



PUTUSAN

Nomor 7/G/2018/PTUN-SRG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara:

PT LIPPO KARAWACI, Tbk, Badan Hukum Indonesia, berkedudukan di Menara Matahari Lt.22, Jalan Boulevard Palem Raya No. 7 Lippo Karawaci Kabupaten Tangerang, dalam hal ini diwakili oleh Tjokro Libianto dan Wijaya Subekti masing-masing berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan masing-masing bertindak sebagai Direktur PT Lippo Karawaci, Tbk berkedudukan di Menara Matahari Lt. 22, Jalan Boulevard Palem Raya No. 7 Lippo Karawaci Tangerang berdasarkan Anggaran Dasar yang telah dimuat didalam Akta Rapat Pernyataan Sebagian Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) tanggal 15 Desember 2017 Nomor 565 pada poin 2 halaman 10-11 yang dibuat dihadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn. Notaris Kabupaten Tangerang. Perseroan mana telah memperoleh status Badan Hukum berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU- AH.01.03-0203748 tanggal 21 Desember 2017 selanjutnya bertindak sebagai "Pemberi Kuasa". Selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa No. 020/SK/LGL-LK/III/2018 tanggal 20 Maret 2018, memberikan kuasa dengan hak substitusi dan hak retensi kepada:

1. FELIX DALIMARTHA, S.H.;
2. RETNO PURWANINGSIH, S.H.;
3. JERRY BERNARD MARPAUNG, S.H.;
4. STEPHANUS RANDY GUNAWAN, S.H., M.H.;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat, yang berkantor pada Dalimartha & Partners Law Office, beralamat di Ruko Mall Metropolis Town Square Blok GM2, Nomor 7, Kota Tangerang;
Untuk selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT;**

M E L A W A N



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. KEPALA KANTOR DINAS PERHUBUNGAN KABUPATEN

TANGERANG, berkedudukan di Jl. Raya Parahu Desa Parahu Kecamatan

Sukamulya Kabupaten Tangerang;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. H. DEDEN SYUQRON, S.H, M.H;
2. RINA, S.H., M.H.;
3. AMALIYAH, S.H., M.H.;
4. SUPRIYANTI, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokad, Mediator, Kurator & Pengurus dari Law Office "Syuqron & Partners" yang berkantor di Jalan Hartono Boulevard Blok R 27, Modernland Kota Tangerang berdasarkan Surat Kuasa Khusus No 180/441-DISHUB tanggal 29 Maret 2018 dan 2 April 2018;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT-I;**

2.

KEPALA KANTOR SATUAN POLISI PAMONG PRAJA KABUPATEN

TANGERANG,

Berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang Jl. Atik Soedardi Tigaraksa- Kabupaten Tangerang;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. H. DEDEN SYUQRON, S.H, M.H.;
2. RINA, S.H., M.H.;
3. AMALIYAH, S.H., M.H.;
4. SUPRIYANTI, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokad, Mediator, Kurator & Pengurus dari Law Office "Syuqron & Partners" yang berkantor di Jalan Hartono Boulevard Blok R 27, Modernland Kota Tangerang berdasarkan Surat Kuasa Khusus No 180/301-Sppp tanggal 29 Maret 2018;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT-II;**

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut;

Telah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 7/PEN-DIS/2018/PTUN-SRG, tanggal 3 April 2018, tentang Lolos Dismissal;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 7/PEN-MH/2018/PTUN-SRG, tanggal 3 April 2018, tentang Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara dengan acara biasa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 7/PEN-PPJS/2018/PTUN-SRG, tanggal 3 April 2018 dan tanggal 10 Agustus 2018, tentang Penunjukkan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 7/PEN-PP/2018/PTUN.SRG, tanggal 3 April 2018, tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 7/PEN-HS/2018/PTUN-SRG, tanggal 2 Mei 2018, tentang Hari dan Tanggal Persidangan;
- Telah mendengarkan keterangan Para Pihak, Saksi dan Ahli di persidangan;
- Telah mempelajari Berkas Perkara Nomor: 7/G/2018/PTUN-SRG;

TENTANG DUDUKSENGKETA

Bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan gugatan tanggal 28 Maret 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 28 Maret 2018, dalam Register Perkara Nomor: 7/G/2018/PTUN-SRG, sebagaimana telah diperbaiki secara formal dalam Pemeriksaan Persiapan tanggal 2 Mei 2018, yang pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

OBYEK SENGGKETA

1. SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR DINAS PERHUBUNGAN KABUPATEN TANGERANG Nomor: 551.21/06-DISHUB tertanggal 8 Februari 2018 perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas.
2. SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR SATUAN POLISI PAMONG PRAJA KABUPATEN TANGERANG Nomor: 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 perihal Peringatan III.

A. ALASAN-ALASAN GUGATAN

1. Bahwa Obyek Gugatan Tata Usaha Negara tersebut diatas telah memenuhi sifat-sifat Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (SK-TUN) yang dapat digugat karena memenuhi unsur-unsur:
 - konkret;
 - individual;
 - final; dan
 - yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata

sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara dan terakhir kali diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang- Undang Nomor 5 Tahun



1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara (“Undang- Undang Peradilan Tata Usaha Negara ”) yang menyebutkan:

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

2. Bersifat “Konkret” karena objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan, dalam hal ini adalah berbentuk surat-surat yang isinya Rekomendasi untuk pembukaan akses pintu masuk dan pintu keluar Kawasan Supermall Karawaci (“SPM”), Surat Tindak Rekomendasi Andalalin yang kedua surat tersebut diterbitkan oleh Tergugat I, selanjutnya surat Teguran I s/d Teguran III, serta Surat Peringatan (SP) I dan II yang diterbitkan oleh Tergugat II, yang berisi perintah pembongkaran property berupa pagar dan trotoar yang berada di akses keluar masuk kawasan SPM.

Bersifat “individual” karena Obyek Gugatan Tata Usaha Negara dalam perkara *a quo* bukanlah penetapan yang berlaku umum, tetapi ditujukan hanya kepada TMD Lippo Karawaci, membawa keuntungan serta kepentingan PT Supermal Karawaci, dan telah membawa akibat serta konsekuensi hukum kepada pihak Penggugat.

Bahwa diketahui dalam hal ini seluruh Obyek Gugatan Tata Usaha Negara ditujukan hanya bagi kepentingan kepada PT Supermal Karawaci saja, namun akibat hukumnya telah berimbas kepada Penggugat, sebagaimana tercantum dalam Tindak Lanjut Rekomendasi Andalalin, dimana Penggugat dipaksa harus membongkar propertinya. Berarti bahwa Obyek Gugatan Tata Usaha Negara tersebut telah berdampak pada Penggugat sebagaimana tercantum dalam surat Teguran I, Teguran II, Teguran III, SP I, dan SP II.

Bahwa Obyek Gugatan TUN juga bersifat “Final” karena sudah menimbulkan kewajiban tertentu (*definitive*) kepada Penggugat yaitu untuk membongkar konstruksi property berupa pagar dan trotoar;

3. Bahwa dengan demikian Obyek Gugatan TUN dalam perkara *a quo* telah memenuhi syarat material/substansi suatu gugatan Tata Usaha Negara.

B. TENGANG WAKTU GUGATAN

4. Bahwa Obyek Gugatan Tata Usaha Negara *a quo* berupa Rekomendasi Andalalin dan Tindak Lanjut Rekomendasi Andalalin,



keduanya masing-masing diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 8 Februari 2018 dan diterima oleh Penggugat pada tanggal 9 Februari 2018, dengan demikian tenggang waktu mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

5. Bahwa tanggal permohonan *a quo* secara formil diajukan masih dalam masa tenggang waktu karena masih dalam masa 90 (sembilan puluh) hari sejak diterbitkannya Obyek Gugatan Tata Usaha Negara, sehingga memenuhi sebagaimana disyaratkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan: "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak tanggal diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.*"

C. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan Rekomendasi Andalalin dan Tindak Lanjut Rekomendasi Andalalin ini berupa Teguran I, Teguran II, Teguran III, SP I dan SP II, hanya menguntungkan satu pihak saja, sementara merugikan Penggugat, dan akan membawa dampak kemacetan bagi jalanan umum di Kawasan Lippo Village, merupakan tindakan yang sewenang-wenang, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (melawan hukum), serta melanggar Asas Umum Pemerintahan yang Baik. (vide Pasal 53 ayat (2) UUPATUN).

Bahwa apabila pembongkaran terhadap property milik Penggugat tetap dilaksanakan, maka akan terjadi hal-hal berikut ini yang tidak dapat dihindarkan dan menjadi kerugian serta tanggung jawab dan beban Penggugat, antara lain:

- Rugi waktu dan biaya atas pembangunan property yang telah dibangun oleh Penggugat, setidaknya senilai Rp. 20.000.000.000,- (duapuluh milyar rupiah) yang merupakan investasi Penggugat, selain itu juga merupakan pemenuhan kewajiban Penggugat kepada pemerintah daerah untuk membangun fasilitas dan prasarana umum;
- Dampak kemacetan luar biasa yang akan terjadi di sepanjang Jalan Boulevard Dipenogoro dan Jalan Jendral Sudirman Kawasan Lippo Karawaci dan sekitarnya, yang justru akan menjadi beban Penggugat seorang diri, sementara baik Tergugat I, Tergugat II maupun Supermall Karawaci tidak akan merasakan dampaknya.
- Penggugat akan menerima banjir keluhan dan *complain* warga, penghuni dan *tenant* Lippo Village akibat dari kemacetan luar biasa yang akan terjadi di sepanjang Jalan Boulevard Dipenogoro dan Jalan Jendral



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sudirman Kawasan Lippo Karawaci.

D.POSITA

1. Bahwa Penggugat adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan secara sah berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, sesuai Akta Pendirian Penggugat No. 233 tanggal 15 Oktober 1990 yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. C2.6974.HT.01.01-Th'91 tanggal 22 Nopember 1991 yang telah didaftarkan dalam buku register di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor 1299/Not/1991/PN.JKT.SEL tanggal 28 Desember 1991 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 62 tanggal 4 Agustus 1992, Tambahan No. 3593 Tahun 1992, yang telah diubah beberapa kali dan terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Sebagian Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor 30 tanggal 3 Juli 2015 yang telah mendapatkan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Nomor AHU-AH.01.03-0951738 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-3533943.AH.01.11.TAHUN 2015 tanggal 15 Juli 2015 (Akta-akta tersebut, untuk selanjutnya disebut sebagai "Anggaran Dasar Penggugat").

2. Bahwa berdasarkan Pasal 3 ayat 1 Anggaran Dasar Penggugat disebutkan Maksud dan Tujuan yang berbunyi

1. *Maksud dan Tujuan Perseroan ialah:*

- *Pembangunan;*
- *Perdagangan;*
- *Pengangkutan darat; dan*
- *Jasa.*

2. *Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha utama sebagai berikut:*

a. *Menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan, antara lain:*

- *Menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan;*
- *Pemborong pada umumnya (general contractor) yaitu pembangunan Kawasan perumahan (real estate), rumah susun, Kawasan industry (industrial estate), Gedung, perkantoran dan apartemen, kondominium, Kawasan perbelanjaan (mal dan plaza), rumah sakit, Gedung pertemuan, rumah ibadah, perhotelan, pusat sarana olahraga dan sarana penunjang termasuk tetapi tidak terbatas pada lapangan golf, klub-klub, restoran, tempat-tempat hiburan lain, laboratorium medik, apotek, beserta fasilitasnya baik secara langsung maupun melalui pernyataan (investasi) ataupun pelepasan (divestasi) modal*



sehubungan dengan kegiatan usaha utama Perseroan dalam perusahaan lain dan lain-lain;

- Bertindak sebagai pengembang yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, pengawasan konstruksi beserta fasilitas-fasilitasnya termasuk perencanaan pembangunan, mengerjakan pembebasan, pembukaan, pengurungan, pemerataan tanah/lahan;

- Pembangunan Konstruksi Gedung,...

- Pembangunan dan pengelolaan fasilitas umum serta jasa akomodasi, pengembangan Wilayah pemukiman meliputi pengembangan wilayah pedesaan, perkotaan dan perindustrian serta wilayah transmigrasi dan kegiatan usaha lainnya yang terkait;

- ...dst

3. Bahwa berdasarkan Maksud dan Tujuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar Penggugat tersebut, selanjutnya Penggugat sejak tahun 1992 hingga saat ini melakukan pembangunan dan pengembangan Kawasan Lippo Village yang merupakan sebuah proyek kota mandiri dengan segala fasilitas penunjangnya.

4. Bahwa Penggugat dalam menjalankan Maksud dan Tujuan nya tersebut sudah memperoleh ijin sebagaimana tercantum dalam:

- Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.82/SK.1231-Pem.Um/92 tentang Persetujuan Lokasi Penggunaan dan Izin Pembebasan Tanah seluas ± 500 Ha terletak di Desa Kelapa dua dan Bencongan Kec. Curug Kab. Daerah Tingkat II Tangerang, untuk pembangunan perumahan lengkap dengan fasilitasnya, atas nama PT Tunggal Reksakencana tertanggal 4 Agustus 1992, yang diperpanjang dengan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.82/SK.03-Pem.Um/94 tentang Perpanjangan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.82/SK.1231-Pem.Um/92, tentang Persetujuan Lokasi Penggunaan dan Izin Pembebasan Tanah seluas ± 500 Hektar terletak di Desa Kelapadua dan Bencongan Kecamatan Curug Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang, untuk pembangunan perumahan lengkap dengan fasilitasnya, atas nama PT Tunggal Reksakencana tertanggal 3 Januari 1994 ("SK Gubernur Izin Pembebasan Tanah"); dan

- Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang Nomor 648/SK 254-Bappeda/92 tanggal 16 Nopember 1992 tentang Rencana Induk Kawasan Permukiman atas nama PT Tunggal Reksa Kencana ("Rencana Induk Kawasan Pemukiman").



5. Bahwa Kawasan Lippo Village tersebut sejak tahun 1992 sampai saat ini masih dalam proses pembangunan dan pengembangan, termasuk prasarana dan sarana umum yang belum selesai hingga saat ini sehingga Penggugat belum dapat menyerahkan prasarana dan sarana umum yang berada di kawasan Lippo Village termasuk fasilitas jalan di kawasan Lippo Village kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang ("Pemda Kab. Tangerang") dengan demikian seluruh kelancaran, pemeliharaan fasilitas jalan serta trotoar di kawasan Lippo Village masih merupakan beban dan tanggung jawab Penggugat.

6. Bahwa perbaikan dan pengelolaan jalan di Kawasan Lippo Village masih menjadi tanggung jawab dan kewenangan Penggugat, sesuai dengan Pasal 95 ayat (2) serta Pasal 98 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman ("PP 14/2016"):

Pasal 95 ayat (2):

"Pemeliharaan Sarana dan Utilitas Umum wajib dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau Badan Hukum (Penyelenggara perumahan dan permukiman)"

Pasal 98 ayat (4):

"Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah maka perbaikan merupakan kewajiban penyelenggara pembangunan"

7. Bahwa seiring berjalannya waktu, Penggugat menunjuk Anak Perusahaan Penggugat yaitu PT Tata Mandiri Daerah Lippo Karawaci ("PTTMD") berdasarkan Surat Kuasa Nomor 056/SK/LGL-LK/XII/2011 tertanggal 3 Januari 2011 untuk melaksanakan pengaturan tata ruang di Lippo Village oleh karenanya pengaturan lalu lintas serta tata ruang di wilayah Lippo Karawaci dilaksanakan oleh PTTMD selaku pihak yang ditunjuk Penggugat.

8. Bahwa karena otoritas pengaturan lalu lintas serta tata ruang di wilayah Lippo Karawaci ada ditangan PTTMD, sementara untuk kelancaran lalu lintas, pemeliharaan fasilitas jalan serta trotoar di kawasan Lippo Village masih merupakan beban dan tanggung jawab Penggugat maka perubahan akses keluar masuk dari dan ke wilayah Supermall Karawaci dari wilayah Lippo Village harus dengan persetujuan Penggugat ataupun PTTMD.

9. Bahwa hingga gugatan *a quo* disampaikan Penggugat ataupun PTTMD tidak pernah memberikan persetujuan kepada PT Supermall



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karawaci untuk menambah akses keluar masuk antara lokasi Supermall Karawaci dengan kawasan Lippo Village, terbukti dalam korespondensi Penggugat maupun PTTMD dengan PT Supermall Karawaci yang tidak pernah memberikan persetujuan terkait perubahan akses keluar masuk dari dan ke wilayah Supermall Karawaci dari wilayah Lippo Village.

10. Bahwa sebagai kelengkapan informasi, dan seharusnya juga telah diketahui oleh Tergugat pada saat penyusunan dan pemberian rekomendasi Andalalin, dalam hal ini PT Supermall Karawaci sejak semula telah mengetahui dan menyetujui keharusan adanya persetujuan dari Penggugat apabila ingin melakukan perubahan akses keluar masuk dari dan ke wilayah Supermall Karawaci dari wilayah Lippo Village sebagaimana diatur didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2657/PPJB-LK/11/2000 dan Nomor 2658/PPJB-LK/11/2000 keduanya tertanggal 30 November 2000 (selanjutnya disebut "PPJB") antara Penggugat dengan PT Supermall Karawaci, yang mengatur antara lain sebagai berikut:

"Pasal 10.1.

Pembangunan Bangunan wajib dibuat menurut rancangan (desain) dan gambar teknik yang dibuat sesuai ketentuan-ketentuan "Pedoman Desain dan Pembangunan untuk Kapling Komersial Lippo Karawaci", seperti pada Lampiran IV PPJB ini.

Pasal 10.3.

PIHAK KEDUA dalam melaksanakan pembangunan wajib untuk:

10.3.a.

Mengadakan koordinasi dengan PIHAK PERTAMA atau pihak yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA sesuai pada Lampiran IV PPJB sehingga desain bangunan sesuai dengan "Pedoman Desain dan Pembangunan untuk Kapling Komersial Lippo Karawaci".

Pasal 11.1.

Untuk mewujudkan lingkungan kawasan Lippo Karawaci yang bersih, tertib, indah serta aman maka setelah dilakukan penyerahan tanah oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA, PIHAK KEDUA bersedia mengikuti dan mematuhi peraturan di kawasan Lippo Karawaci ("Perjanjian Tata Tertib dan Pengelolaan") yang akan diatur kemudian. PIHAK KEDUA wajib membayar biaya-biaya tersebut kepada PIHAK PERTAMA yang besarnya akan ditentukan kemudian oleh PIHAK PERTAMA dan/atau oleh pihak lain yang ditunjuk PIHAK PERTAMA



sebagai pengelola dengan biaya yang wajar. Untuk hal itu PIHAK KEDUA diwajibkan untuk membuka rekening pada Bank LIPPO atau Bank lain yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA dengan menerbitkan "transfer uang secara otomatis" setiap bulannya, guna membiayai tagihan atas rekening-rekening tersebut di atas. Saldo rekening tersebut harus selalu mencukupi untuk pelunasan kewajiban biaya-biaya yang timbul tersebut dan tidak dapat ditutup selama tagihan-tagihan tersebut masih berjalan. Perjanjian Tata Tertib dan Pengelolaan tersebut wajib ditanda tangani PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA pada saat serah terima atas tanah dilaksanakan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 di atas.

Pasal 11.2

PIHAK KEDUA wajib dan terikat dengan PPJB untuk menggunakan Tanah dengan tujuan peruntukannya. Segala akibat yang timbul karena penggunaannya yang tidak sesuai dengan tujuan dan peruntukannya tersebut, menjadi resiko dan tanggungan PIHAK KEDUA sendiri. Sehubungan dengan penggunaan Tanah, PIHAK KEDUA mengikat diri akan mematuhi ketentuan-ketentuan atau peraturan-peraturan pemerintah dan/atau peraturan lingkungan dan peraturan-peraturan/ketentuan-ketentuan dari PIHAK PERTAMA atau Badan Pengelola yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA, diantaranya tetapi tidak terbatas pada ketertiban umum, kesusilaan dan keamanan serta kebersihan.

Pasal 11.4.

Ketentuan-ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 11.1, Pasal 11.2 dan Pasal 11.3 tetap berlaku dan mengikat PIHAK KEDUA atau penerima haknya, sekalipun telah dilakukan Akta Jual Beli dan sertifikat tercatat atas nama PIHAK KEDUA."

