akibat pembongkaran rumah yang sudah bersertipikat diatas tanah Kav.11 kemudian beralih fungsi menjadi jalan keluar masuk ke Perumahan Cengger Ayam Inside maka 2 (dua) rumah disamping kiri dan kanan Kav.11 menjadi rumah pojok yang melanggar garis sempadan bangunan (GSB) sehingga sesuai dengan peraturan yang berlaku ke-2 bangunan rumah tersebut harus dibongkar;---
- Bahwa kekhawatiran Para Penggugat merasa terganggu tingkat kenyamanan, keamanan dan lalu lintas jalan bagi warga perumahan dalam

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **108** dari **110** halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kehidupan sehari-harinya, sehingga keluarga dan khususnya bagi anak-anak dalam bermain saat ini sangat memerlukan pengawasan adalah sangat berlebihan dan tidak terdapat bukti yang menjelaskan kekuatiran tersebut secara nyata ;-----

- Bahwa kekkawatiran terdapat penurunan nilai ekonomis hingga 30 persen, rumah-rumah Para Penggugat yang dekat dengan rumah yang dirobokkan untuk akses keluar masuk jalan dimaksud juga suatu dalil yang mengada-ada atau berlebihan karena tidak disertai bukti yang menjelaskan secara nyata ;-----
- Bahwa kekhawatiran hilangnya fasilitas umum yang ada di setiap halaman bangunan rumah yang sudah diberikan oleh pengembang kepada penghuni Perumahan Jasmin Town House adalah berbanding terbalik dengan kenyataan yang ada ;-----

Menimbang, bahwa terkait *One Gate System* yang digunakan perumahan yaitu system satu pintu masuk dan keluar, bila ada pengembang lainnya yang berdampingan atau membangun dibelakangnya dan juga menggunakan *One Gate System* tetap harus terkoneksi dan terintegrasi atau antara perumahan satu dengan lainnya terkait penggunaan suatu fasilitas yang ada diperumahan yang satu dapat terkoneksi dengan perumahan lainnya artinya tidak menutupi ; sehingga dapat menghindari teori sprill (lompat katak) karena kuatir ada lahan kosong yang butuh pembangunan dengan biaya infrastruktur membengkak sebagaimana keterangan ahli Dr. Eng Tuminingtyas.St.Mt; -----

Menimbang, bahwa terhadap Penggugat I (Prof. Dr. Ir. Arief Prajitno, MS,) dihubungkan dan mencermati bukti P-8, berupa SHM Nomor 8/Kel.Tulusrejo, tanggal 1 Desember 2005, surat ukur tanggal 29-11-2005 Nomor: 01023/Tulusrejo/2005 Luas 181m2 semula atas nama Insinyur Haji Moestadjab telah beralih kepada Rinadhi Reza Bramantya berdasarkan

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **109** dari **110** halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pencatatan pendaftaran peralihan hak tanggal 28-02-2011, dan P-8.a, tidak menjadi serta merta bagi Penggugat I dapat bertindak dalam perbuatan hukum karena ada hubungan anak dan orang tua baik di luar maupun dalam pengadilan, karena yang berkepentingan langsung adalah anaknya sebagaimana tercantum dalam sertifikat tanah tersebut ; kalau ingin mewakili di pengadilan tetap harus ada kuasa khusus mengingat tingkat usia anaknya sudah tergolong dewasa sehingga penggunaan atas nama memiliki legalitas untuk tampil di dalam maupun diluar pengadilan; sehingga Penggugat I, tidak memiliki legal standing atau berkualitas sebagai Penggugat dalam kepentingan berproses acara terhadap pengajuan surat gugatan ke pengadilan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan fakta yang telah dipertimbangkan diatas, Majelis Hakim berkeyakinan, Para Penggugat tidak mempunyai legal standing/berkualitas dan atau kepentingan untuk menggugat Keputusan-Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga dinilai tidak mempunyai kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka eksepsi tentang Legal Standing Penggugat/diskualifikasi (*gemis aanhoedanigheid*) terhadap objek sengketa dari Tergugat II Intervensi cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan dapat diterima, atau Tindakan Hukum Administrasi dari Tergugat I, Tergugat II dalam menerbitkan Keputusan-Keputusan Tata Usaha Negara terbukti tidak ada merugikan kepentingan Para Penggugat atau tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat I dan Tergugat II;-----

Menimbang, bahwa untuk eksepsi selanjutnya atau atas eksepsi lainnya tidak akan dipertimbangkan lagi karena cukup satu eksepsi yang terbukti baik eksepsi Tergugat maupun Tergugat II Intervensi sudah dapat

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **110** dari **110** halaman,

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

untuk memutus dan menyelesaikan sengketa tersebut; dan kemudian gugatan Para Penggugat pada pokok perkara dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya, maka Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan dicantumkan didalam amar Putusan (vide Pasal 110 dan 112 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara);-----

Menimbang, bahwa segala bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak telah dipertimbangkan, dan untuk bukti-bukti yang dianggap tidak relevan dengan pertimbangan hukum Putusan ini telah dikesampingkan, tetapi tetap merupakan satu kesatuan dengan berkas perkara ini;-----

Mengingat : Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, beserta Undang-Undang perubahannya dan ketentuan Perundangan lainnya yang terkait;-----

MENGADILI

Dalam Eksepsi ;-----

- Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi;-----

Dalam Pokok Perkara ;-----

1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya ;-----
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.854.000,- (tiga juta delapan ratus lima puluh empat ribu rupiah);-----

Demikian di putus berdasarkan Musyawarah Majelis Hakim pada hari **Senin** tanggal **14 Januari 2019** oleh kami **HUSEIN AMIN EFFENDI, S.H**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **ERLY SUHERMANTO, S.H** dan **DEDY KURNIAWAN, S.H**. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan diucapkan dalam persidangan yang dibuka dan dinyatakan terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **17 Januari 2019**, oleh Majelis Hakim

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **111** dari **110** halaman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut diatas, dengan dibantu oleh **BIBIANA NIKEN SETYORATRI, S.H.,M.H**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi, ;-----

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

ERLY SUHERMANTO, S.H

HUSEIN AMIN EFFENDI, S.H

DEDY KURNIAWAN, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

BIBIANA NIKEN SETYORATRI S.H.,M.H.

Rincian Biaya Perkara Nomor: 69/G/2018/PTUN.Sby:

Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000,-
Biaya Kepaniteraan	: Rp.	313.000,-
Pemeriksaan Setempat	: Rp.	3.500.000,-
Redaksi	: Rp.	5.000,-
<u>Materai</u>	: Rp.	<u>6.000,-</u>

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **112** dari **110 halaman**,

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

Jumlah : Rp. 3.854.000,-

(Tiga Juta Delapan Ratus Lima Puluh Empat Ribu Rupiah)

Putusan Perkara No.69/G/2018/PTUN.Sby
Halaman **113** dari **110 halaman**,

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)