11. Bahwa lebih lanjut dalam Lampiran IV PPJB yang berjudul Pedoman Desain dan Pembangunan untuk Kapling Komersial Lippo Karawaci, bagian I.2.c Kriteria Bangunan angka 3, tentang Jalan Masuk Kendaraan (Driveway) telah disepakati dan diatur sebagai berikut:

"Jalan Masuk Kendaraan (Driveway)

3. Jalan masuk kendaraan di luar perbatasan kapling ditentukan letaknya oleh Pengembang menurut Site Plan dan sesuai dengan gambar kadaster. Jalan masuk tambahan tidak diperbolehkan kecuali sudah mendapat persetujuan terlebih dahulu oleh Pengembang."



12. Bahwa sebagaimana poin 16 dan 17 di atas, PT Supermall Karawaci tidak boleh membuka akses dan/atau jalan tambahan termasuk mengajukan permohonan Ijin Andalalin kecuali sudah memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat dan/atau PTTMD, mengingat PT Supermall Karawaci sudah mengikatkan diri untuk mengikuti dan mematuhi peraturan di Kawasan Lippo Village sebagaimana telah disepakati didalam PPJB.

13. Bahwa PPJB tersebut di atas mengikat kepada para pihak yaitu Penggugat dan PT Supermall Karawaci. Namun demikian karena isinya erat kaitannya dengan perkara *a quo*, seharusnya pada saat dilakukan Andalalin, dokumen PPJB harus diikutsertakan dalam dokumen Andalalin dan menjadi bagian dari kajian Andalalin, sehingga pada saat Tergugat I memberikan rekomendasi, dan pada saat Tergugat II menerbitkan Surat-surat Teguran telah sesuai dan sejalan, bahwa pihak yang berkepentingan dan berhak untuk mengatur akses keluar masuk serta kelancaran lalu lintas di kawasan Lippo Village adalah pihak Penggugat. namun kenyataanya Tergugat telah menerbitkan Rekomendasi Andalalin serta Surat Tindak Lanjut Rekomendasi Andalalin, tanpa meminta pendapat dari Penggugat maupun PTTMD selaku Pengembang dan pihak yang berwenang serta bertanggung jawab atas kondisi serta kelancaran lalu lintas serta tata ruang di wilayah Lippo Karawaci.

14. Bahwa setelah dikeluarkannya Surat Rekomendasi Andalalin oleh Tergugat I, kemudian pada hari yang sama Tergugat I mengeluarkan Surat Tindak Lanjut Rekomendasi Andalalin yang pada pokoknya berisi tentang perintah kepada Penggugat untuk membongkar property berupa Pagar dan Trotoar yang berada di akses keluar masuk kawasan Supermall Karawaci paling lambat hari Senin tanggal 12 Februari 2018. Apabila sampai dengan hari dan tanggal dimaksud tidak dilaksanakan pembongkaran oleh Penggugat, maka Pemerintah Kabupaten Tangerang akan melaksanakan penertiban terhadap property tersebut sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa setelah terbitnya Surat Tindak Lanjut Rekomendasi Andalalin dari Tergugat I, pada tanggal 15 Februari 2018 Tergugat II menerbitkan Surat Teguran I yang ditujukan kepada Penggugat yang pada pokoknya berisi teguran kepada Penggugat untuk melaksanakan sendiri penertiban dan pembongkaran konstruksi property (pagar dan/atau trotoar) yang tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di muka akses keluar masuk Supermall Karawaci yang meliputi Jalan Boulevard Dipenogoro dan Jalan



Jendral Sudirman Kawasan Lippo Karawaci, Desa Bencongan Indah,
Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang.

15. Bahwa meskipun isi dari Surat Teguran I yang diterbitkan oleh Tergugat II senada/sejalan dengan Surat Tindak Lanjut Rekomendasi Andalalin yang diterbitkan oleh Tergugat I, namun demikian Penggugat melihat banyak kejanggalan atas Surat Teguran I (dan selanjutnya juga Teguran II, III, serta SP I dan SP II), dimana dalam surat-surat yang diterbitkan oleh Tergugat II sama sekali tidak merujuk pada Surat Rekomendasi Andalalin maupun Surat Tindak Lanjut Rekomendasi Andalalin yang diterbitkan oleh Tergugat I, namun mencantumkan Dasar penerbitan Surat Teguran I, sebagai berikut:

- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 tentang Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja;
- Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 20 Tahun 2004 tentang Ketentraman dan Ketertiban Umum;
- Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 10 Tahun 2007 tentang Penyelenggaraan Perhubungan;
- Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang;
- Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 03 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung;
- Peraturan Bupati Tangerang Nomor 99 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang;
- Surat Perintah Bupati Tangerang Nomor 800/461-SPPP tanggal 13 Februari 2018.

Namun demikian, Tergugat II sama sekali tidak pernah menunjukkan dan/atau melampirkan bentuk maupun isi dari Surat Perintah Bupati Tangerang Nomor 800/461-SPPP tanggal 13 Februari 2018 tersebut. Sehingga sampai saat ini, Penggugat juga tidak mengetahui dan tidak memahami dasar hukum mengapa Tergugat I dan Tergugat II sampai memerintahkan adanya pembongkaran terhadap Trotoar dan Pagar yang telah dibangun oleh Penggugat, sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Pemda Kabupaten Tangerang, serta sudah dituangkan dalam Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang, Nomor 648/SK.254-Bappeda Tahun 1992, tentang Rencana Induk Kawasan Pemukiman (selanjutnya disebut "SK Rencana Induk")

16. Bahwa kemudian pada tanggal 21 Februari 2018 Tergugat II kembali menerbitkan Surat Teguran II kepada Penggugat yang berisi pada pokoknya sehubungan dengan Pokok Surat Teguran I, melalui surat ini,



melakukan teguran kembali kepada Penggugat untuk melaksanakan sendiri penertiban dan pembongkaran konstruksi property (pagar dan/atau trotoar) yang tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di muka akses keluar masuk Supermall Karawaci yang meliputi Jalan Boulevard Dipenogoro dan Jalan Jendral Sudirman Kawasan Lippo Karawaci, Desa Bencongan Indah, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang.

17. Bahwa selanjutnya pada tanggal 28 Februari 2018 Tergugat II kembali menerbitkan Surat Teguran III kepada Penggugat yang berisi terkait pada pokoknya sehubungan dengan Pokok Surat Teguran II, melalui surat ini, Tergugat II melakukan teguran kembali kepada Penggugat untuk melaksanakan sendiri penertiban dan pembongkaran konstruksi property (pagar dan/atau trotoar) di muka akses keluar masuk Supermall Karawaci yang meliputi Jalan Boulevard Dipenogoro dan Jalan Jendral Sudirman Kawasan Lippo Karawaci, Desa Bencongan Indah, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang.

18. Bahwa Tergugat II pada tanggal 6 Maret 2018 kembali mengirimkan surat Peringatan I ("SP I"), yang isinya terkait dengan Pokok Surat Teguran III, dimana melalui surat ini Tergugat II memperingatkan Penggugat dalam batas waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak diterimanya surat ini untuk melaksanakan sendiri penertiban dan pembongkaran konstruksi property (pagar dan/atau trotoar) di muka akses keluar masuk Supermall Karawaci yang meliputi Jalan Boulevard Dipenogoro dan Jalan Jendral Sudirman Kawasan Lippo Karawaci, Desa Bencongan Indah, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang.

19. Bahwa akhirnya Tergugat II pada tanggal 16 Maret 2018 kembali mengirimkan surat Peringatan II ("SP II") kepada Penggugat, yang isinya terkait dengan Pokok Surat Peringatan I, dimana melalui surat ini, Tergugat II memperingatkan Penggugat dalam batas waktu 3 (tiga) hari terhitung sejak diterimanya surat ini untuk melaksanakan sendiri penertiban dan pembongkaran konstruksi property (pagar dan/atau trotoar) di muka akses keluar masuk Supermall Karawaci yang meliputi Jalan Boulevard Dipenogoro dan Jalan Jendral Sudirman Kawasan Lippo Karawaci, Desa Bencongan Indah, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang.

20. Bahwa berdasarkan Pasal 23 Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 3 tahun 2018 tentang Bangunan Gedung ("Perda 3/2018") diketahui:

(1) "Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RTRW,



RDTRW, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL dan tidak memiliki IMB, yang bangunannya sesuai lokasi, peruntukan dan/atau penggunaan yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL, serta sesuai dengan Persyaratan Teknis Bangunan dikenakan penertiban berupa kewajiban mengajukan permohonan IMB Pemutihan atau perintah pembongkaran;

(2) Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL dan tidak memiliki IMB, yang bangunannya sesuai lokasi, peruntukan dan/atau penggunaan yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL, akan tetapi tidak sesuai dengan Persyaratan Teknis Bangunan dikenakan penertiban berupa kewajiban mengajukan permohonan IMB Bersyarat dan/atau perintah pembongkaran bangunan sebagian atau seluruhnya;

(3) IMB Pemutihan dan IMB Bersyarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan hanya 1 (satu) kali;

(4) Terhadap Pemilik Bangunan atau Pengguna Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) yang tidak mengajukan IMB Pemutihan setelah teguran tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 3 (tiga) hari, dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis untuk melakukan pembongkaran sendiri bangunan;

(5) Terhadap Pemilik Bangunan atau Pengguna Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (2) yang tidak mengajukan IMB Bersyarat setelah teguran tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 3 (tiga) hari, dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis untuk melakukan pembongkaran sendiri bangunan sebagian atau seluruhnya;

Dengan demikian perintah pembongkaran sebagaimana disebut dan diperintahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah perintah yang salah/keliru, tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik dengan demikian Obyek Gugatan Tata Usaha Negara *quo* adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang cacat hukum.

21. Bahwa Obyek Gugatan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II terbukti dengan terang dan jelas, diterbitkan semata-mata hanya untuk kepentingan satu pihak saja yaitu PT Supermall Karawaci, namun mengabaikan dan bahkan merugikan kepentingan Penggugat selaku pengelola dan pengembang Kawasan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lippo Village yang jauh lebih besar, lebih luas dan akan terkena dampak dari isi Obyek Gugatan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut.

22. Bahwa selain cacat hukum karena melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, berdasarkan kajian yang telah dilakukan Penggugat, Obyek Gugatan Tata Usaha Negara didasarkan pada Hasil Kajian Andalalin yang dibuat oleh PT Karsa Buana Lestari dengan wilayah studi sempit dan tidak komprehensif, karena hanya mengkaji wilayah studi sekitaran Supermall Karawaci dan U-Residence bukan mengkaji secara keseluruhan wilayah Lippo Village. Hal ini sebagaimana tertuang dalam Rekomendasi Andalalin Poin B angka 4 dan angka 10 yang berbunyi:

Poin B angka 4:

“untuk mengurangi pembebanan lalu lintas akibat adanya kegiatan keluar masuk Kawasan Supermall Karawaci yang terkonsentrasi di satu tempat, maka pihak pengembang akan menambah akses keluar masuk sesuai dengan gambar rekomendasi teknis”; dan

Poin B angka 10:

“Tanggung jawab pelaksanaan penanganan dampak lalu lintas sesuai dengan rekomendasi, berada pada pengembang untuk penanganan yang sifatnya internal dan eksternal berdampak langsung. Sedangkan tanggung jawab pemerintah berupa penanganan makro yang bersifat jaringan”

23. Bahwa dengan demikian Rekomendasi Andalalin yang dikeluarkan oleh Tergugat I tersebut hanya berlaku untuk lalu lintas internal (di dalam dan sekitaran wilayah Supermall Karawaci), dan bukan eksternal atau di luar wilayah Supermall Karawaci, yang pengelolanya adalah pihak Penggugat. Selain itu Tergugat I pada saat menerbitkan Rekomendasi Andalalin yang menjadi Obyek Gugatan *a quo* tidak pernah meminta pendapat kepada Penggugat selaku Pengelola Wilayah Lippo Village. Hal tersebut seharusnya disadari dan dilakukan oleh Tergugat I karena kenyataannya akibat dari perubahan akses keluar masuk dari dan ke wilayah Supermall Karawaci dari wilayah Lippo Village bukan hanya sekitar Supermall Karawaci dan U-Residence melainkan ke seluruh wilayah Lippo Village.

24. Bahwa selain itu Hasil Kajian Andalalin tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana tercantum dalam Pasal 9 Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 75 tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Analisis Dampak Lingkungan, yang telah diubah beberapa kali terakhir dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 11 tahun 2017 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 75 tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Analisis Dampak Lingkungan ("Permenhub 11/2017"), karena:

- a) Dalam perencanaan dan metodologi analisis, tidak memuat:
 - (1) Penjelasan rencana pembangunan baru atau pengembangan yang masih dalam proses konstruksi dan termasuk rencana pengembangan ke depan;
 - (2) Perkiraan transportasi yang digunakan seperti bangkitan/tarikan, distribusi perjalanan, pemilihan moda, pembebanan, akses dan/atau kebutuhan parkir.
 - (3) Penggunaan dan pemilihan model transportasi;
 - (4) Periode analisis paling sedikit 5 (lima) tahun;
- b) Analisa kondisi lalu lintas dan angkutan jalan saat ini, tidak memuat:
 - (1) Kondisi angkutan jalan: trayek, faktor muat, jenis kendaraan dan waktu tunggu
 - (2) Kondisi lalu lintas eksisting: data penumpang angkutan umum dan sepeda motor;
- c) Tidak melakukan simulasi kinerja lalu lintas baik pada sebelum pembangunan, pada saat pembangunan, dan setelah pembangunan serta kinerja lalu lintas jangka waktu paling sedikit 5 (lima) tahun.

25. Bahwa Penggugat sudah melakukan kajian terhadap Hasil Kajian Andalalin yang diterbitkan PT Karsa Buana Lestari dan hasil analisa/kajian Penggugat sudah dikirimkan kepada Tergugat I yaitu melalui Surat Nomor 001/TMD/ANDALALIN/II/2018 tertanggal 9 Februari 2018, yang pada poin 4 Surat No. 001/TMD/ANDALALIN/II/2018 ini Penggugat berpendapat bahwa Usulan Mitigasi Penanganan Dampak Lalu Lintas terdapat 4 (empat) saran yang tidak layak, yaitu Saran Mitigasi Nomor 2 tentang Pembukaan Akses masuk dan Akses Keluar Tambahan, Saran Mitigasi Nomor 3 tentang Radius Tikung Pintu Masuk dan Akses Pintu Keluar, minimal 5 m, dan Saran Mitigasi Nomor 10 tentang Pembongkaran Median Jalan, karena faktanya:

- 1) Panjang antrean pada ruas jalan Diponegoro inner CBD dan jalan Jendral Sudirman pada jam-jam biasa tidak signifikan.
- 2) Pada jam sibuk (*peak hours*) antrian menjadi panjang disebabkan karena pengaturan manajemen parkir yang tidak dilaksanakan semestinya seperti pintu masuk belum menggunakan OBU (*on board unit*). Pengaturan akses dan sirkulasi internal parkir dalam lahan parkir tidak dikelola dengan baik karena tidak adanya *visual information board* untuk mempermudah mencari ruang parkir

Halaman 16 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG



yang masih kosong, selain itu fasilitas ruang parkir mendekati *overload*, dan tidak adanya rambu, marka dan fasilitas pelengkap jalan.

3) Pintu masuk Supermall Karawaci berada pada batas badan jalan, sehingga penambahan radius tikung akan lebih memakan badan jalan yang berakibat mempersempit lajur arus lalu lintas sehingga kapasitas fungsi jalan tidak maksimal dan akan membuat kemacetan bertambah parah.

4) Ruas jalan Inner dan Outer CBD jalan Diponegoro berdasarkan data kecelakaan lalu lintas yang disebabkan oleh pelanggaran kecepatan yang Penggugat himpun sampai tahun 2017 adalah 0. Demikian juga dengan kecepatan rata-rata kendaraan pada jam sibuk (*peak hours*) kurang dari 30 km/jam (LOS D), dan VCR = 0.90 sehingga *traffic flow* pada kenyataannya sudah jenuh.

5) Konsep pengaturan rekayasa lalu lintas pada lingkaran CBD Supermall jalan Diponegorodan jalan Jendral Sudirman yang Penggugat terapkan adalah melakukan split antara *trough traffic* dengan *local traffic*. Eksisting *trough traffic* yang melewati CBD dari arah Binong dan sekitarnya berdasarkan data Penggugat cukup tinggi yaitu 50% lebih.

6) Secara teoritis dan praktis semakin lebar badan jalan pada putaran akan semakin membuka potensi titik konflik bertambah banyak (baik *waving*, *crossing*, *diverging* dan *converging*) yang pada akhirnya akan menambah potensi kecelakaan dan kemacetan.

26. Bahwa rekomendasi andalalin dan tindak lanjut rekomendasi andalalin yang diikuti dengan Surat Teguran I, II, III, SP I, SP II, dan SP III bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatan ini mengajukan dalil-dalil dan bukti-bukti yang menunjukkan bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas diterbitkannya Obyek Gugatan Tata Usaha Negara terbukti dengan jelas dan nyata telah melanggar dan bertentangan dengan:

- i. Peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan Penyelenggaraan Analisis Dampak Lingkungan;
- ii. Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Oleh sebab itu, berdasarkan perubahan Pasal 53 ayat (2) yang diatur dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi "Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:



1. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
2. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik."*

Obyek Gugatan Tata Usaha Negara dalam Gugatan *a quo* secara sah dapat digugat dihadapan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang.

27. Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, jelas terbukti bahwa Obyek Gugatan Tata Usaha Negara dalam Gugatan ini bukan saja secara terang terbukti melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun juga telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sebagaimana diatur berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang- Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu sebagai berikut:

1. Asas Kepastian Hukum

Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, Tergugat I dan Tergugat II wajib untuk menjunjung tinggi Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini peraturan yang terkait dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan Penyelenggaraan Analisis Dampak Lingkungan. Bahwa dilain sisi Penggugat selaku pihak yang bertanggung jawab atas pengelolaan dan pengaturan tata ruang di Lippo Village mempunyai dasar dan alasan hukum yang kuat untuk tidak memberikan persetujuan kepada PT Supermall Karawaci untuk menambah akses keluar masuk dari dan ke Supermall Karawaci dari wilayah Lippo Village. Selain itu fasilitas jalan yang berada di Kawasan Lippo Village tersebut belum diserahkan kepada Pemda Kab.Tangerang sehingga secara hukum trotoar dan fasilitas jalan Kawasan Lippo Village sampai dengan saat ini masih milik Penggugat. Sementara itu perlu diperhatikan pula bahwa kajian Andalalin yang menjadi dasar Tergugat I menerbitkan Objek Tata Usaha Negara ternyata sama sekali tidak mengkaji kondisi Kawasan Lippo Village, namun hanya mengkaji internal wilayah Supermall Karawaci, yang jelas saja menghasilkan kajian dengan kesimpulan macet, karena kurang bukaan kepada jalan raya, sementara tidak dikaji eksternal jalan raya akibat/dampak dari bukaan tambahan keluar masuk yang diperintahkan oleh Tergugat dalam Objek Tata Usaha Negara *aquo*. Oleh sebab itu, tindakan Tergugat I yang memberikan Rekomendasi Andalalin dan Tindak Lanjut Rekomendasi Andalalin tanpa lebih



dahulu meminta persetujuan dan berdiskusi dengan pihak Penggugat atas dampak lanjut dari rekomendasi tersebut namun langsung memberikan Surat Teguran I, II, III, SP I, SP II, dan SP III yang diterbitkan oleh Tergugat II kepada Penggugat telah mengabaikan hak-hak Penggugat, mengabaikan hukum serta peraturan yang ada, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi Penggugat, dan pada akhirnya menimbulkan kerugian dan ketidakadilan bagi Penggugat. Mengingat tindakan Tergugat I dan Tergugat II bertentangan dengan “asas kepastian hukum” adalah adil, wajar dan beralasan apabila Majelis Hakim yang Terhormat membatalkan Obyek Gugatan Tata Usaha Negara dalam perkara *a quo* dengan segala konsekuensi hukumnya, termasuk juga mencabut dan menyatakan tidak berlaku Surat Teguran I, II, III, SP I, SP II, dan SP III.

2. Asas Tertib Penyelenggaraan Negara

Asas Tertib Penyelenggaraan Negara adalah asas yang menjadi landasan, keteraturan, keserasian dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggara negara. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menerbitkan Obyek Gugatan Tata Usaha Negarajelas telah melanggar keteraturan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman serta penyelenggaraan analisis dampak lalu-lintas karena tidak mempertimbangkan ketentuan dalam PPJB, ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara tentang asas itikad baik dan asas perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang (*Pacta Sunt Servanda*) bagi pihak yang membuatnya, serta ketentuan dalam PP 14/2016 karena faktanya Kawasan Lippo Village termasuk Trotoar dan Jalan belum diserahkan kepada Pemda Kab. Tangerang sehingga masih milik Penggugat.

Mohon perhatian Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, Tergugat I dan Tergugat II telah menerbitkan Obyek Gugatan Tata Usaha Negara tanpa mengindahkan Asas Tertib Penyelenggaraan Negara. Jika memang Tergugat mentaati/mengindahkan Asas Tertib Penyelenggaraan Negara *quod non*, maka Tergugat I dan Tergugat II sudah pasti tidak akan menerbitkan Obyek Gugatan Tata Usaha Negara karena tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut sangat tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku terutama peraturan terkait Penyelenggaraan Perumahan dan



Kawasan Pemukiman dan Penyelenggaraan Analisis Dampak Lingkungan.

3. Asas Proporsionalitas, Asas Akuntabilitas dan Asas Profesionalitas

Tergugat I dan Tergugat II selaku pejabat Negara dalam menerbitkan Obyek Gugatan Tata Usaha Negara terbukti menunjukkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak cermat dan tidak profesional dalam melaksanakan kewajiban hukumnya, termasuk mengabaikan hak-hak Penggugat yang ada, bahkan ironisnya hanya berdasarkan Hasil Kajian Andalalin dan keterangan dari pihak PT Supermall Karawaci saja, tanpa mengindahkan surat yang sudah disampaikan oleh Penggugat maupun PTTMD, Tergugat I akhirnya menerbitkan Rekomendasi Andalalin yang menjadi Obyek Gugatan Tata Usaha Negara dalam perkara *a quo*.

Apabila Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan ketiga asas ini, maka sudah tentu akan sangat berhati-hati dalam memberikan pertimbangan, dan mengeluarkan produk Tata Usaha Negara terkait Andalalin di kawasan Lippo Village.

28. Bahwa dalam perkara *a quo* telah diterbitkan Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 07/G/2018/PTUN-SRG/2018 tertanggal 3 April 2018 dengan amar penetapan yang berbunyi sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan Penundaan terhadap objek sengketa yang diajukan oleh Penggugat;
- Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menunda lebih lanjut;

1. Surat Keputusan Kepala Kantor Dinas Perhubungan Kabupaten Tangerang Nomor 551.21/06-Dishub tertanggal 8

Februari 2018 Perihal Rekomendasi Analisa Dampak Lalu Lintas.

2. Surat Keputusan Kepala Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang berupa:

2.1 Surat Nomor: 338/147-SPPP tertanggal 15 Februari 2018 perihal Teguran I;

2.2 Surat Nomor: 338/155-SPPP tertanggal 21 Februari 2018 perihal Teguran II;

2.3 Surat Nomor: 338/178-SPPP tertanggal 28 Februari 2018 perihal Teguran III;

2.4 Surat Nomor: 338/187-SPPP tertanggal 6 Maret 2018 perihal Peringatan I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.5 Surat Nomor: 338/281-SPPP tertanggal 16 Maret 2018 perihal Peringatan II;

2.6 Surat Nomor: 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 perihal Peringatan III;

Sampai dengan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini, kecuali ada Penetapan lain yang menyatakan sebaliknya di kemudian hari;

- Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang untuk menyampaikan salinan resmi Penetapan ini kepada Tergugat I dan Tergugat II agar diketahui dan dilaksanakan sebagaimana mestinya;
- Menyatakan biaya yang timbul dalam penetapan ini dihitung bersama-sama dalam putusan akhir.

Bahwa untuk tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi Penggugat, maka Penggugat meminta agar Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 07/G/2018/PTUN-SRG/2018 tertanggal 3 April 2018 ini dipertahankan/dikuatkan.

Berdasarkan dalil-dalil, fakta-fakta, bukti-bukti dan dasar hukum sebagaimana diuraikan diatas, jelaslah bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II dalam mengeluarkan Rekomendasi Andalalin dan Surat Peringatan III, jelas dan nyata telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik (*vide* Pasal 53 UUPATUN).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat berkesimpulan bahwa penerbitan objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sangat merugikan Penggugat.

E. PETITUM

Oleh karena itu Penggugat menyampaikan permohonan-permohonan dan tuntutan-tuntutan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dan/atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan memberi amar putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Mempertahankan/menguatkan penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Serang Nomor 07/G/2018/PTUN-SRG/2018 tertanggal 3 April 2018;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah:
 1. SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR DINAS PERHUBUNGAN KABUPATEN TANGERANG Nomor 551.21/06-DISHUB tertanggal 8 Februari 2018 perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR SATUAN POLISI PAMONG PRAJA KABUPATEN TANGERANG Nomor 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 perihal Peringatan III;

3. Mewajibkan Tergugat I dan Tergugat II untuk mencabut surat keputusan berupa:

1. SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR DINAS PERHUBUNGAN KABUPATEN TANGERANG Nomor 551.21/06-DISHUB tertanggal 8 Februari 2018 perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas;
2. SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR SATUAN POLISI PAMONG PRAJA KABUPATEN TANGERANG Nomor 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 perihal Peringatan III;
4. Membebaskan biaya Perkara kepada Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 23 Mei 2018, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil bantahan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. GUGATAN PENGGUGAT *NON-OBJECT*

- a. OBJEK SENGKETA BUKANLAH KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA (KTUN)

Bahwa objek sengketa sebagaimana diuraikan oleh PENGGUGAT dalam uraian mengenai Objek Sengketa halaman 2 adalah sebagai berikut :

1. SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR DINAS PERHUBUNGAN KABUPATEN TANGERANG Nomor 551.21/06-DISHUB tertanggal 8 Februari 2018 perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas.
2. SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR SATUAN POLISI PAMONG PRAJA KABUPATEN TANGERANG Nomor 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 perihal Peringatan III.

Namun apa yang didalilkan oleh PENGGUGAT itu **KELIRU**, karena **FAKTANYA** yang diterbitkan oleh PARA TERGUGAT BUKANLAH SURAT KEPUTUSAN sebagaimana dalil PENGGUGAT tersebut, akan tetapi sebagai berikut :

1. Surat Dinas Perhubungan Kabupaten Tangerang Nomor 551.21/06-DISHUB tertanggal 8 Februari 2018 Perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas yang ditujukan kepada PT. Supermall Karawaci BUKAN SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR DINAS PERHUBUNGAN KABUPATEN TANGERANG Nomor 551.21/06-DISHUB tertanggal 8 Februari 2018 perihal Rekomendasi Analisis



Dampak Lalu Lintas, sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT.

Surat TERGUGAT I tersebut adalah Surat Rekomendasi yang merupakan bagian dari proses untuk diperolehnya Izin Amdal Lalin (Analisis Dampak Lalulintas), Izin Lingkungan, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan perizinan lainnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Dus, Surat Rekomendasi yang diterbitkan oleh TERGUGAT I BUKAN-lah SURAT KEPUTUSAN, dengan demikian bukanlah KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA (KTUN).

2. Surat Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 Perihal Peringatan III yang ditujukan kepada Pimpinan TMD Lippo Karawaci BUKANSURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR SATUAN POLISI PAMONG PRAJA KABUPATEN TANGERANG Nomor 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 perihal Peringatan III, sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT.

Surat TERGUGAT II tersebut adalah Surat yang bertujuan untuk menertibkan bangunan property PENGGUGAT yang bertentangan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, maka Surat Peringatan III aquo tidak dapat dikategorikan sebagai Keputusan TUN (KTUN). Terlebih SP tersebut berdasarkan pada Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, oleh karenanya SP III tersebut memiliki dasar hukum.

Bahwa Format Surat Keputusan telah ditentukan dalam Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2012 tentang Pedoman Naskah Dinas Instansi Pemerintah, sedangkan Surat yang dijadikan Objek Sengketa oleh PENGGUGAT tidak sesuai dengan Format Surat Keputusan yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2012.

b. OBJEK SENKETA TIDAK BERSIFAT FINAL

Bahwa Surat TERGUGAT I tersebut adalah Surat Rekomendasi yang merupakan bagian dari proses untuk diperolehnya Izin Lingkungan, Izin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Amdal Lalin (Analisis Dampak Lalulintas), Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan perizinan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bupati Tangerang Nomor 89 Tahun 2017 tentang Pendelegasian Penyelenggaraan Perizinan dan Nonperizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Tangerang.

Hal tersebut tegas tertuang dalam halaman 5 Surat Dinas Perhubungan Kabupaten Tangerang Nomor 551.21/06-DISHUB tertanggal 8 Februari 2018 yang menyebutkan:

“, rekomendasi ini merupakan bahan untuk proses perijinan lebih lanjut, berlaku sejak tanggal diterbitkan dan akan ditinjau kembali apabila terdapat kekeliruan maupun perubahan dalam hal aturan dan ketentuan teknis yang berlaku serta untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya “.

Dus, sangat jelas bahwa Surat Rekomendasi tersebut TIDAK bersifat FINAL dan bukan merupakan SURAT KEPUTUSAN, karenanya Surat Rekomendasi tersebut bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).

Bahwa Surat Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 Perihal Peringatan III yang ditujukan kepada Pimpinan TMD Lippo Karawaci BUKAN SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR SATUAN POLISI PAMONG PRAJA KABUPATEN TANGERANG Nomor 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 perihal Peringatan III, sebagaimana yang didalilkan oleh PENGUGAT.

Surat TERGUGAT II tersebut adalah Surat yang bertujuan untuk menertibkan bangunan property PENGUGAT yang bertentangan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, maka Surat Peringatan III aquo tidak dapat dikategorikan sebagai Keputusan TUN (KTUN). Terlebih SP tersebut berdasarkan pada Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, oleh karenanya SP III tersebut memiliki dasar hukum.

Bahwa Surat Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 Perihal Peringatan III yang ditujukan kepada Pimpinan TMD Lippo Karawaci, Tidak bersifat FINAL,



belum definitif, karena masih ada tindakan hukum lain yang dapat dilakukan apabila Objek Sengketa berupa Peringatan III yang berisi perintah untuk membongkar sendiri tersebut tidak dilaksanakan oleh PENGGUGAT.

Bahwa tindakan hukum lain yang dapat dilakukan apabila objek sengketa angka 2 tersebut tidak diindahkan adalah sanksi pembongkaran secara paksa oleh Pemerintah Daerah (ic. Pemkab Tangerang), hal ini sesuai dengan Ketentuan Pasal 23 ayat (10) jo. Pasal 26A ayat (4) Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung.

Bahwa Pasal 23 Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung menentukan sebagai berikut :

- (1) *Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL dan tidak memiliki IMB, yang bangunannya sesuai lokasi, peruntukan dan/atau penggunaan yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL, serta sesuai dengan Persyaratan Teknis Bangunan, dikenakan penertiban berupa kewajiban mengajukan permohonan IMB Pemutihan atau perintah pembongkaran.*
- (2) *Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL dan tidak memiliki IMB, yang bangunannya sesuai lokasi, peruntukan dan/atau penggunaan yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRW, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL, akan tetapi tidak sesuai dengan persyaratan Teknis Bangunan, dikenakan penertiban berupa kewajiban mengajukan permohonan IMB Bersyarat dan/atau perintah pembongkaran bangunan sebagian atau seluruhnya.*
- (3) *IMB Pemutihan atau IMB Bersyarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan hanya 1 (satu) kali.*
- (4) *Terhadap Pemilik Bangunan atau Pengguna Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) yang tidak mengajukan IMB Pemutihan setelah teguran tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 3 (tiga) hari, dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis untuk melakukan pembongkaran sendiri bangunan.*



(5) Terhadap Pemilik Bangunan atau Pengguna Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (2) yang tidak mengajukan IMB Bersyarat setelah teguran tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 3 (tiga) hari, dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis untuk melakukan pembongkaran sendiri bangunan sebagian atau seluruhnya.

(6) Dalam hal Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) yang ditelantarkan oleh Pemiliknya, tidak diketahui pemiliknya dan/atau tidak diketahui domisili Badan Usaha/Pemiliknya, Pemerintah Daerah melakukan teguran tertulis sebagaimana dimaksud ayat (4) melalui pengumuman dalam media massa untuk melakukan pembongkaran sendiri.

(7) Dalam hal Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (2) yang ditelantarkan oleh Pemiliknya, tidak diketahui pemiliknya dan/atau tidak diketahui domisili Badan Usaha/Pemiliknya, Pemerintah Daerah melakukan teguran tertulis sebagaimana dimaksud ayat (6) melalui pengumuman dalam media massa untuk melakukan pembongkaran sendiri bangunan sebagian atau seluruhnya.

(8) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud ayat (6) dan ayat (7) dilakukan dengan mengumumkan pada media massa.

(9) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan/atau ayat (7) dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari untuk surat peringatan Ke-1 (satu), 3 (tiga) hari untuk surat peringatan Ke-2 (dua) dan 1 (satu) hari untuk surat peringatan ke-3 (tiga).

(10) Pemilik bangunan atau pengguna bangunan yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (9), dikenakan sanksi pembongkaran bangunan secara paksa oleh Pemerintah Daerah.

(11) Dalam hal Bangunan yang ditelantarkan oleh Pemiliknya, tidak diketahui pemiliknya, tidak diketahui domisili Badan Usaha/Pemiliknya, dan/atau pemilik bangunan tidak melakukan Pembongkaran Bangunan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah berakhirnya jangka waktu peringatan tertulis sebagaimana



dimaksud ayat (9), pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah atas beban Pemerintah Daerah.

(12) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pemilik bangunan juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan yang bersangkutan.

(13) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

Sejalan dengan ketentuan diatas, Pasal 26 A Perda Kab. Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 menentukan:

(1) Bangunan yang sudah terbangun setelah adanya RTRW, RDTRW, Pertauran Zonasi dan/atau RTBL dan tidak memiliki IMB, yang terhadap lokasi bangunan tersebut telah diterbitkan perizinan pemanfaatan ruang, dikenakan **penertiban berupa perintah pembongkaran bangunan.**

(2) Ketentuan mengenai jenis dan/atau tahapan perizinan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (3) berlaku secara mutatis mutandis terhadap jenis dan/atau tahapan perizinan pemanfaatan ruang.

(3) Setelah **teguran tertulis sebanyak 3 (tiga) kali** berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 3 (tiga) hari Perintah Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui **surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali** berturut-turut dalam selang waktu 7 (tujuh) hari untuk Surat Peringatan ke-1, 3 (tiga) hari untuk Surat Peringatan ke-2, dan 1 (satu) hari untuk Surat Peringatan ke-3.

(4) Pemilik bangunan atau pengguna bangunan yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3), **dikenakan sanksi pembongkaran bangunan secara paksa oleh Pemerintah daerah.**

(5) Selain pengenaan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

Bahwa lebih lanjut TERGUGAT II dalam menerbitkan SP III aquo juga telah sesuai dengan tugas dan wewenang dari Satpol PP sebagaimana



ditentukan dalam **Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 tentang Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja**, yang dalam Lampirannya memuat ketentuan Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja (SOP Satpol PP).

Bahwa pada Lampiran Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 angka II tentang Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat butir 5 ditentukan sebagai berikut :

“Teknis Persiapan Operasional Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat

- a. Memberikan teguran pertama kepada orang/badan hukum yang melanggar ketertiban umum dan ketentraman masyarakat.
- b. Memberikan teguran kedua kepada orang/badan hukum yang melanggar ketertiban umum dan ketentraman masyarakat apabila dalam waktu 3 (tiga) hari setelah teguran pertama dilakukan belum diindahkan.
- c. Memberikan teguran ketiga kepada orang/badan hukum yang melanggar ketertiban umum dan ketentraman masyarakat apabila dalam waktu 3 (tiga) hari setelah teguran kedua dilakukan belum diindahkan.
- d. Memberikan surat peringatan pertama dalam waktu 7 (tujuh) hari agar orang/badan hukum tersebut untuk menertibkan sendiri apabila dalam waktu tiga hari setelah teguran ketiga dilakukan belum diindahkan.
- e. Memberikan surat peringatan kedua dalam waktu 3 (tiga) hari agar orang/badan hukum tersebut untuk menertibkan sendiri.
- f. Memberikan surat peringatan ketiga dalam waktu 1 (satu) hari agar orang/badan hukum tersebut untuk menertibkan sendiri.
- g. Apabila setelah surat peringatan ketiga tidak diindahkan maka dapat dilakukan **tindakan penertiban secara paksa.**”

Dengan demikian, maka Objek Sengketa dan Surat terkait lainnya ic. Surat Keputusan Kepala Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang berupa:

- a. Surat Nomor : 338/147-SPPP tertanggal 15 Februari 2018 perihal Teguran I;
- b. Surat Nomor : 338/155-SPPP tertanggal 21 Februari 2018 perihal Teguran II;



- c. Surat Nomor : 338/178-SPPP tertanggal 28 Februari 2018 perihal Teguran III;
- d. Surat Nomor : 338/187-SPPP tertanggal 6 Maret 2018 perihal Peringatan I;
- e. Surat Nomor : 338/281-SPPP tertanggal 16 Maret 2018 perihal Peringatan II;
- f. Surat Nomor : 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 perihal Peringatan III;

yang diterbitkan oleh TERGUGAT II, **telah sesuai dengan aturan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (due process of law).**

Selanjutnya dalam Lampiran Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 angka II tentang Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat butir 8 point 4 ditentukan sebagai berikut :

“Pada saat operasi penertiban :

- a. Membacakan/menyampaikan **Surat Perintah Penertiban**
- b. Melakukan penutupan/penyegelan
- c. Apabila ada upaya dari orang/badan hukum yang melakukan penolakan/perlawanan terhadap petugas, maka dilakukan upaya-upaya sebagai berikut:
 - 1) Melakukan negosiasi dan memberikan pemahaman kepada orang/badan hukum tersebut.
 - 2) Dapat menggunakan mediator (pihak ketiga) yang dianggap dapat menjembatani upaya penertiban.
 - 3) Apabila upaya negosiasi dan mediasi mengalami jalan buntu, maka petugas melakukan tindakan/upaya paksa penertiban (sebagai langkah terakhir)
 - 4) Apabila menghadapi masyarakat/objek penertiban yang memberikan perlawanan fisik dan tindakan anarkis maka langkah-langkah yang dilakukan adalah:
 - Menahan diri untuk melakukan konsolidasi sambil memperhatikan perintah lebih lanjut
 - Mengamankan pihak yang memprovokasi
 - Melakukan tindakan bela diri untuk mencegah korban ke dua belah pihak.



5) Dalam upaya melakukan tindakan/upaya paksa oleh petugas mendapat perlawanan dari orang/badan hukum serta masyarakat, maka:

- Petugas tetap bersikap tegas untuk melakukan penertiban
- Apabila perlawanan dari masyarakat mengancam keselamatan jiwa petugas serta berpotensi menimbulkan konflik yang lebih luas diadakan konsolidasi secepatnya dan menunggu perintah pemimpin lebih lanjut.
- Komandan Pasukan operasi penertiban, sesuai dengan situasi dan kondisi di lapangan berhak untuk melanjutkan atau menghentikan operasi penertiban.
- Melakukan advokasi dan bantuan hukum.
- Mengadakan evaluasi terhadap kegiatan yang telah dilakukan dan rencana tindak lebih lanjut."

Berdasarkan ketentuan diatas, masih ada tindakan hukum lain (**ic. pembongkaran secara paksa**) dan Surat lain yang diterbitkan dalam hal TERGUGAT I melakukan penertiban dilapangan (**ic. Surat Perintah Penertiban**). Dengan demikian Objek Sengketa yang diklaim oleh PENGUGAT tersebut **TIDAK BERSIFAT FINAL**, oleh karenanya bukanlah termasuk KTUN sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 3 jo. Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara (UU PTUN).

c. OBJEK SENGKETA PERKARA AQUO BUKANLAH OBJEK GUGATAN TATA USAHA NEGARA

Prof. Dr. Bagir Manan, SH, MCL dalam bukunya Dasar-Dasar Perundang-undangan, mengemukakan bahwa keputusan tersebut dapat dibedakan sebagai berikut:

1. Keputusan-keputusan yang berisi peraturan perundang-undangan (*algemeen verbindende voorschriften*).
2. Keputusan-keputusan yang berisi ketetapan atau penetapan (*beschikking*).



3. Keputusan yang bukan peraturan perundang-undangan dan juga bukan ketetapan, melainkan mempunyai akibat yang bersifat secara umum (*besluiten van algemeen strekking*). Misalnya, keputusan pengesahan dan penundaan atau pembatalan suatu Peraturan Daerah.
4. Keputusan-keputusan yang bersifat perencanaan (*plannen*).
5. Keputusan-keputusan yang berisi peraturan kebijakan (*beleidsregel, pseudo wetgeving, spiegelrecht*) yang dikeluarkan atas dasar asas kebebasan bertindak (*beleids-vrijheid, beoordelingsvrijheid*).

Dari berbagai tindakan atau perbuatan pemerintah tersebut, **tidak semuanya dapat dijadikan objek gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara**. Objek gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara harus berkenaan dengan **kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara karena ia berkaitan dengan apa yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara**. Dengan kata lain, **tindakan pemerintah yang bagaimana atau jenis apa yang dapat disengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara**.

Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan objek sengketa Tata Usaha Negara, rumusannya ditetapkan dalam Pasal 1 angka 3 jo. Pasal 1 angka 8 UU PTUN yakni :

“ Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat 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 ”.

Rumusan Keputusan Tata Usaha Negara menurut pasal tersebut mengandung unsur-unsur:

1. Penetapan Tertulis

Penetapan tertulis yang dilihat bukan bentuk, melainkan isi atau materinya. Menurut Philipus M. Hadjon ada hitam di atas putih.

2. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara

Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya, dalam penjelasan Pasal 1 angka 3 dikatakan Badan atau pejabat Tata Usaha Negara baik yang di pusat dan di daerah yang melakukan kegiatan yang bersifat eksekutif.

3. Tindakan Hukum Tata Usaha Negara



Tindakan Hukum Tata Usaha Negara artinya perbuatan hukum Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersumber pada suatu ketentuan Hukum Tata Usaha Negara yang dapat menimbulkan hak atau kewajiban pada orang lain.

4. Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku

Peraturan perundang-undangan artinya semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum yang dikeluarkan oleh Badan Perwakilan Rakyat bersama Pemerintah, baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah dan semua keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di tingkat pusat maupun tingkat daerah yang juga mengikat secara umum. Adapun peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah peraturan perundang-undangan yang belum dicabut atau dibatalkan oleh yang berwenang, jadi merupakan hukum positif.

5. Konkret

Konkret adalah objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud tertentu dan dapat ditentukan.

6. Individual

Individual artinya Keputusan Tata Usaha itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu, baik alamat maupun hal yang dituju. Kalau yang dituju itu lebih dari seseorang, tiap-tiap nama orang terkena keputusan itu disebutkan.

7. Final

Final artinya sudah definitif sehingga dapat menimbulkan akibat hukum. Keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final, jadi belum dapat menimbulkan hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan.

Bahwa Objek Sengketa yang didalilkan oleh PENGUGAT tidak memenuhi rumusan Pasal 1 angka 3 jo. Pasal 1 angka 8 UU PTUN tentang Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang merupakan OBJEK GUGATAN di PTUN karena Objek Sengketa aquo **BUKANLAH SURAT KEPUTUSAN** sebagaimana telah PARA TERGUGAT uraikan sebelumnya, demikian juga Surat Peringatan III yang diterbitkan oleh TERGUGAT II **tidak bersifat FINAL** karena terhadap Objek Sengketa aquo, masih ada tindakan hukum lain yang dapat dilakukan apabila PENGUGAT tidak melaksanakan ketentuan pembongkaran sendiri bangunan PENGUGAT **sehingga demi hukum objek sengketa**



dalam gugatan aquo **BUKANLAH** merupakan **OBJEK GUGATAN di PTUN**.

8. Akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Menimbulkan akibat hukum artinya perbuatan hukum yang diwujudkan dalam pembuatan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara itu dapat menimbulkan hak atau kewajiban pada seseorang atau badan hukum perdata.

Berdasarkan uraian-uraian PARA TERGUGAT diatas, Objek Sengketa yang diajukan oleh PENGGUGAT BUKANLAH Objek Sengketa Tata Usaha Negara karena bukanlah Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat dijadikan objek sengketa Tata Usaha Negara, oleh karenanya gugatan PENGGUGAT *Non Object*. Untuk itu gugatan PENGGUGAT sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

2. GUGATAN PENGGUGAT BELUM WAKTUNYA DIAJUKAN (PREMATURE)

Bahwa oleh karena Objek Sengketa aquo BUKANLAH SURAT KEPUTUSAN dan tidak bersifat FINAL, maka bukanlah termasuk KTUN yang dapat dijadikan Objek Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, karena tidak memenuhi rumusan Pasal 1 angka 3 jo. Pasal 1 angka 8 UU PTUN.

Bahwa dengan belum FINAL-nya Objek Sengketa aquo, maka seharusnya PENGGUGAT menunggu terlebih dahulu sampai diterbitkannya Keputusan yang sifatnya FINAL dan seharusnya Surat Keputusan yang telah FINAL itulah yang dijadikan objek sengketa oleh PENGGUGAT.

Oleh karena objek sengketa dalam perkara aquo bukanlah KTUN yang dapat dijadikan objek gugatan TUN, maka **belum waktunya (premature) gugatan diajukan**, untuk itu sudah sepatutnya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCURUM LEBBELLUM)

Gugatan PENGGUGAT yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang merupakan gugatan yang Kabur dan Tidak Jelas (Exceptio Obscurum Lebellum) dengan uraian sebagai berikut :

a. Tidak sejalan antara posita dengan petitum terkait Objek Gugatan

Pada halaman 2 tentang Objek Sengketa PENGGUGAT menyebutkan ada 2 objek sengketa yakni Surat Rekomendasi Andalalin yang diterbitkan



TERGUGAT I dan Surat Peringatan III yang diterbitkan TERGUGAT II,
namun dalam :

- Huruf A tentang Alasan-alasan Gugatan butir 2 halaman 3, PENGGUGAT mendalilkan dan menguraikan tentang Surat Tindak Lanjut Rekomendasi Andalalin yang diterbitkan oleh TERGUGAT I dan Surat Teguran I s.d. Surat Tergugat III serta Surat Peringatan I dan Surat Peringatan II yang diterbitkan oleh TERGUGAT II (yang **tidak dijadikan objek sengketa**) bersifat KONKRET, INDIVIDUAL dan FINAL, namun anehnya PENGGUGAT justru tidak mendalilkan bersifat KONKRET, INDOIVIDUAL dan FINAL-nya **Surat Peringatan III** yang notabene dijadikan objek sengketa oleh PENGGUGAT.

Bahwa dalam butir 2 tersebut PENGGUGAT mendalilkan sebagai berikut
:

*“Bersifat “Konkret” karena objek yang diputuskan dalam Keputusan TUN itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan, **dalam hal ini adalah berbentuk surat-surat** yang isinya Rekomendasi untuk pembukaan akses pintu masuk dan pintu keluar Kawasan Supermall Karawaci (“SPM”), Surat Tindak Lanjut Rekomendasi Andalalin yang kedua surat tersebut diterbitkan oleh Tergugat I, selanjutnya surat Teguran I s/d Teguran III, serta Surat Peringatan (SP) I dan II yang diterbitkan oleh Tergugat II, yang berisi perintah pembongkaran property berupa pagar dan trotoar yang berada di akses keluar masuk kawasan SPM.”*

Mohon Perhatian Majelis Hakim Yth.

Dalam dalilnya diatas, PENGGUGAT justru TIDAK menguraikan tentang sifat KONKRET-nya **Surat Peringatan III yang diterbitkan oleh TERGUGAT II** (ic. yang dijadikan objek sengketa dalam perkara aquo), akan tetapi malah menguraikan sifat KONKRET-nya surat-surat yang TIDAK DIJADIKAN OBJEK SENGKETA dalam Perkara aquo.

Lebih lanjut dalam dalil butir 2, PENGGUGAT juga menyatakan sebagai berikut :

*“Bersifat “individual” karena Obyek Gugatan TUN dst
Bahwa diketahui dalam hal ini seluruh Obyek Gugatan TUN ditujukan hanya bagi kepentingan kepada PT. Supermal Karawaci saja, namun akibat hukumnya telah berimbas kepada Penggugat, sebagaimana tercantum dalam Tindak Lanjut Rekomendasi Andalalin, dimana*



*Penggugat dipaksa harus membongkar propertinya. Berarti bahwa **Objek Gugatan TUN tersebut telah berdampak pada Penguat sebagaimana tercantum dalam Surat Teguran I, Teguran II, Teguran III, SP I, dan SP II.***

Mohon Perhatian Majelis Hakim Yth.

Dalam dalilnya diatas, PENGGUGAT menguraikan objek gugatan yang berdampak pada PENGGUGAT adalah Surat Teguran I, Teguran II, Teguran III, SP I, dan SP II, dan sebaliknya **justu tidak menguraikan Objek Sengketa yang berdampak** bagi PENGGUGAT adalah sebagaimana 2 objek yang telah PENGGUGAT uraikan dalam uraian mengenai Objek Sengketa yakni Surat Rekomendasi Andalalin dan Surat Peringatan III.

- huruf C tentang Kepentingan PENGGUGAT yang dirugikan halaman 4, PENGGUGAT menguraikan tentang perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam menerbitkan Rekomendasi Andalalin dan Tindak Lanjut Rekomendasi Andalalin yang berupa Teguran I, Teguran II, Teguran III, SP I dan SP II yang **TIDAK DIJADIKAN OBJEK SENGKETA**, namun SP III yang dijadikan objek sengketa justu TIDAK diuraikan dan didalilkan merugikan kepentingan PENGGUGAT.
- Dalam uraian huruf B tentang Posita, PENGGUGAT berulang-ulang menguraikan Surat-surat yang TIDAK DIJADIKAN OBJEK SENGKETA, sebagaimana salah satunya dalam dalil Posita butir 26 halaman 16 yang berisi sebagai berikut :

"Bahwa rekomendasi andalalin dan tindak lanjut rekomendasi andalalin yang diikuti dengan Surat Teguran I, II, III, SP I, SP II, dan SP III bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik."

Dalam posita diatas, PENGGUGAT mendalilkan Surat-surat yang dianggap oleh PENGGUGAT telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), akan tetapi Surat-surat sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT tersebut TIDAK SEMUANYA merupakan objek sengketa, Hanya 2 Surat yang dijadikan Objek Sengketa, selebihnya BUKAN merupakan OBJEK SENGKETA.

Adapun dalam **Petitum** PENGGUGAT telah sangat jelas yang dijadikan Objek Sengketa dan dimohon untuk dinyatakan batal atau tidak sah **HANYA 2 Surat** yakni yang dijadikan Objek Sengketa sebagaimana termuat dalam gugatan halaman 2 tentang Objek Sengketa, hal ini menunjukkan tidak



selaras dan tidak sejalan apa yang didalilkan oleh PENGGUGAT dalam posita gugatan dengan petitum gugatan yang menyebabkan gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas.

b. PPJB yang didalilkan oleh PENGGUGAT tidak ada relevansi dan kaitannya dengan PARA TERGUGAT

Bahwa dalam Posita gugatannya, PENGGUGAT menguraikan tindakan pihak Supermal Karawaci yang tidak mematuhi PPJB dan mengkaitkannya dengan keabsahan dari Objek Sengketa, hal ini merupakan dalil yang KELIRU dan tidak berdasar karena PPJB yang dibuat oleh PENGGUGAT dengan Supermal Kawarawaci tersebut **tidak ada hubungan, tidak ada kaitan dan tidak ada relevansinya dengan PARA TERGUGAT**, ic. PARA TERGUGAT menerbitkan Objek Sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan prosedur hukum (*due process of law*) dan tidak terikat dengan PPJB yang terjadi antara PENGGUGAT dengan Supermal Karawaci tersebut, **terlebih** apabila ternyata diatas PPJB tersebut telah dibuat Akta Jual Beli (AJB), maka yang mengikat bagi PENGGUGAT dengan Supermal Karawaci adalah Akta Jual Beli.

Dalam transaksi jual beli tanah, seringkali kita mendengar dua istilah ini: **PPJB** dan **AJB**. PPJB adalah **Perjanjian Pengikatan Jual Beli**, sedangkan AJB adalah **Akta Jual Beli**. Kedua istilah itu merupakan sama-sama perjanjian, tapi memiliki akibat hukum yang berbeda. Perbedaan utama kedua istilah tersebut adalah sifat otentikasinya.

PPJB merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat dibawah tangan (akta non otentik). Karena sifatnya non otentik, hal itu menyebabkan PPJB tersebut tidak mengikat tanah sebagai obyek perjanjiannya tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli. **PPJB** umumnya mengatur tentang syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya **AJB**, misalnya bahwa penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli, namun hal tersebut belum dapat dilakukan karena ada sebab tertentu, misalnya tanahnya masih dalam jaminan bank, atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya penyerahan.

Berbeda halnya dengan PPJB, **AJB** merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya AJB oleh Notaris/PPAT, maka tanah sebagai obyek jual beli telah dapat dialihkan (balik nama) dari penjual kepada pembeli.



Bahwa selain itu berbeda akibat hukum antara tidak mematuhi PPJB ataupun AJB yang lahir dari Perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPdata, dengan akibat tidak mematuhi Keputusan Tata Usaha Negara yang dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa tidak mengikatnya PPJB tersebut kepada PARA TERGUGAT juga telah **diakui oleh PENGGUGAT** dalam dalil posita butir 13 halaman 10 yang menguraikan sebagai berikut :

*"Bahwa PPJB tersebut di atas **mengikat kepada para pihak yaitu Penggugat dan PT. Supermall Karawaci.**dst."*

Dengan demikian tidak berdasar hukum dalil PENGGUGAT yang mengkaitkan PPJB dengan Objek Sengketa, hal ini karena PPJB tersebut tidak mengikat PARA TERGUGAT dan hanya mengikat bagi Para Pihak yang membuatnya, selain itu PARA TERGUGAT dalam menerbitkan Objek Sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan prosedur hukum (*due process of law*), oleh karenanya dalil PENGGUGAT yang mengkaitkan PPJB dengan PARA TERGUGAT menjadikan gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas.

c. Objek Gugatan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB)

Bahwa PARA TERGUGAT dalam menerbitkan :

1. SuratDinas Perhubungan Kabupaten Tangerang Nomor 551.21/06-DISHUB tertanggal 8 Februari 2018 Perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas yang ditujukan kepada PT. Supermall Karawaci; **dan**

2. Surat Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 Perihal Peringatan III yang ditujukan kepada Pimpinan TMD Lippo Karawaci telah sesuai dengan aturan dan prosedur hukum, dengan uraian sebagai berikut :

-Diterbitkannya **Surat Dinas Perhubungan Pemerintah Kabupaten Tangerang Nomor 551.21/06-DISHUB tertanggal 8 Februari 2018 Perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas yang ditujukan kepada PT. Supermall Karawaci** oleh TERGUGAT I telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa Ketentuan Pasal 99 ayat (1) UU Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Umum menentukan bahwa :



"setiap rencana pembangunan pusat kegiatan, permukiman, dan infrastruktur yang akan menimbulkan gangguan Keamanan, Keselamatan, Ketertiban, dan Kelancaran Lalu Lintas dan Angkutan Jalan wajib dilakukan analisis dampak Lalu Lintas".

Dimana selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 99 ayat (3) UU Nomor 22 Tahun 2009 ditentukan bahwa hasil Analisis Dampak Lalu Lintas merupakan salah satu syarat bagi pengembang untuk mendapatkan izin Pemerintah dan/ atau Pemerintah Daerah menurut peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan tersebut sesudah melakukan Analisis Dampak Lalu Lintas, PT. Supermal Karawaci mengajukan Surat Permohonan yang akhirnya berdasarkan permohonan tersebut diterbitkanlah Objek Sengketa (ic. Surat Kepala Kantor Dinas Perhubungan Kabupaten Tangerang Nomor 551.21/06-DISHUB tertanggal 8 Februari 2018 Perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas) oleh TERGUGAT I, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 100 ayat (2) UU Nomor 22 Tahun 2009 yang menentukan bahwa Hasil Analisis Dampak Lalu Lintas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (3) harus mendapatkan persetujuan dari instansi yang terkait di bidang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan. Bahwa dengan demikian, diterbitannya **Objek Sengketa telah sesuai dengan aturan hukum.**

-Diterbitkannya **Surat Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 Perihal Peringatan III yang ditujukan kepada Pimpinan TMD Lippo Karawaci** oleh TERGUGAT II dalam rangka penertiban berdasarkan Perda Kab. Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung **karena property milik PENGGUGAT tidak memiliki IMB.**

Bahwa property milik PENGGUGAT berupa pagar, trotoar dan barrier yang dibangun diatas lahan PSU Pemkab Tangerang serta berbatasan dengan lahan PT. Supermal Karawaci tersebut, tidak memiliki IMB, dimana berdasarkan ketentuan Pasal 26A ayat (1) Perda Kab. Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, dikenakan penertiban berupa perintah pembongkaran bangunan. Bahwa dengan diberlakukannya Perda Perda Kab. Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5



Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, maka mengikat dan harus dipatuhi, ic. oleh PENGUGAT.

Pasal 26 A Perda Kab. Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 menentukan:

(1) *Bangunan yang sudah terbangun setelah adanya RTRW, RDTRW, Pertauran Zonasi dan/atau RTBL dan tidak memiliki IMB, yang terhadap lokasi bangunan tersebut telah diterbitkan perizinan pemanfaatan ruang, dikenakan **penertiban berupa perintah pembongkaran bangunan.***

(2) *Ketentuan mengenai jenis dan/atau tahapan perizinan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (3) berlaku secara mutatis mutandis terhadap jenis dan/atau tahapan perizinan pemanfaatan ruang.*

(3) *Setelah **teguran tertulis sebanyak 3 (tiga) kali** berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 3 (tiga) hari Perintah Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui **surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali** berturut-turut dalam selang waktu 7 (tujuh) hari untuk Surat Peringatan ke-1, 3 (tiga) hari untuk Surat Peringatan ke-2, dan 1 (satu) hari untuk Surat Peringatan ke-3.*

(4) *Pemilik bangunan atau pengguna bangunan yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3), **dikenakan sanksi pembongkaran bangunan secara paksa oleh Pemerintah daerah.***

(5) *Selain pengenaan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per satus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.*

Ketentuan ini juga sejalan dan paralel dengan ketentuan Pasal 23 Perda Nomor 3 Tahun 2018 yang didalilkan oleh PENGUGAT, yang juga mengatur adanya perintah pembongkaran sebagaimana diuraikan oleh PARA TERGUGAT. Sehingga TERGUGAT II memiliki wewenang untuk melakukan penindakan (ic. Penertiban) terhadap pelanggaran Perda yang nyata-nyata dilakukan oleh PENGUGAT sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 tentang Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja. Oleh karenanya berdasarkan ketentuan diatas, maka



Objek Sengketa dan surat terkait lainnya ic. Surat Kepala Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang berupa:

- a. Surat Nomor : 338/147-SPPP tertanggal 15 Februari 2018 perihal Teguran I;
- b. Surat Nomor : 338/155-SPPP tertanggal 21 Februari 2018 perihal Teguran II;
- c. Surat Nomor : 338/178-SPPP tertanggal 28 Februari 2018 perihal Teguran III;
- d. Surat Nomor : 338/187-SPPP tertanggal 6 Maret 2018 perihal Peringatan I;
- e. Surat Nomor : 338/281-SPPP tertanggal 16 Maret 2018 perihal Peringatan II;
- f. Surat Nomor : 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 perihal Peringatan III;

yang diterbitkan oleh TERGUGAT II, **telah sesuai dengan aturan hukum dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.**

Terlebih berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Umum, penyediaan trotoar dan barrier ic. harusnya diselenggarakan oleh Pemkab Tangerang, karena merupakan tanggung jawab dari Pemerintah, BUKAN merupakan kewenangan dan tanggungjawab PENGGUGAT. Justru PENGGUGAT yang telah melanggar aturan mengenai dampak lalu lintas karena PENGGUGAT dalam melakukan rekayasa lalu lintas di kawasan Lippo Karawaci tidak memiliki ijin/rekomendasi dari Dinas Perhubungan Pemerintah Kabupaten Tangerang.

Bahwa property PENGGUGAT yang dibangun dilahan PSU tersebut tidak berfungsi apapun, dan hanya mengganggu ketertiban lalu lintas, menghalangi jalan angkot dan menghalangi jalan keluar dan masuk konsumen dari Supermall sehingga menimbulkan kemacetan panjang dan rawan kecelakaan. Sungguh sangat tidak bijaksana hanya karena persaingan bisnis berimbas pada ketertiban dan keamanan lalu lintas yang menjadi tanggungjawab dan perhatian Pemkab Tangerang, untuk itu jelas hal ini terkait erat dengan kepentingan umum dalam rangka pembangunan.

Dengan demikian maka penerbitan Objek Sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan prosedur



hukum (*due process of law*) serta Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB).

Berdasarkan uraian-uraian PARA TERGUGAT diatas, maka gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT merupakan gugatan yang **kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum lebbellum*)**, dengan demikian sudah sepatutnya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

4. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DIDASARKAN PADA ALASAN-ALASAN YANG LAYAK (TIDAK RELEVAN UNTUK DIPERMASALAHKAN)

Bahwa gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan tentang PPJB sebagaimana dalil posita butir 10 s.d. 12 halaman 8 s.d. 10 antara PENGGUGAT dengan Supermal Karawaci **tidak relevan untuk didalilkan dan diajukan kepada PARA TERGUGAT**, sebagaimana yang diakui oleh PENGGUGAT bahwa PPJB tersebut mengikat bagi Para Pihak (*Vide* posita gugatan butir 13 halaman 10) sedangkan PARA TERGUGAT BUKANLAH Pihak dalam PPJB, sehingga **tidak terikat kepada PPJB** tersebut terlebih jika antara PENGGUGAT dengan Supermal Karawaci telah dibuat Akta Jual Beli, maka demi hukum yang mengikat bagi PENGGUGAT dengan Supermal Karawaci adalah Akta Jual Beli (AJB) BUKAN PPJB.

Bahwa sebagaimana uraian PARA TERGUGAT dalam eksepsi butir 1 diatas, PPJB hanyalah ikatan awal, pra AJB. Kalaupun PENGGUGAT beranggapan PPJB tersebut telah dilanggar, maka seharusnya PENGGUGAT mengajukan gugatan Wanprestasi kepada pihak yang dianggap telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap PENGGUGAT BUKAN mengajukan hal tersebut kepada PARA TERGUGAT. Bahwa PARA TERGUGAT bukanlah pihak dalam PPJB dan tidak ada hubungan dan kaitannya dengan PPJB yang dibuat antara PENGGUGAT dengan Supermal Karawaci;

Dengan demikian dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang menyandarkan keabsahan Objek Sengketa kepada PPJB tersebut, merupakan dalil yang tidak layak dan tidak relevan diajukan kepada PARA TERGUGAT untuk membatalkan objek sengketa. Hal ini karena hal-hal yang disepakati antara PENGGUGAT dengan Supermal Karawaci tidak ada relevansinya dengan PARA TERGUGAT, terlebih peraturan perundang-undangan yang berlaku telah mengatur secara tegas dan eksplisit tentang kewenangan PARA TERGUGAT untuk menerbitkan Objek Sengketa.

Mohon Perhatian Yang Mulia Majelis Hakim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalil-dalil PENGGUGAT yang mengkaitkan keabsahan Objek Sengketa dengan PPJB yang sama sekali tidak ada kaitan, tidak ada hubungan dan tidak ada relevansinya dengan PARA TERGUGAT adalah **dalil yang keliru dan tidak berdasar hukum**, lagipula PPJB a quo TIDAKLAH mengikat lagi sesudah dibuatnya Akta Jual Beli antara Para Pihak yang melakukan Jual Beli.

Dengan demikian maka gugatan pembatalan Objek Sengketa yang didasarkan pada PPJB yang terjadi antara PENGGUGAT dengan Supermal Karawaci sebelum adanya Akta Jual Beli, **merupakan gugatan yang tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak dan tidak relevan untuk dipermasalahkan**.

Untuk itu, maka berdasar hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Serang menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) sebagaimana ketentuan Pasal 65 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan ke dua atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan :

*"Dalam rapat permusyawaratan, Ketua Pengadilan berwenang memutuskan dengan suatu penetapan yang dilengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa **gugatan yang diajukan itu tidak dapat diterima atau tidak berdasar dalam hal:***

- a. Pokok gugatan tersebut nyata-nyata tidak termasuk dalam wewenang pengadilan.
- b. Syarat-syarat gugatan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 56 tidak dipenuhi oleh Penggugat, sekalipun ia telah diberitahu dan diperingatkan.
- c. **Gugatan tersebut tidak didasarkan kepada alasan-alasan yang layak.**
- d. Apa yang dituntut dalam gugatan yang sebenarnya sudah terpenuhi oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat.
- e. Gugatan diajukan sebelum waktu atau sesudah lewat waktu."

Berdasarkan Eksepsi-eksepsi :

1. GUGATAN PENGGUGAT NON OBJECT;
2. GUGATAN PENGGUGAT BELUM WAKTUNYA DIAJUKAN (PREMATURE);
3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCURUM LEBBELLUM);



4. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DIDASARKAN PADA ALASAN-ALASAN YANG LAYAK (TIDAK RELEVAN UNTUK DIPERMASALAHKAN).

Berdasarkan eksepsi-eksepsi PARA TERGUGAT diatas, oleh karena Eksepsi PARA TERGUGAT dianggap tepat dan beralasan menurut hukum, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan PENGGUGAT, dan selanjutnya gugatan PENGGUGAT sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa PARA TERGUGAT menolak semua dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata oleh PARA TERGUGAT.

2. Bahwa dalil-dalil yang PARA TERGUGAT ajukan dalam bagian EKSEPSI, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Pokok Perkara (*mutatis mutandis*).

3. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT halaman 2 tentang OBYEK SENGKETA.

Bahwa senyatanya Objek Sengketa yang diajukan oleh PENGGUGAT BUKANLAH KTUN yang dapat dijadikan Objek Sengketa Tata Usaha Negara karena FAKTANYA KELIRU dalil PENGGUGAT yang menyebutkan Objek Sengketa berupa SURAT KEPUTUSAN, FAKTANYA Objek Sengketa yang diterbitkan oleh PARA TERGUGAT adalah sebagai berikut :

1. Surat **Dinas Perhubungan Kabupaten Tangerang Nomor 551.21/06-DISHUB** tertanggal 8 Februari 2018 Perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas yang ditujukan kepada PT. Supermall Karawaci BUKAN SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR DINAS PERHUBUNGAN KABUPATEN TANGERANG Nomor 551.21/06-DISHUB tertanggal 8 Februari 2018 perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas, sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT.

Surat TERGUGAT I tersebut adalah Surat Rekomendasi yang merupakan bagian dari proses untuk diperolehnya Izin Lingkungan, Izin Amdal Lalin (Analisis Dampak Lalulintas), Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan perizinan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bupati Tangerang Nomor 89 Tahun 2017 tentang Pendelegasian Penyelenggaraan Perizinan dan Nonperizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Tangerang.



Hal tersebut tegas tertuang dalam halaman 5 Surat Dinas Perhubungan Kabupaten Tangerang Nomor 551.21/06-DISHUB tertanggal 8 Februari 2018 yang menyebutkan:

“, rekomendasi ini merupakan bahan untuk proses perijinan lebih lanjut, berlaku sejak tanggal diterbitkan dan akan ditinjau kembali apabila terdapat kekeliruan maupun perubahan dalam hal aturan dan ketentuan teknis yang berlaku serta untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya “.

Dus, sangat jelas bahwa Surat Rekomendasi tersebut bukan merupakan SURAT KEPUTUSAN, Karenanya Surat Rekomendasi tersebut juga bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).

2. Surat Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor : 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 Perihal Peringatan III yang ditujukan kepada Pimpinan TMD Lippo Karawaci BUKAN SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR SATUAN POLISI PAMONG PRAJA KABUPATEN TANGERANG Nomor 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 perihal Peringatan III, sebagaimana yang didalilkan oleh PENGUGAT.

Surat TERGUGAT II tersebut adalah Surat yang bertujuan untuk menertibkan bangunan property PENGUGAT yang bertentangan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, maka Surat Peringatan III aquo tidak dapat dikategorikan sebagai Keputusan TUN (KTUN). Terlebih SP tersebut berdasarkan pada Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, oleh karenanya SP III tersebut memiliki dasar hukum.

Lebih lanjut Surat Peringatan III yang diterbitkan oleh TERGUGAT II **tidak bersifat FINAL** sehingga **BUKANLAH** merupakan **OBJEK GUGATAN di PTUN**, karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 3 jo. Pasal 1 angka 8 UU PTUN yang menentukan rumusan KTUN yang merupakan objek sengketa Tata Usaha Negara.

Bahwa tidak berdasar hukum gugatan a quo juga karena diterbitkannya objek sengketa oleh PARA TERGUGAT telah sesuai dengan aturan hukum, dengan uraian sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Diterbitkannya **Surat Dinas Perhubungan Kabupaten Tangerang Nomor: 551.21/06-DISHUB** tertanggal **8 Februari 2018** Perihal **Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas yang ditujukan kepada PT. Supermall Karawaci** oleh TERGUGAT I telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa Ketentuan Pasal 99 ayat (1) Undang- Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Umum menentukan bahwa :

“setiap rencana pembangunan pusat kegiatan, permukiman, dan infrastruktur yang akan menimbulkan gangguan Keamanan, Keselamatan, Ketertiban, dan Kelancaran Lalu Lintas dan Angkutan Jalan wajib dilakukan analisis dampak Lalu Lintas”.

Dimana selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 99 ayat (3) UU Nomor 22 Tahun 2009 ditentukan bahwa hasil analisis dampak Lalu Lintas merupakan salah satu syarat bagi pengembang untuk mendapatkan izin Pemerintah dan/ atau Pemerintah Daerah menurut peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan tersebut sesudah melakukan Analisis Dampak Lalu Lintas, PT. Supermal Karawaci mengajukan Surat Permohonan, yang berdasarkan permohonan tersebut diterbitkanlah Objek Sengketa (ic. Surat Kepala Kantor Dinas Perhubungan Kabupaten Tangerang Nomor 551.21/06-DISHUB tertanggal 8 Februari 2018 Perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas) oleh TERGUGAT I, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 100 ayat (2) Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 yang menentukan bahwa Hasil Analisis Dampak Lalu Lintas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (3) harus mendapatkan persetujuan dari instansi yang terkait di bidang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan.

- Diterbitkannya **Surat Satuan Polisi Pamong Praja Nomor 338/247-SPPP** tertanggal **20 Maret 2018** Perihal **Peringatan III yang ditujukan kepada Pimpinan TMD Lippo Karawaci** oleh TERGUGAT II dalam rangka penertiban berdasarkan Perda Kab. Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung **karena property milik PENGGUGAT tidak memiliki IMB.**

Bahwa property milik PENGGUGAT berupa pagar, trotoar dan barrier yang dibangun diatas lahan PSU Pemkab Tangerang serta berbatasan dengan lahan PT. Supermal Karawaci tersebut, tidak memiliki IMB, dimana berdasarkan ketentuan Pasal 26A ayat (1) Perda Kab. Tangerang Nomor 3

Halaman 45 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG



Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, dikenakan penertiban berupa perintah pembongkaran bangunan. Bahwa dengan diberlakukannya Perda Perda Kab. Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, maka mengikat dan harus dipatuhi, ic. oleh PENGGUGAT.

Pasal 26 A Perda Kab. Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 menentukan:

- (1) *Bangunan yang sudah terbangun setelah adanya RTRW, RDTRW, Pertauran Zonasi dan/atau RTBL dan tidak memiliki IMB, yang terhadap lokasi bangunan tersebut telah diterbitkan perizinan pemanfaatan ruang, dikenakan **penertiban berupa perintah pembongkaran bangunan**.*
- (2) *Ketentuan mengenai jenis dan/atau tahapan perizinan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (3) berlaku secara mutatis mutandis terhadap jenis dan/atau tahapan perizinan pemanfaatan ruang.*
- (3) *Setelah **teguran tertulis sebanyak 3 (tiga) kali** berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 3 (tiga) hari Perintah Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui **surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali** berturut-turut dalam selang waktu 7 (tujuh) hari untuk Surat Peringatan ke-1, 3 (tiga) hari untuk Surat Peringatan ke-2, dan 1 (satu) hari untuk Surat Peringatan ke-3.(tiga)*
- (4) *Pemilik bangunan atau pengguna bangunan yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3), **dikenakan sanksi pembongkaran bangunan secara paksa oleh Pemerintah daerah**.*
- (5) *Selain pengenaan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per serratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.*

Ketentuan ini juga sejalan dan paralel dengan ketentuan Pasal 23 Perda Kabupaten Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 yang didalilkan oleh PENGGUGAT, yang juga mengatur adanya perintah pembongkaran sebagaimana diuraikan oleh PARA TERGUGAT. Sehingga sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 tentang Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja, TERGUGAT II memiliki wewenang untuk melakukan penindakan (ic. Penertiban) terhadap pelanggaran Perda Kabupaten Tangerang yang nyata-nyata dilakukan oleh PENGGUGAT, karena dalam gugatan aquo PENGGUGAT tidak pernah



menyatakan telah memiliki IMB atas property PENGGUGAT dan tidak menyangkal serta membantah alasan/dasar diterbitkannya SP III oleh TERGUGAT II, hal mana menunjukkan tidak adanya IMB bangunan property PENGGUGAT tersebut benar adanya dan tidak perlu dibuktikan lebih lanjut.

Terlebih berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Umum, penyediaan trotoar dan barrier ic. harusnya diselenggarakan oleh Pemkab Tangerang, karena merupakan tanggung jawab dari Pemerintah, BUKAN merupakan kewenangan dan tanggung jawab PENGGUGAT. Justru PENGGUGAT yang telah melanggar aturan mengenai Dampak Lalu lintas, karena PENGGUGAT dalam melakukan rekayasa lalu lintas di kawasan Lippo Karawaci tidak memiliki ijin/rekomendasi dari Dinas Perhubungan Pemkab Tangerang.

Dengan demikian maka diterbitkannya objek sengketa telah sesuai dengan aturan dan sesuai pula dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), oleh karenanya tidak berdasar hukum gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT, untuk itu sudah seharusnya gugatan PENGGUGAT ditolak untuk seluruhnya.

4. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PARA PENGGUGAT butir 1 dan 2 halaman 2 s.d. 3 huruf A tentang Alasan-Alasan Gugatan yang pada pokoknya menyatakan objek sengketa telah memenuhi sifat-sifat SK-TUN yang dapat digugat.

Bahwa mengenai rumusan KTUN yang merupakan objek gugatan Tata Usaha Negara, Pasal 1 angka 3 jo. Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara menentukan sebagai berikut :

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat 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".

Dari rumusan diatas, secara eksplisit disebutkan KTUN tersebut haruslah bersifat KONKRIT, INDIVIDUAL dan FINAL, akan tetapi FAKTANYA Objek Sengketa tersebut **BUKANLAH SURAT KEPUTUSAN, dan TIDAK FINAL** artinya **BUKANLAH KTUN.**

Bahwa Surat TERGUGAT I tersebut adalah Surat Rekomendasi yang merupakan bagian dari proses untuk diperolehnya Izin Lingkungan, Izin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Amdal Lalin (Analisis Dampak Lalulintas), Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan perizinan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bupati Tangerang Nomor 89 Tahun 2017 tentang Pendelegasian Penyelenggaraan Perizinan dan Nonperizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Tangerang.

Hal tersebut tegas tertuang dalam halaman 5 Surat Dinas Perhubungan Kabupaten Tangerang Nomor 551.21/06-DISHUB tertanggal 8 Februari 2018 yang menyebutkan:

“, rekomendasi ini merupakan bahan untuk proses perijinan lebih lanjut, berlaku sejak tanggal diterbitkan dan akan ditinjau kembali apabila terdapat kekeliruan maupun perubahan dalam hal aturan dan ketentuan teknis yang berlaku serta untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya “.

Dus, sangat jelas bahwa Surat Rekomendasi tersebut TIDAK bersifat FINAL dan bukan merupakan SURAT KEPUTUSAN, karenanya Surat Rekomendasi tersebut bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).

Bahwa Surat Peringatan III yang diterbitkan oleh TERGUGAT II TIDAK BERSIFAT FINAL, hal ini **karena objek sengketa aquo belum definitif**, masih ada tindakan hukum lain yang dapat dilakukan apabila Objek Sengketa berupa Peringatan III yang berisi perintah untuk membongkar sendiri tersebut tidak dilaksanakan oleh PENGUGAT, yakni sanksi pembongkaran secara paksa oleh Pemerintah Daerah (ic. Pemkab Tangerang), hal ini sesuai dengan Ketentuan Pasal 23 ayat (10) jo. Pasal 26A ayat (4) Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung. Selanjutnya berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 dalam Lampiran angka II tentang Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat butir 8 point 4, terdapat Surat Perintah Penertiban yang diterbitkan dalam hal TERGUGAT I melakukan penertiban dilapangan.

Dengan demikian Objek Sengketa yang didalilkan oleh PENGUGAT tidak memenuhi rumusan Pasal 1 angka 3 jo. Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara tentang Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan OBJEK GUGATAN di Pengadilan TataUsaha Negara karena Objek Sengketa aquo **BUKANLAH SURAT KEPUTUSAN** sebagaimana telah PARA TERGUGAT uraikan sebelumnya, demikian juga Surat yang diterbitkan oleh PARA TERGUGAT tidak bersifat FINAL karena terhadap Objek Sengketa aquo, masih ada tindakan hukum lain yang dapat dilakukan apabila

Halaman 48 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT tidak melaksanakan ketentuan pembongkaran sendiri bangunan PENGGUGAT **sehingga demi hukum objek sengketa dalam gugatan aquo BUKANLAH merupakan OBJEK GUGATAN di Pengadilan Tata Usaha Negara.**

Oleh karena objek sengketa BUKANLAH termasuk Objek Gugatan Tata Usaha Negara karena tidak memenuhi sifat-sifat SK-TUN yang dapat digugat, sehingga apa yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT tidak benar dan tidak berdasar hukum, untuk itu maka sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak.

5. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PARA PENGGUGAT butir 3 halaman 3 huruf A tentang Alasan-Alasan Gugatan yang pada pokoknya menyatakan objek sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara a quo telah memenuhi syarat material/substansi suatu gugatan Tata Usaha Negara.

Sebagaimana uraian PARA TERGUGAT butir 4 dan 5 diatas, oleh karena yang dijadikan objek gugatan Tata Usaha Negara oleh PENGGUGAT tidak bersifat FINAL, maka objek sengketa yang didalilkan oleh PENGGUGAT tersebut BUKANLAH Objek Gugatan Peradilan Tata Usaha Negara karena tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 3 jo. Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara.

Dengan demikian Keliru dan tidak berdasar hukum dalil PENGGUGAT yang menyatakan objek sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara a quo telah memenuhi syarat material/substansi suatu gugatan Tata Usaha Negara, dan sebaliknya justru menunjukkan objek sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara a quo tidak memenuhi syarat material/substansi suatu gugatan Tata Usaha Negara karena tidak bersifat FINAL, oleh karenanya bukan objek sengketa Tata Usaha Negara. Maka sudah sepatutnya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

6. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT butir 4 dan 5 halaman 4 huruf B tentang Tenggang Waktu Gugatan yang pada pokoknya menyatakan Objek Sengketa diajukan masih dalam masa tenggang waktu pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa karena objek sengketa yang didalilkan oleh PENGGUGAT a quo **NYATANYA BUKANLAH OBJEK GUGATAN Tata Usaha Negara**, Maka TIDAK SEHARUSNYA gugatan PENGGUGAT DIAJUKAN KE Pengadilan Tata Usaha Negara.

Halaman 49 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT halaman 4 s.d. 5 huruf C tentang Kepentingan PENGGUGAT yang dirugikan.

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut tidak beralasan hukum karena sebagaimana FAKTA yang telah diuraikan oleh PARA TERGUGAT, property PENGGUGAT tersebut tidak memiliki IMB oleh karenanya TERGUGAT II berwenang untuk mengeluarkan Objek Sengketa maupun Surat lainnya terkait penegakan Perda yang nyata-nyata telah dilanggar oleh PENGGUGAT.

Bahwa apa yang didalilkan oleh PENGGUGAT mengenai kerugian Property senilai Rp. 20 M apabila dilakukan penertiban terhadap property yang tidak berizin tersebut merupakan dalil yang tidak benar, mengada-ada, subjektif, tidak sesuai dengan fakta, tidak valid, tidak dapat dipertanggungjawabkan dan tidak berdasar hukum karena TIDAK JELAS PENGHITUNGANNYA. Bahwa telah sangat jelas berdasarkan FAKTA Property PENGGUGAT yang dibangun diatas lahan PSU tersebut adalah berupa **pagar, trotoar dan barrier, sehingga sangat tidak logis dan sangat menyesatkan penghitungan kerugian senilai Rp. 20 Milyard tersebut, selain itu property PENGGUGAT tersebut tidak memiliki fungsi ekonomi untuk menambah pemasukan PENGGUGAT.**

Bahwa hampir tidak ada kerugian dari PENGGUGAT dengan dibongkarnya property yang menghalangi akses pintu keluar masuk Supermall Karawaci, oleh karenanya tidak benar dalil PENGGUGAT mengenai kerugian yang diajukan kepada PARA TERGUGAT, sebaliknya justru Property PENGGUGAT tersebut telah menimbulkan kerugian bagi masyarakat karena dengan ditutupnya akses jalan oleh PENGGUGAT membuat kondisi lalu lintas diwilayah sekitar Supermal Karawaci menjadi sangat padat sehingga seringkali menimbulkan kemacetan panjang.

Bahwa mengenai dampak kemacetan, perlu PARA TERGUGAT tegaskan hal tersebut menjadi tanggung jawab Pemkab Tangerang (ic. PARA TERGUGAT) dan terkait dengan hal tersebut pula maka diterbitkannya Objek Sengketa dan Surat terkait lainnya oleh PARA TERGUGAT agar terciptanya lalu lintas yang tertib dan aman bagi seluruh pengguna jalan dikawasan Lippo dan Supermal Karawaci. Hal ini karena bangunan/property milik PENGGUGAT yang tidak memiliki izin (IMB) tersebut telah melanggar aturan hukum, serta mengganggu ketertiban umum bertentangan dengan ketentuan Undang- Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Umum yang merupakan tanggungjawab Pemerintah ic. Pemkab Tangerang.

Mohon Perhatian Majelis Hakim Yth.

Halaman 50 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Property milik PENGGUGAT tersebut tidak menghasilkan dan tidak berfungsi apapun bahkan bagi PENGGUGAT sendiri tidak mendatangkan keuntungan ekonomi, property PENGGUGAT berupa pagar, trotoar dan barrier yang menghalangi akses jalan tersebut **hanya mendatangkan kerugian bagi banyak pihak** yakni pengguna jalan dan konsumen PT. Supermal Karawaci, karena property PENGGUGAT tersebut telah menutup akses jalan bahkan angkutan umum yang tadinya bisa masuk dan mangkal di dalam kawasan Supermal, dengan adanya property PENGGUGAT tersebut menjadi terhalang dan pada akhirnya membuat kemacetan panjang yang sangat mengganggu bagi pengguna jalan lainnya. Hampir tidak ada kerugian yang berarti bagi PENGGUGAT apabila penertiban tersebut dilaksanakan. Sebaliknya hal ini sangat berdampak bagi kepentingan umum bagi umum (jalan/lalu lintas) bagi pembangunan.

Dengan demikian apa yang didalilkan oleh PENGGUGAT KELIRU dan TIDAK BERDASAR HUKUM, untuk itu sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT ditolak untuk seluruhnya.

8. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT butir 5 dan 6 halaman 7 huruf D dalam Posita yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembangunan dan pengembangan belum selesai sehingga PENGGUGAT belum dapat menyerahkan prasarana dan sarana umum termasuk jalan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang dengan demikian seluruh kelancaran, pemeliharaan fasilitas jalan serta trotoar termasuk perbaikan dan pengelolaan jalan masih merupakan beban dan tanggung jawab serta kewenangan PENGGUGAT.

Bahwa berdasarkan Pasal 13 Perda Kabupaten Tangerang Nomor 4 Tahun 2012 tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Pariwisata, Perumahan dan Permukiman, PSU tersebut seharusnya sudah bisa diserahkan secara parsial kepada Pemerintah Kabupaten Tangerang.

Pasal 13 Perda Kabupaten Tangerang Nomor 4 Tahun 2012 tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Pariwisata, Perumahan dan Permukiman menentukan bahwa :

(1) Pengembang wajib menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 kepada Pemerintah Daerah.

(2) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan :



- a. *Paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan;*
- b. **Sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah;**
- c. *Sesuai existing, apabila terlantar dan tidak dapat menunjukkan dokumen rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b.*

(3) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan dan Permukiman sesuai rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan :

- a. *Secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap;*
- b. *Sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap; atau*
- c. **Secara parsial terhadap sarana apabila dibutuhkan.**

(4) Pengembang yang melaksanakan pembangunan Kawasan Industri/Pergudangan, Perdagangan, dan Pariwisata tidak wajib menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada Pemerintah daerah.

Adapun mengenai lalu lintas jalan BUKAN hanya tanggung jawab dari PENGGUGAT namun juga menjadi tugas dan tanggungjawab dari Pemerintah Daerah (ic. Pemkab Tangerang) sebagaimana telah dikutip dalam dalil gugatan Pasal 95 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 bahwa pemeliharaan sarana dan utilitas umum wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah. TERLEBIH jika dikaitkan dengan property yang dibangun oleh PENGGUGAT diatas tanah PSU tersebut sesungguhnya bukanlah kewenangan dari PENGGUGAT, sebagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Umum, penyediaan trotoar dan barrier ic. harusnya diselenggarakan oleh Pemkab Tangerang, karena merupakan tanggung jawab dari Pemerintah, BUKAN merupakan kewenangan dan tanggungjawab PENGGUGAT.

Pasal 45 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 menentukan bahwa :

(1) Fasilitas pendukung penyelenggaraan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan meliputi:

- a. **trotoar;**
- b. **lajur sepeda;**
- c. **tempat penyeberangan Pejalan Kaki;**
- d. **Halte; dan/atau**



- e. fasilitas khusus bagi penyandang cacat dan manusia usia lanjut.

(2) Penyediaan fasilitas pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan oleh:

- a. Pemerintah untuk jalan nasional;
b. Pemerintah provinsi untuk jalan provinsi;
c. **pemerintah kabupaten untuk jalan kabupaten dan jalan desa;**
d. pemerintah kota untuk jalan kota; dan
e. badan usaha jalan tol untuk jalan tol.

TERLEBIH apa yang dijadikan dasar oleh PENGGUGAT yakni Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 adalah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman BUKAN tentang LALU LINTAS DAN JALAN UMUM, mengenai Lalu Lintas secara khusus telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Umum, sedangkan mengenai Jalan itu sendiri telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan, dimana Pasal 13 ditentukan bahwa **Penguasaan atas jalan ada pada negara**, kemudian Penguasaan oleh negara tersebut memberi **wewenang kepada Pemerintah dan pemerintah daerah untuk melaksanakan penyelenggaraan jalan.**

Lebih lanjut dalam Pasal 16 Undang- Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan ditentukan bahwa :

(1) Wewenang pemerintah kabupaten dalam penyelenggaraan jalan meliputi penyelenggaraan jalan kabupaten dan jalan desa.

(2) Wewenang pemerintah kota dalam penyelenggaraan jalan meliputi penyelenggaraan jalan kota.

(3) Wewenang penyelenggaraan jalan kabupaten, jalan kota, dan jalan desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) meliputi pengaturan, pembinaan, pembangunan, dan pengawasan.

(4) Dalam hal pemerintah kabupaten/kota belum dapat melaksanakan sebagian wewenangnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), pemerintah kabupaten/kota dapat menyerahkan wewenang tersebut kepada pemerintah provinsi.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai wewenang penyelenggaraan jalan kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wewenang penyelenggaraan jalan kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dan



penyerahan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Sedangkan dalil PENGGUGAT mengenai PSU, perlu dijelaskan bahwa PSU yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 adalah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman tersebut bukan hanya jalan, jalan hanyalah salah satu dari PSU namun karena ada aturan yang lebih khusus mengatur mengenai lalu Lintas (Jalan) maka sebagaimana asas hukum *lex specialis derogate legi generali*, aturan yang khusus mengenai lalu lintas demi hukum mengenyampingkan aturan yang umum, apalagi jika dilihat secara hirarki dasar yang digunakan oleh PENGGUGAT adalah Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, namun disisi lain secara khusus sudah ada Undang-Undang yang mengatur mengenai Lalu Lintas jalan, maka **demi hukum Undang- Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Hukum yang merupakan dasar bagi kewenangan dan otoritas terkait lalu lintas jalan.**

Lebih lanjut tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman, Pasal 31 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman menentukan bahwa :

Pasal 31

(1) Pengendalian Perumahan mulai dilakukan pada tahap:

- a. *perencanaan;*
- b. *pembangunan; dan*
- c. *pemanfaatan.*

(2) Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dalam bentuk:

- a. ***perizinan;***
- b. ***penertiban; dan/atau***
- c. ***penataan.***

Pasal 32

Pengendalian Perumahan oleh Pemerintah dilakukan melalui penetapan norma, standar, prosedur, dan kriteria.

Dengan demikian KELIRU dan tidak berdasar hukum dalil-dalil PENGGUGAT tersebut, untuk itu sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak.



9. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT butir 7 dan 8 halaman 7 s.d. 8 huruf D dalam Posita yang pada pokoknya menyatakan bahwa seiring berjalannya waktu PENGGUGAT menunjuk anak perusahaan PENGGUGAT (PTTMD) maka perubahan akses keluar masuk dari dan ke wilayah Supermall Karawaci dan Lippo Village harus dengan persetujuan PENGGUGAT ataupun PTTMD.

Bahwa mengenai otoritas pengaturan lalu lintas adalah merupakan tanggungjawab Negara ic. Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang untuk melakukan pembinaan yang diantaranya adalah menetapkan sasaran dan arah kebijakan sistem lalu lintas serta pengawasan terhadap pelaksanaan lalu lintas dan angkutan jalan sebagaimana ketentuan Pasal 5 ayat (1) jo. Pasal 6 ayat (2) dan (4) Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Hukum.

Pasal 5 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 menentukan :

(1) Negara bertanggung jawab atas Lalu Lintas dan Angkutan Jalan dan pembinaannya dilaksanakan oleh Pemerintah.

(2) Pembinaan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. perencanaan; b. pengaturan; c. pengendalian; dan d. pengawasan.

(3) Pembinaan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh instansi pembina sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya yang meliputi:

- a. urusan pemerintahan di bidang Jalan, oleh kementerian negara yang bertanggung jawab di bidang Jalan;
- b. urusan pemerintahan di bidang sarana dan Prasarana Lalu Lintas dan Angkutan Jalan, oleh kementerian negara yang bertanggung jawab di bidang sarana dan Prasarana Lalu Lintas dan Angkutan Jalan;
- c. urusan pemerintahan di bidang pengembangan industri Lalu Lintas dan Angkutan Jalan, oleh kementerian negara yang bertanggung jawab di bidang industri;
- d. urusan pemerintahan di bidang pengembangan teknologi Lalu Lintas dan Angkutan Jalan, oleh kementerian negara yang bertanggung jawab di bidang pengembangan teknologi; dan
- e. urusan pemerintahan di bidang Registrasi dan Identifikasi Kendaraan Bermotor dan Pengemudi, Penegakan Hukum,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Operasional Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas, serta pendidikan berlalu lintas, oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia.

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 menentukan :

(1) Pembinaan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan yang dilakukan oleh instansi pembina sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) meliputi:

- a. penetapan sasaran dan arah kebijakan pengembangan sistem Lalu Lintas dan Angkutan Jalan nasional;
- b. penetapan norma, standar, pedoman, kriteria, dan prosedur penyelenggaraan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan yang berlaku secara nasional;
- c. penetapan kompetensi pejabat yang melaksanakan fungsi di bidang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan secara nasional;
- d. pemberian bimbingan, pelatihan, sertifikasi, pemberian izin, dan bantuan teknis kepada pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota; dan
- e. pengawasan terhadap pelaksanaan norma, standar, pedoman, kriteria, dan prosedur yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

(2) Dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah dapat menyerahkan sebagian urusannya kepada pemerintah provinsi dan/atau pemerintah kabupaten/kota.

(3) Urusan pemerintah provinsi dalam melakukan pembinaan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan meliputi: a. penetapan sasaran dan arah kebijakan sistem Lalu Lintas dan Angkutan Jalan provinsi dan kabupaten/kota yang jaringannya melampaui batas wilayah kabupaten/kota; b. pemberian bimbingan, pelatihan, sertifikasi, dan izin kepada perusahaan angkutan umum di provinsi; dan c. pengawasan terhadap pelaksanaan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan provinsi.

(4) Urusan pemerintah kabupaten/kota dalam melakukan pembinaan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan meliputi:

- a. penetapan sasaran dan arah kebijakan sistem Lalu Lintas dan Angkutan Jalan kabupaten/kota yang jaringannya berada di wilayah kabupaten/kota;
- b. pemberian bimbingan, pelatihan, sertifikasi, dan izin kepada perusahaan angkutan umum di kabupaten / kota; dan



- c. *pengawasan terhadap pelaksanaan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan kabupaten/kota.*

Oleh karenanya TIDAK BENAR dan TIDAK BERDASAR HUKUM dalil PENGUGAT yang menyatakan perubahan akses keluar masuk dari dan ke wilayah Supermall Karawaci dan Lippo Village harus dengan persetujuan PENGUGAT ataupun PTTMD, karena berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal tersebut **adalah merupakan kewenangan/otoritas dari Pemerintah (ic. Pemkab Tangerang), BUKAN KEWENANGAN PENGUGAT.**

Demikian juga agar diketahui bahwa **PENGUGAT dalam melakukan rekayasa lalu lintas di kawasan Lippo Karawaci tidak memiliki ijin dan/atau rekomendasi dari Dinas Perhubungan Pemkab Tangerang sehingga tidak sesuai dengan aturan hukum.** Maka PENGUGAT-lah sesungguhnya yang telah melanggar hukum BUKAN PARA TERGUGAT, sehingga dalil-dalil gugatan PENGUGAT KELIRU dan oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan PENGUGAT dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

10. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGUGAT butir 9 halaman 8 huruf D dalam Posita yang pada pokoknya menyatakan bahwa hingga gugatan a quo disampaikan PENGUGAT ataupun PTTMD tidak pernah memberikan persetujuan kepada PT. Supermall Karawaci untuk menambah akses keluar masuk antara lokasi Supermall dengan kawasan Lippo Village.

Sebagaimana telah PARA TERGUGAT uraikan terkait lalu lintas jalan kawasan Lippo tersebut sesuai ketentuan dalam UU No. 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Hukum, merupakan **kewenangan dari Pemerintah Daerah (ic. Pemkab Tangerang) demikian juga halnya dengan pengendalian perumahan merupakan kewenangan dari Pemkab Tangerang**, dimana pengendalian perumahan dilaksanakan oleh Pemkab Tangerang dalam bentuk perizinan, penertiban dan penataan sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016, oleh karenanya keliru dalil PENGUGAT tersebut, **TIDAK ADA KEWAJIBAN PARA TERGUGAT selaku Perangkat Daerah untuk meminta persetujuan terlebih dahulu dari PENGUGAT untuk menerbitkan objek sengketa**, adapun apa yang mengikat antara PENGUGAT dengan Supermal Karawaci (ic. PPJB) tidak ada relevansinya dengan PARA TERGUGAT.

Berdasarkan uraian PARA TERGUGAT diatas, maka dalil-dalil yang dinyatakan oleh PENGUGAT tersebut keliru, tidak berdasar hukum dan tidak sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan fakta, oleh karenanya demi hukum sudah sepatutnya dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

11. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT butir 10 s.d. 12 halaman 8 s.d. 10 huruf D dalam Posita yang pada pokoknya menyatakan bahwa sebagai kelengkapan informasi dan seharusnya juga diketahui oleh TERGUGAT pada saat penyusunan dan pemberian rekomendasi Andalalin, dalam hal ini PT Supermall Karawaci sejak semula telah mengetahui dan menyetujui keharusan adanya persetujuan dari PENGGUGAT apabila ingin melakukan perubahan akses keluar masuk sebagaimana diatur didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2657/PPJB-LK/11/2000 dan Nomor 2658/PPJB-LK/11/2000 keduanya tertanggal 30 November 2000 antara PENGGUGAT dengan PT Supermall Karawaci.

Bahwa PPJB tersebut hanya mengikat bagi Para Pihak yang membuatnya, sedangkan PARA TERGUGAT bukanlah Pihak dalam PPJB tersebut, PARA TERGUGAT adalah Perangkat Daerah yang bekerja sesuai dengan TUPOKSI PARA TERGUGAT dan tidak terikat serta tunduk pada PPJB sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT, oleh karenanya KELIRU dan TIDAK BERDASAR HUKUM dalil PENGGUGAT tersebut, karena TIDAK ADA RELEVANSINYA PPJB tersebut dengan PARA TERGUGAT.

Terlebih PPJB hanya merupakan ikatan awal pra dibuatnya AJB, dimana jika ternyata telah ada AJB maka demi hukum yang berlaku dan mengikat adalah AJB BUKAN PPJB. Dengan demikian dalil PENGGUGAT tersebut tidak berasalan hukum, dari dan oleh karenanya gugatan PENGGUGAT demi hukum harus ditolak untuk seluruhnya.

12. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT butir 13 halaman 10 huruf D dalam Posita yang pada pokoknya menyatakan bahwa PPJB tersebut diatas mengikat kepada Para Pihak yaitu PENGGUGAT dan PT Supermall Karawaci, seharusnya PPJB menjadi bagian kajian Andalalin, kenyataannya TERGUGAT telah menerbitkan Rekomendasi Andalalin serta tindak lanjutnya tanpa meminta pendapat PENGGUGAT maupun PTTMD.

Dalil PENGGUGAT tersebut merupakan PENGAKUAN bahwa PPJB hanya mengikat bagi Para Pihak yang membuatnya dan TIDAK mengikat PARA TERGUGAT karena bukan pihak dalam PPJB tersebut.

Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya oleh PARA TERGUGAT, Rekomendasi Andalalin yang diterbitkan oleh TERGUGAT I sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan prosedur hukum serta tidak ada kewajiban TERGUGAT I untuk meminta pendapat apalagi

Halaman 58 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG



persetujuan PENGGUGAT, karena hal tersebut adalah kewenangan Pemkab Tangerang BUKAN kewenangan PENGGUGAT. Oleh karenanya dalil PENGGUGAT tersebut KELIRU dan tidak berdasar hukum, Maka gugatan PENGGUGAT sudah sepatutnya dinyatakan ditolak.

13. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT butir 14 halaman 10 s.d. 11 huruf D dalam Posita yang pada pokoknya menyatakan bahwa setelah dikeluarkannya Surat Rekomendasi Andalalin oleh TERGUGAT I, kemudian pada hari yang sama TERGUGAT I mengeluarkan Surat Tindak Lanjut Rekomendasi Andalalin yang pada pokoknya berisi perintah kepada PENGGUGAT untuk membongkar sendiri property yang berada di akses keluar masuk kawasan Supermall Karawaci, apabila tidak dilaksanakan pembongkaran oleh PENGGUGAT, maka Pemerintah Kabupaten Tangerang akan melaksanakan penertiban sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian TERGUGAT II menerbitkan Surat Teguran I kepada PENGGUGAT.

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut **MENUNJUKKAN TIDAK FINAL Objek Sengketa**, karena akan ada tindakan lanjutan yang akan dilakukan oleh Pemkab Tangerang apabila PENGGUGAT tidak membongkar sendiri propertynya yang tidak memiliki IMB. Dan apa yang diterbitkan oleh PARA TERGUGAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku oleh karenanya tidak melanggar aturan hukum serta tidak melanggar AAUPB.

14. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT butir 15 halaman 11 huruf D dalam Posita yang pada pokoknya menyatakan bahwa banyak kejanggalan atas Surat Teguran I TERGUGAT II (dan Surat selanjutnya) karena sama sekali tidak merujuk pada Surat Rekomendasi Andalalin TERGUGAT I, PENGGUGAT tidak memahami mengapa TERGUGAT I dan TERGUGAT II memerintahkan pembongkaran yang telah dibangun sesuai RTRW Kabupaten Tangerang (SK Rencana Induk).

Bahwa antara Surat Rekomendasi Andalalin dan Surat Peringatan III adalah dua hal yang berbeda. Dimana penerbitan SP III oleh TERGUGAT II tersebut sesuai dengan TUPOKSI TERGUGAT II berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 tentang Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja karena property PENGGUGAT tersebut tidak memiliki IMB.

Dengan demikian maka dasar penerbitan Surat Teguran II yang tidak mencantumkan Surat Rekomendasi Andalalin tidaklah menjadikan Surat



Teguran dan Peringatan yang diterbitkan oleh TERGUGAT II tersebut menjadi cacat administratif karena diterbitkan dalam rangka penegakan Perda.

Bahwa walaupun PENGGUGAT mendalilkan bangunan Property tersebut sesuai dengan SK Rencana Induk, namun **property tersebut nyata-nyata telah melanggar ketentuan Perda Kabupaten Tangerang Nomor 3 Tahun 2018** tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung **karena tidak memiliki Izin**, selain itu kewenangan untuk menyelenggarakan Fasilitas pendukung penyelenggaraan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan meliputi bukanlah kewenangan dari PENGGUGAT, sebagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Umum, penyediaan trotoar dan barrier harusnya diselenggarakan oleh Pemkab Tangerang, karena merupakan **tanggung jawab dari Pemerintah**, BUKAN merupakan kewenangan PENGGUGAT. Dan apa yang dilakukan oleh PENGGUGAT nyata-nyata bukan untuk membuat lalu lintas kawasan menjadi lancar akan tetapi malah sebaliknya membuat lalu lintas menjadi tidak lancar, tidak aman dan mengganggu pengguna jalan lainnya hanya demi ego PENGGUGAT saja.

15. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT butir 16 s.d. 19 halaman 12 s.d. 13 huruf D dalam Posita yang pada pokoknya menyatakan bahwa setelah Surat Teguran I kemudian TERGUGAT II menerbitkan Surat Teguran II dan III, lalu Surat Peringatan I, II dan III yang berisi perintah pembongkaran sendiri oleh PENGGUGAT.

Bahwa apa yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah sesuai dengan aturan hukum, ic. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 tentang Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja dan sesuai dengan Ketentuan Perda Kabupaten Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah PARA TERGUGAT uraikan pada butir-butir sebelumnya, oleh karenanya keliru dan tidak beralasan hukum dalil PENGGUGAT tersebut.

16. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT butir 20 halaman 13 s.d. 14 huruf D dalam Posita yang pada pokoknya menyatakan bahwa perintah pembongkaran oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah perintah yang salah/keliru dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, dengan demikian Objek Sengketa adalah SK-TUN yang cacat hukum.

Bahwa oleh karena Objek Sengketa yang diterbitkan oleh PARA TERGUGAT telah sesuai dengan aturan hukum, Maka **Objek Sengketa tersebut sah**



secara hukum dan PARA TERGUGAT tidak melanggar AAUPB. Terlebih Objek Sengketa **BUKANLAH KTUN** yang dapat dijadikan objek gugatan TUN.

Dengan demikian tidak benar dan tidak berdasar hukum dalil-dalil PENGUGAT tersebut, oleh karenanya gugatan PENGUGAT demi hukum sepatutnya dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

17. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGUGAT butir 21 halaman 14 huruf D dalam Posita yang pada pokoknya menyatakan bahwa Objek Sengketa diterbitkan semata-mata hanya untuk kepentingan PT Supermall Karawaci namun mengabaikan kepentingan PENGUGAT.

Bahwa KELIRU dalil PENGUGAT tersebut, FAKTANYA diterbitkannya **objek sengketa justru demi kepentingan masyarakat luas** khususnya pengguna jalan dikawasan Lippo Karawaci dan BUKAN untuk kepentingan salah satu pihak saja. Dan sudah menjadi Tugas PARA TERGUGAT untuk menegakkan aturan hukum (Perda), namun demikian PARA TERGUGAT (Pemkab Tangerang) dengan itikad baik berusaha untuk mencari jalan terbaik tanpa mengabaikan hak PENGUGAT.

18. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGUGAT butir 22 halaman 14 huruf D dalam Posita yang pada pokoknya menyatakan bahwa berdasarkan hasil kajian yang telah dilakukan PENGUGAT, Objek Sengketa yang didasarkan pada Hasil Kajian Andalalin yang dibuat PT. Karsa Buana Lestari sempit dan tidak komprehensif karena hanya mengkaji wilayah studi sekitaran Supermall Karawaci dan U-Residence.

Bahwa tidak benar dalil PENGUGAT tersebut, Hasil Kajian tersebut sudah sesuai dengan ketentuan hukum, karena kawasan yang dimohonkan tersebut meliputi Supermal dan U-Residence, maka **Hasil Kajian Andalalin tersebut telah tepat**. Dengan demikian dalil PENGUGAT tersebut tidak berdasar hukum dan sepatutnya ditolak.

19. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGUGAT butir 23 halaman 14 s.d. 15 huruf D dalam Posita yang pada pokoknya menyatakan bahwa Rekomendasi Andalalin yang dikeluarkan TERGUGAT I hanya berlaku untuk lalu lintas internal bukan eksternal.

Bahwa dalil PENGUGAT keliru, Rekomendasi Lalu Lintas tersebut tentu saja terintegrasi (internal-eksternal) lagipula hal tersebut merupakan kewenangan dari Pemkab Tangerang, dan **tidak ada ketentuan yang mewajibkan agar PARA TERGUGAT meminta pendapat PENGUGAT terlebih dahulu**.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya dalil PENGGUGAT tersebut demi hukum haruslah ditolak, demikian juga dengan gugatan PENGGUGAT demi hukum harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

20. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT butir 24 halaman 15 huruf D dalam Posita yang pada pokoknya menyatakan bahwa hasil kajian Andalalin tidak memenuhi ketentuan mengenai Analisis Dampak Lingkungan (Permenhub 11/2017).

Bahwa KELIRU dalil PENGGUGAT tersebut karena Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 75 Tahun 2015 Tentang Penyelenggaraan Analisis Dampak Lalu Lintas sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Permenhub Nomor 11 Tahun 2017 tentang Perubahan Ketiga Atas Permenhub Nomor 75 Tahun 2015, FAKTANYA adalah tentang ANALISIS DAMPAK LALU LINTAS **bukan ANALISIS DAMPAK LINGKUNGAN** seperti yang didalilkan PENGGUGAT.

Adapun apa yang PENGGUGAT dalilkan tidak benar, karena Rekomendasi Andalalin tersebut telah sesuai dengan Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 75 Tahun 2015 Tentang Penyelenggaraan Analisis Dampak Lalu Lintas sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Permenhub Nomor 11 Tahun 2017 tentang Perubahan Ketiga Atas Permenhub Nomor 75 Tahun 2015, *in-casu* Objek Sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT I sudah memuat hal-hal sebagaimana ditentukan dalam ketentuan hukum tersebut, sehingga dalil-dalil PENGGUGAT tersebut keliru dan tidak benar, untuk itu gugatan PENGGUGAT sudah sepatutnya dinyatakan ditolak.

21. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT butir 25 halaman 15 s.d. 16 huruf D dalam Posita yang pada pokoknya menyatakan bahwa PENGGUGAT sudah melakukan kajian terhadap Hasil Kajian yang diterbitkan PT. Karsa Buana Lestari dimana PENGGUGAT berpendapat usulan mitigasi Penanganan Dampak Lalu Lintas terdapat 4 saran yang tidak layak.

Bahwa KELIRU dan TIDAK BERDASAR HUKUM serta TIDAK SESUAI dengan FAKTA dalil PENGGUGAT tersebut karena FAKTANYA, dibangunnya Property PENGGUGAT tersebut tidak berfungsi apapun, dan hanya mengganggu ketertiban lalu lintas, menghalangi jalan angkot dan menghalangi jalan keluar dan masuk konsumen dari Supermall sehingga menimbulkan kemacetan panjang dan rawan kecelakaan, sehingga telah tepat dan sesuai saran mitigasi dalam Surat Rekomendasi Andalalin yang diterbitkan oleh TERGUGAT I. Sungguh sangat tidak bijaksana hanya karena persaingan bisnis berimbas

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

pada ketertiban dan keamanan lalu lintas yang merupakan kepentingan umum dan menjadi tanggungjawab dan perhatian Pemkab Tangerang.

Terlebih tindakan PENGGUGAT yang melakukan kajian tersebut secara sepihak tidak ada dasar hukum dan tidak ada kewajiban bagi Pemkab Tangerang (ic. TERGUGAT I) untuk mematuhi.

22. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT butir 26 halaman 16 s.d. 17 huruf D dalam Posita yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan PARA TERGUGAT atas diterbitkannya objek sengketa telah melanggar dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik. Bahwa KELIRU dalil PENGGUGAT karena berdasarkan uraian-uraian PARA TERGUGAT sebelumnya penerbitan Objek Sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan prosedur hukum (*due process of law*), bahwa lalu lintas jalan terkait erat dengan kepentingan umum yang merupakan tanggungjawab dari Pemerintah ic. Pemkab Tangerang. Oleh karenanya apa yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa telah sesuai dengan aturan hukum dan sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB).**

Dengan demikian Gugatan yang diajukan PENGGUGAT tidak sesuai dengan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan ke dua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka gugatan PENGGUGAT demi hukum haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima (*niet ontvankelijk verklaard*).

23. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT butir 27 halaman 17 s.d. 19 huruf D dalam Posita yang pada pokoknya menyatakan bahwa Objek Sengketa telah melanggar AAUPB meliputi asas kepastian hukum; asas tertib penyelenggaraan negara; dan asas proporsionalitas, asas akuntabilitas dan asas profesionalitas.

Bahwa Objek Sengketa dikeluarkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya tidak melanggar AAUPB, sebaliknya justru telah sesuai dengan AAUPB dengan memperhatikan kepentingan masyarakat luas/umum, BUKAN hanya untuk kepentingan salah satu golongan/pihak saja. Adapun **dalil PENGGUGAT yang mengkaitkan Objek Sengketa dengan PPJB merupakan dalil yang keliru dan tidak ada relevansinya dengan PARA TERGUGAT.**

Halaman 63 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian objek sengketa aquo SAH secara hukum, Oleh karenanya sudah sepatutnya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

DALAM PROVISI :

24. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT butir 28 halaman 19 s.d. 20 huruf D dalam Posita yang pada pokoknya menyatakan agar Penetapan PTUN Serang Nomor 19/G/2019/PTUN-SRG yang telah mengabulkan permohonan penundaan terhadap objek sengketa yang diajukan PENGGUGAT, dipertahankan/dikuatkan.

Bahwa PARA TERGUGAT keberatan dengan Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Serang Nomor 07/G/2018/PTUN-SRG tertanggal 3 April 2018 pada bagian pertimbangan hukum halaman 3 s.d. 5 yang kemudian dalam amarnya menetapkan untuk mengabulkan permohonan penundaan terhadap Objek Sengketa yang diajukan PENGGUGAT.

Bahwa Penetapan aquo **TIDAK SESUAI HUKUM ACARA, KELIRU, TIDAK BERDASAR HUKUM, TIDAK ADIL/BERAT SEBELAH DAN KURANG PERTIMBANGAN HUKUM** dengan uraian sebagai berikut :

- **Tidak dimuatnya alasan-alasan** yang mendasari dinyatakan tidak mutlaknya keberlakuan asas tersebut dalam perkara ini sebagaimana diatur dalam Pasal 67 ayat (4) dan penjelasan Undang- Undang PTUN, *in-casu* tidak ada keadaan yang sangat mendesak yang merugikan Penggugat dan pelaksanaan KTUN terkait dengan kepentingan umum (jalan/lalu lintas) bagi pembangunan;

Bahwa dalam Penetapan a quo, bagian pertimbangan **tidak ada pertimbangan hukum** yang menguraikan tentang alasan-alasan dikabulkannya permohonan penundaan pelaksanaan Keputusan TUN tersebut (vide: Penjelasan Pasal 67 UU PTUN) yakni apabila:

- a. Terdapat **keadaan yang sangat mendesak**, yaitu jika kerugian yang akan diderita PENGGUGAT akan sangat tidak seimbang dibanding dengan manfaat bagi kepentingan yang akan dilindungi oleh pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut; atau
 - b. Pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tidak ada sangkut pautnya dengan **kepentingan umum** dalam rangka pembangunan.
- **Tidak dipertimbangkannya dalil-dalil** yang disampaikan PARA TERGUGAT tentang masih dilakukannya perundingan dengan PENGGUGAT dan FAKTA bahwa PENGGUGAT-lah yang telah melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan tidak sesuai dengan aturan hukum (ic. dimana sesudah diberikan Teguran sebanyak 3 kali dan Peringatan sebanyak 3 kali tetap tidak mematuhi);

- Penetapan a quo diterbitkan **tanpa melihat dan memeriksa bukti-bukti terkait** yang akan diperlihatkan oleh PARA TERGUGAT pada hari persidangan tanggal 3 April 2018 tersebut.

Hal mana menunjukkan bahwa Penetapan a quo didasarkan pada **alasan-alasan dan pertimbangan yang tidak layak dan tidak sesuai dengan FAKTA.**

Penetapan a quo terlampau dini diputuskan (*premature*) **tanpa mempertimbangkan dalil-dalil PARA TERGUGAT dan tanpa memeriksa bukti-bukti** yang diajukan oleh PARA TERGUGAT. Hal ini telah melanggar ketentuan Pasal 107 dan 107 A ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Pasal 107 menentukan :

"Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan hakim."

Lebih lanjut Pasal 107 A menentukan:

- (1) Dalam memeriksa dan memutus perkara, hakim harus bertanggung jawab atas penetapan dan putusan yang dibuatnya.
- (2) Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat **pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar.**"

Dimana berdasarkan dalil-dalil dan Bukti dari PARA TERGUGAT menunjukkan ada kepentingan umum dalam rangka pembangunan yang mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut yang berdasarkan hal tersebut, permohonan penundaan yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut seharusnya **tidak dapat dikabulkan** sebagaimana ketentuan Pasal 67 ayat (4) huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apa yang diuraikan dalam pertimbangan hukum Penetapan a quo tidaklah memenuhi kriteria dan keadaan tertentu yang menjadi sebab dikabulkannya permohonan penundaan sebagaimana ketentuan Pasal 67 ayat (4) dan penjelasan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara. Hal ini karena dalam Penetapan Penundaan a quo, TIDAK ADA pertimbangan dan uraian tentang hal-hal sebagai berikut :

- **Keadaan yang sangat mendesak**

In-casu, karena Faktanya memang tidak ada keadaan yang sangat mendesak hingga menyebabkan dikabulkannya permohonan penundaan. Bahwa **tidak atau belum dilaksanakannya** objek sengketa oleh PARA TERGUGAT sampai dengan diajukannya gugatan, serta masih konsistennya PARA TERGUGAT untuk memfasilitasi **perundingan** antara PENGUGAT dengan PT. Supermal Kawawaci menunjukkan tidak ada keadaan yang genting dan mendesak hingga tidak sepatutnya dikabulkannya permohonan penundaan PENGUGAT dalam Penetapan a quo.

Sebagaimana telah PARA TERGUGAT sampaikan pada persidangan hari Selasa tanggal 3 April 2018, bahwa PARA TERGUGAT menghormati dan beritikad baik untuk menyelesaikan hal ini secara musyawarah dan mufakat, untuk itu penundaan pelaksanaan penertiban justru sudah dilakukan oleh Pemkab Tangerang sehubungan dengan adanya perundingan antara PENGUGAT dengan PT. Supermal Karawaci yang difasilitasi oleh Pemkab Tangerang (ic. PARA TERGUGAT) bahkan berdasarkan hasil perundingan PENGUGAT telah melakukan pembongkaran sendiri, namun ternyata itikad baik tersebut dicerai oleh PENGUGAT yang secara tiba-tiba dalam proses perundingan/mediasi terkait pelanggaran yang dilakukannya malah mengajukan gugatan dan permohonan penundaan.

- **Kepentingan PENGUGAT yang sangat dirugikan**

Tidak ada uraian dalam pertimbangan hukum yang menyebutkan jika kerugian yang akan diderita Penggugat akan sangat tidak seimbang dibanding dengan manfaat bagi kepentingan yang akan dilindungi oleh pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut.

Adapun kerugian PENGUGAT hanya meliputi property PENGUGAT yang FAKTANYA telah melanggar aturan karena tidak memiliki ijin, sedangkan akibat/efek dari bangunan milik PENGUGAT berupa Pagar, trotoar dan barrier road yang tersebut telah mengganggu ketertiban lalu lintas kawasan sekitar Supermall yang hal tersebut menjadi perhatian dari

Halaman 66 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG



Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang. PENGUGAT telah dengan sengaja membuat Pagar, trotoar dan barrier yang menghalangi jalan keluar masuk ke kawasan Supermall sehingga menimbulkan kemacetan panjang dan rawan kecelakaan. Hal ini menunjukkan bahwa kerugian PENGUGAT terhadap propertynya tersebut tidaklah sebanding dengan kepentingan umum yang dilindungi oleh objek sengketa a quo, sehingga demi hukum penetapan terkait penundaan aquo sudah sepatutnya dicabut/dibatalkan.

- **Pelaksanaan KTUN tidak ada sangkut pautnya dengan kepentingan umum dalam rangka pembangunan**

In-casu, terbitnya Objek Sengketa **erat kaitannya dengan kepentingan umum dalam rangka pembangunan** karena terkait dengan Penanaman Modal, yakni terkait ijin/rekomendasi Andalalin PT. Supermal Karawaci yang notabene dapat meningkatkan pendapatan daerah baik dari sisi PAD maupun Pajak.

Bahwa tanpa mempertimbangkan dalil-dalil dan bukti-bukti PARA TERGUGAT, serta tanpa menguraikan unsur dari kepentingan umum dalam rangka pembangunan, tiba-tiba dalam pertimbangannya menyatakan KTUN objek sengketa tidak berkaitan dengan kepentingan umum dalam rangka pembangunan yang mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut (*Vide* pertimbangan hukum halaman 5 paragraf 3).

TERLEBIH pertimbangan dalam penetapan a quo **sama sekali tidak mempertimbangkan dalil serta bukti-bukti** yang disampaikan oleh PARA TERGUGAT yang hendak disampaikan dalam persidangan tanggal 3 April 2018, PARA TERGUGAT tidak diberi kesempatan untuk mengajukan bukti yang menunjukkan dalil-dalil PARA TERGUGAT. Dalam penetapan tersebut juga tidak didasarkan pada alat bukti yang cukup, hal ini tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang PeradilanTata Usaha Negara yang mensyaratkan bahwa **untuk sahnya pembuktian** diperlukan sekurang-kurangnya **dua alat bukti**. Namun dalam pertimbangan hukum tidak ada diuraikan pertimbangan tersebut diambil berdasarkan alat buktiapa??? Alat bukti yang mana???

Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 100 ayat (1) UU PTUN menentukan bahwa :

"Alat bukti adalah :

- Surat atau tulisan;*
- Keterangan ahli;*
- Keterangan saksi;*



- d. Pengakuan para pihak;
- e. Pengetahuan hakim."

Dalam Penetapan a quo bagian pertimbangan hukum tidak diuraikan pertimbangan hakim didasarkan alat bukti apa dan yang mana dari alat bukti sebagaimana ditentukan dalam Pasal 100 ayat (1) UU PTUN, dengan demikian Penetapan a quo telah melanggar ketentuan Pasal 107 dan 107 A ayat (2) UU PTUN.

Bahwa oleh karenanya Penetapan a quo mengandung kekeliruan, melanggar hukum acara dan sangat tidak adil, tanpa memperhatikan fakta-fakta (subjektif dan dipaksakan), karena dalam pertimbangannya sebagaimana telah PARA TERGUGAT uraikan **tidak terpenuhinya keadaan tertentu sebagaimana ketentuan Pasal 67 ayat (4) dan Penjelasan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara** menunjukkan Penetapan a quo tidak didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar, hal ini telah melanggar ketentuan Pasal 107 A ayat (2) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karenanya Penetapan Penundaan a quo demi hukum **sudah sepatutnya dinyatakan dicabut.**

25. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak petitum PENGUGAT dalam Provisi yang pada pokoknya menyatakan agar mempertahankan/menguatkan Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Serang Nomor 07/G/2018/PTUN-SRG tertanggal 3 April 2018.

Bahwa oleh karena FAKTANYA Penetapan a quo **tidaklah memenuhi kriteria dan keadaan tertentu yang menjadi sebab dikabulkannya permohonan penundaan sebagaimana ketentuan Pasal 67 ayat (4) dan penjelasan UU PTUN**, dengan demikian permohonan penundaan yang diajukan oleh PARA PENGUGAT tidak berdasar hukum dan untuk itu sudah sepatutnya Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Serang Nomor 07/G/2018/PTUN-SRG tertanggal 3 April 2018 dicabut.

26. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak petitum PENGUGAT butir 1 dalam Pokok Perkara yang memohon agar mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.

Bahwa oleh karena dalil-dalil PENGUGAT tidak berdasar hukum dan tidak didukung oleh bukti-bukti yang nyata, dan FAKTA-nya diterbitkannya objek sengketa telah sesuai dengan aturan dan prosedur hukum (*due process of law*) dan tidak melanggar AAUPB, maka demi hukum sudah sepatutnya gugatan PENGUGAT dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak petitum PENGGUGAT butir 2 dalam Pokok Perkara yang pada pokoknya memohon agar menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian PARA TERGUGAT sebelumnya, menunjukkan bahwa diterbitkannya Objek Sengketa telah sesuai dengan aturan dan prosedur hukum (*due process of law*) serta telah sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, oleh karenanya Objek Sengketa yang diterbitkan PARA TERGUGAT tersebut SAH secara hukum. Dengan demikian, petitum gugatan PENGGUGAT dalam pokok perkara butir 2 sudah sepatutnya dinyatakan ditolak.

28. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak petitum PENGGUGAT butir 3 dalam Pokok Perkara yang pada pokoknya memohon agar mewajibkan PARA TERGUGAT untuk mencabut Surat Keputusan objek sengketa.

Bahwa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan prosedur hukum (*due process of law*) serta tidak melanggar AAUPB diterbitkannya Objek Sengketa oleh PARA TERGUGAT, maka Objek Sengketa sah secara hukum, dengan demikian tidak berdasar hukum PENGGUGAT meminta agar mewajibkan PARA TERGUGAT untuk mencabut objek sengketa, apalagi alasan yang dijadikan dasar dalam gugatan PENGGUGAT yakni PPJB tidak ada hubungannya dengan PARA TERGUGAT sehingga tidak relevan untuk dipermasalahkan.

Dengan demikian petitum gugatan PENGGUGAT dalam pokok perkara butir 3 tersebut tidak berdasar hukum oleh karenanya sudah sepatutnya dinyatakan ditolak.

29. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak petitum PENGGUGAT butir 4 dalam Pokok Perkara yang pada pokoknya memohon agar membebaskan biaya perkara kepada PARA TERGUGAT.

Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT dalam menerbitkan Surat Keputusan yang merupakan Objek Sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan prosedur hukum, (*due process of law*) dan tidak melanggar AAUPB, maka TIDAK beralasan untuk dihukum membayar biaya perkara.

30. Dengan demikian berdasarkan uraian-uraian diatas, oleh karena gugatan PENGGUGAT tidak didasari dengan alasan-alasan hukum yang kuat, tidak sesuai dengan fakta-fakta serta bertentangan dengan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan ke dua atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka gugatan PENGGUGAT demi hukum haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

31. Bahwa hal-hal yang tidak ditanggapi oleh PARA TERGUGAT bukan karena diakui, tetapi karena tidak ada relevansinya.

BERDASARKAN DALIL-DALIL PARA TERGUGAT DI ATAS MAKA PARA TERGUGAT MOHON AGAR PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SERANG BERKENAN MEMUTUSKAN SEBAGAI BERIKUT :

DALAM PROVISI :

Mencabut Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Serang Nomor 07/G/2018/PTUN-SRG tertanggal 3 April 2018.

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi PARA TERGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau

Apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Replik tanggal 06 Juni 2018 yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini. Selanjutnya atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan Duplik Tanggal 04 Juli 2018, yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya dan/atau fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-20, sebagai berikut:

1. Bukti P – 1 : Surat Kepala Dinas Perhubungan Kabupaten Tangerang Nomor 551.21/06-DISHUB tertanggal 8 Februari 2018 Perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas yang ditujukan kepada PT Supermall Karawaci (fotokopi dari fotokopi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti P – 2 : Surat Kepala Dinas Perhubungan Kabupaten Tangerang Nomor 551.21/196-DISHUB tertanggal 8 Februari 2018 Perihal Tindak Lanjut Rekomendasi Andalalin PT Supermall Karawaci yang ditujukan kepada TMD Lippo Karawaci (fotokopi sesuai asli);
3. Bukti P – 3 : Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor: 338/147- SPPP tertanggal 15 Februari 2018 Perihal Teguran I yang ditujukan kepada Sdr. Pimpinan TMD Lippo Karawaci (fotokopi sesuai asli);
4. Bukti P – 4 : Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor: 338/178- SPPP tertanggal 28 Februari 2018 Perihal Teguran III yang ditujukan kepada Sdr. Pimpinan TMD Lippo Karawaci (fotokopi sesuai asli);
5. Bukti P – 5 : Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor: 338/187-SPPP tertanggal 06 Maret 2018 Perihal Peringatan I yang ditujukan kepada Sdr. Pimpinan TMD Lippo Karawaci (fotokopi sesuai asli);
6. Bukti P – 6 : Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor: 338/218-SPPP tertanggal 16 Maret 2018 Perihal Peringatan II yang ditujukan kepada Sdr. Pimpinan TMD Lippo Karawaci (fotokopi sesuai asli);
7. Bukti P – 7 : Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor: 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 Perihal Peringatan III yang ditujukan kepada Sdr. Pimpinan TMD Lippo Karawaci (fotokopi sesuai asli);
8. Bukti P – 8 : Surat Kuasa No. 056/SK/LGL-LK/XII/2011 tanggal 3 Januari 2011(fotokopi sesuai asli);
9. Bukti P – 9 : Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor: 593.82/SK.1231-Pem.Um/92 tanggal 4 Agustus 1992 Tentang Persetujuan Lokasi Penggunaan dan Izin Pembebasan Tanah seluas \pm 500 Hektar terletak di Desa Kelapadua dan Bencongkan Kecamatan

Halaman 71 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG

Disclaimer

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

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

Halaman 71



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Curug Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang, Pembangunan Perumahan lengkap dengan fasilitasnya, atas nama PT Tunggal Reksakencana (fotokopi sesuai asli);

10. Bukti P –10 : Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor: 593.82/SK 03-Pem.Um/94 tanggal 3 Januari 1994 Tentang Perpanjangan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Nomor : 593.82/SK.1231-Pem.Um/92 Tentang Persetujuan Lokasi dan Izin Pembebasan Tanah seluas ± 500 Hektar, di Desa Kelapadua dan Bencongan Kecamatan Curug Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang, untuk Pembangunan Perumahan dan Lapangan Golf lengkap dengan fasilitasnya, atas nama PT Tunggal Reksakencana (fotokopi sesuai asli);

11. Bukti P – 11 : Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang Nomor: 648/SK.254-Bappeda Tahun 1992 tanggal 16 November 1992 Tentang Rencana Induk Kawasan Pemukiman Atas Nama PT Tunggal Reksa Kencana. (fotokopi sesuai asli);

12. Bukti P - 12 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 2658/PPJB-LK/11/2000 tanggal 30 Nopember 2000 antara PT. Lippo Karawaci Tbk. dengan PT Supermal Karawaci (fotokopi dari fotokopi);

13. Bukti P - 13 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 2657/PPJB-LK/11/2000 tanggal 30 Nopember 2000 antara PT. Lippo Karawaci Tbk. dengan PT Supermal Karawaci (fotokopi dari fotokopi);

14. Bukti P - 14 : Saran dan Tanggapan Peserta/ Tim Teknis Andalalin tanggal 31 Januari 2018 (fotokopi dari fotokopi);

15. Bukti P - 15 : Surat PT. Tata Mandiri Daerah (TMD) Lippo Karawaci No. 001/TMD/ANDALALIN/II/2018 tertanggal 9 Februari 2018 Perihal Masukan ANDALALIN SUPERMAL Karawaci Lampiran 1 (satu) berkas copy tanggapan TMD pada Ekspose Andalalin 31 Januari 2018 yang ditujukan kepada Kepala Dinas Perhubungan Kabupaten Tangerang (fotokopi dari fotokopi);

16. Bukti P - 16 : Foto yang diakses pada pukul 13:40:34

Halaman 72 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG

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

tanggal 29 Mei 2018 (foto dari foto);

17. Bukti P - 17 : Foto yang diakses pada pukul 13:40:34 tanggal 29 Mei 2018 (foto dari foto);

18. Bukti P - 18 : Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang Nomor: 648/SK 254-Bappeda Tanggal 16 Nopember 1992 Tentang Rencana Induk Kawasan Pemukiman Atas Nama PT Tunggal Reksa Kencana (fotokopi dari fotokopi);

19. Bukti P - 19 : Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 tanggal 22 Januari 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung (fotokopi dari fotokopi);

20. Bukti P - 20 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tanggal 27 Mei 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (fotokopi dari fotokopi);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan dengan asli dan/atau fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T I & T II-1 sampai dengan bukti T I & T II-40 sebagai berikut:

1. Bukti T I & T II - 1 : Surat Kepala Dinas Perhubungan Kabupaten Tangerang Nomor 551-21/06-DISHUB tanggal 8 Februari 2018 Perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas yang ditujukan kepada PT Supermal Karawaci (fotokopi sesuai asli);

1. Bukti T I & T II - 2a : Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor 338/147-SPPP tertanggal 15 Februari 2018 Perihal Teguran I yang ditujukan kepada Sdr. Pimpinan TMD Lippo Karawaci (fotokopi sesuai asli);

2. Bukti T I & T II - 2b : Surat Perintah Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor 800/144-SPPP/2018 tertanggal 14 Februari 2018 (fotokopi sesuai asli);

3. Bukti T I & T II - 2c : Tanda Terima Surat

Halaman 73 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG

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

Teguran I Nomor: 338/147-SPPP dari Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang diterima oleh Deka Saputra tanggal 15 Februari 2018 (fotokopi sesuai asli);

4. Bukti T I & T II - 3a : Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor 338/155-SPPP tertanggal 21 Februari 2018 Perihal Teguran II yang ditujukan kepada Sdr. Pimpinan TMD Lippo Karawaci (fotokopi sesuai asli);

5. Bukti T I & T II - 3b : Surat Perintah Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor 800/152-SPPP/2018 tertanggal 20 Februari 2018 (fotokopi sesuai asli);

6. Bukti T I & T II - 3c : Tanda Terima Surat Teguran II Nomor : 338/155-SPPP dari Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang diterima oleh Nurhika tanggal 21 Februari 2018 (fotokopi sesuai asli);

7. Bukti T I & T II - 4a : Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor 338/178-SPPP tertanggal 28 Februari 2018 Perihal Teguran III yang ditujukan kepada Sdr. Pimpinan TMD Lippo Karawaci (fotokopi sesuai asli);

8. Bukti T I & T II - 4b : Surat Perintah Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor 800/178-SPPP/2018 tertanggal 01 Maret 2018 (fotokopi sesuai asli);

9. Bukti T I & T II - 4c : Tanda Terima Surat Teguran III Nomor 338/178- SPPP dari Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang diterima tanggal 1 Maret 2018 (fotokopi sesuai asli);

10. Bukti T I & T II - 5a : Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor 338/187-SPPP tertanggal 06 Maret 2018 Perihal Peringatan I yang ditujukan kepada Sdr. Pimpinan TMD Lippo Karawaci (fotokopi sesuai asli);

11. Bukti T I & T II - 5b : Surat Perintah Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang

Halaman 74 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG



Nomor 800/189-SPPP/2018 tertanggal 06 Maret 2018
(fotokopi sesuai asli);

12. Bukti T I & T II - 5c : Tanda Terima Surat Peringatan I Nomor 338/187-SPPP dari Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang tanggal 06 Maret 2018 diterima oleh Abraham T tanggal 7 Maret 2018 (fotokopi sesuai asli);

13. Bukti T I & T II - 6a : Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor 338/218-SPPP tertanggal 16 Maret 2018 Perihal Peringatan II yang ditujukan kepada Sdr. Pimpinan TMD Lippo Karawaci (fotokopi sesuai asli);

14. Bukti T I & T II - 6b : Surat Perintah Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor 800/233-SPPP tertanggal 15 Maret 2018 (fotokopi sesuai asli);

15. Bukti T I & T II - 6c : Tanda Terima Surat Peringatan II Nomor 338/218- SPPP dari Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang tanggal 16 Maret 2018 diterima oleh Janian tanggal 16 Maret 2018 (fotokopi sesuai asli);

16. Bukti T I & T II - 7a : Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor 338/247- SPPP tertanggal 20 Maret 2018 Perihal Peringatan III yang ditujukan kepada Sdr. Pimpinan TMD Lippo Karawaci (fotokopi sesuai asli);

17. Bukti T I & T II - 7b : Surat Perintah Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor 800/250-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 (fotokopi sesuai asli);

18. Bukti T I & T II - 7c : Tanda Terima Surat Peringatan III Nomor 338/247- SPPP dari Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang tanggal 20 Maret 2018 diterima oleh Sisca tanggal 21 Maret 2018 (fotokopi sesuai asli);

19. Bukti T I & T II - 8 : Surat PT Tata Mandiri Daerah Lippo Karawaci (Gunarto Widodo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Municipal Affair) Nomor 004/TMD/Permohonan Penundaan Pembongkaran/III/2018 tertanggal 20 Maret 2018 Perihal Permohonan Penundaan Pembongkaran Pagar dan Trotoar yang ditujukan kepada Plt. Bupati Kabupaten Tangerang (fotokopi dari fotokopi);

20. Bukti T I & T II - 9 : Notulen Rapat Antara Pemerintah Kabupaten Tangerang PT. Lippo Karawaci, Tbk dan PT. Supermal Karawaci pada Hari Kamis tanggal 29 Maret 2018 (fotokopi sesuai asli);

21. Bukti T I & T II - 10 : Gambar Project Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN) Pembukaan Akses Pintu Masuk dan Pintu Keluar Kawasan Supermal Karawaci yang dibuat oleh PT. Karsa Buana Lestari pada tahun 2018 dan berikut Lampiran detail gambar masing-masing akses baru Gate 1-9 (fotokopi dari fotoopi);

22. Bukti T I & T II - 11 : Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 tanggal 22 Januari 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung (fotokopi sesuai Add Informandum);

23. Bukti T I & T II - 12 : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2004 tanggal 18 Oktober 2004 Tentang Jalan (fotokopi sesuai Add Informandum);

24. Bukti T I & T II - 13 : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2009 tanggal 22 Juni 2009 Tentang Lalu Lintas Dan Angkutan Jalan (fotokopi sesuai Add Informandum);

25. Bukti T I & T II - 14 : Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 2011 Tentang Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja(fotokopi sesuai Add Informandum);

26. Bukti T I & T II - 15 : Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2012 tanggal 28 Desember 2012 Tentang Pedoman Tata

Halaman 76 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG

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

Naskah Dinas Instansi Pemerintah (fotokopi sesuai Add Informandum);

27. Bukti T I & T II - 16 : Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 4 Tahun 2012 tanggal 23-7-2012 Tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Pada Kawasan Industri, Perdagangan, Pariwisata, Perumahan, Dan Permukiman (fotokopi sesuai Add Informandum);

28. Bukti T I & T II - 17 : Peraturan Bupati Tangerang Nomor 89 Tahun 2017 tanggal 29 Desember 2017 Tentang Pendelegasian Penyelenggaraan Perizinan Dan Non Perizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Tangerang (fotokopi sesuai Add Informandum);

29. Bukti T I & T II - 18 : Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor 301/293-SPPP tanggal 29 Maret 2018 Perihal Pemberitahuan Pembongkaran yang ditujukan kepada Pimpinan PT. Lippo Karawaci, Tbk (fotokopi sesuai asli);

30. Bukti T I & T II - 19 : Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor 330/299-SPPP/2018 Tanggal 29 Maret 2018 Perihal Permohonan Pendampingan yang ditujukan kepada Kapolsek Kelapa Dua dan Danramil 07 (fotokopi sesuai asli);

31. Bukti T I & T II - 20 : Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor 338/300-SPPP/2018 Tanggal 29 Maret 2018 Perihal Surat Pemberitahuan yang ditujukan kepada Camat Kelapa Dua (fotokopi sesuai asli);

32. Bukti T I & T II - 21 : Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor 680/296-SPPP Tanggal 29 Maret 2018 Perihal Permohonan Pinjam Pakai Alat Angkut yang ditujukan kepada Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kebersihan Kabupaten Tangerang (fotokopi sesuai asli);

Halaman 77 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG

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

33. Bukti T I & T II - 22 : Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor 680/296-SPPP Tanggal 29 Maret 2018 Perihal Permohonan Pinjam Pakai Alat Berat yang ditujukan kepada Kepala Dinas Bina Marga dan Sumber Daya Air Kabupaten Tangerang (fotokopi sesuai asli);
34. Bukti T I & T II - 23 : Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor 800/294-SPPP/2018 Tanggal 29 Maret 2018 Perihal Permohonan Bantuan Personil (fotokopi sesuai asli);
35. Bukti T I & T II - 24 : Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang Nomor 800/295-SPPP Tanggal 29 Maret 2018 Perihal Permohonan Personil Penertiban (fotokopi sesuai asli);
36. Bukti T I & T II - 25 : Surat PT Tata Mandiri Daerah (TMD) Lippo Karawaci Nomor 008/TMD/Balasan Surat SPPP/IV/2018 tertanggal 2 April 2018 yang ditujukan kepada Bpk KASATPOL Kabupaten Tangerang (fotokopi dari fotokopi);
37. Bukti T I & T II - 26 : Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011 Tanggal 12-10-2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang Tahun 2011-2031 (fotokopi sesuai Add Informandum);
38. Bukti T I & T II - 27 : Peraturan Bupati Tangerang Nomor 56 Tahun 2013 tanggal 12 Desember 2013 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan Dan Permukiman (fotokopi sesuai Add Informandum);
39. Bukti T I & T II - 28 : Akta Jual Beli Nomor: 230/2000 Tanggal 1 Desember 2000 antara PT Lippo Karawaci, Tbk selaku penjual dengan PT Supermall Karawaci selaku pembeli yang dibuat dihadapan Unita Christina Winata, S.H., PPAT di Kabupaten Tangerang atas tanah yang terletak di Desa Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, seluas 8.386 Meter Persegi berdasarkan SHGB No. 11/Kelapa Dua

Halaman 78 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG

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

(fotokopi sesuai asli);

40. Bukti T I & T II - 29 : Akta Jual Beli Nomor: 231/2000 Tanggal 1 Desember 2000 antara PT Lippo Karawaci, Tbk selaku penjual dengan PT Supermall Karawaci selaku pembeli yang dibuat dihadapan Unita Christina Winata, S.H., PPAT di Kabupaten Tangerang atas tanah yang terletak di Desa Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, seluas 1.561 Meter Persegi berdasarkan SHGB No. 13/Kelapa Dua (fotokopi sesuai asli);

41. Bukti T I & T II - 30 : Akta Jual Beli Nomor: 232/2000 Tanggal 1 Desember 2000 antara PT Lippo Karawaci, Tbk selaku penjual dengan PT Supermall Karawaci selaku pembeli yang dibuat dihadapan Unita Christina Winata, S.H., PPAT di Kabupaten Tangerang atas tanah yang terletak di Desa Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, seluas 4.985 Meter Persegi berdasarkan SHGB No. 32/Kelapa Dua (fotokopi sesuai asli);

42. Bukti T I & T II - 31 : Akta Jual Beli Nomor: 233/2000 Tanggal 1 Desember 2000 antara PT Lippo Karawaci, Tbk selaku penjual dengan PT Supermall Karawaci selaku pembeli yang dibuat dihadapan Unita Christina Winata, S.H., PPAT di Kabupaten Tangerang atas tanah yang terletak di Desa Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, seluas 583 Meter Persegi berdasarkan SHGB No. 2847/Kelapa Dua (fotokopi sesuai asli);

43. Bukti T I & T II - 32 : Akta Jual Beli Nomor: 234/2000 Tanggal 1 Desember 2000 antara PT Lippo Karawaci, Tbk selaku penjual dengan PT Supermall Karawaci selaku pembeli yang dibuat dihadapan Unita Christina Winata, S.H., PPAT di Kabupaten Tangerang atas tanah yang terletak di Desa Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, seluas 190 Meter Persegi berdasarkan SHGB No. 3750/Kelapa Dua (fotokopi sesuai asli);

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

44. Bukti T I & T II - 33 : Akta Jual Beli Nomor: 235/2000 Tanggal 1 Desember 2000 antara PT Lippo Karawaci, Tbk selaku penjual dengan PT Supermall Karawaci selaku pembeli yang dibuat dihadapan Unita Christina Winata, S.H., PPAT di Kabupaten Tangerang atas tanah yang terletak di Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, seluas 16.794 Meter Persegi berdasarkan SHGB No. 5/Bencongan (fotokopi sesuai asli);
45. Bukti T I & T II - 34 : Akta Jual Beli Nomor: 236/2000 Tanggal 1 Desember 2000 antara PT Lippo Karawaci, Tbk selaku penjual dengan PT Supermall Karawaci selaku pembeli yang dibuat dihadapan Unita Christina Winata, S.H., PPAT di Kabupaten Tangerang atas tanah yang terletak di Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, seluas 3.656 Meter Persegi berdasarkan SHGB No. 4423 /Bencongan;(fotokopi sesuai asli);
46. Bukti T I & T II - 35 : Surat Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kabupaten Tangerang Nomor 650/1350-DTRB/2017 tertanggal 28 September 2017 Perihal Evaluasi Rencana Tapak Garis Besar (Master Plan) yang ditujukan kepada Direktur PT Lippo Karawaci Tbk (fotokopi dari fotokopi);
47. Bukti T I & T II - 36 : Surat PT Lippo Karawaci, Tbk Nomor 003/Srt/LGL-LK/II/2018, tertanggal 26 Februari 2018 Perihal Evaluasi Rencana Tapak Garis Besar (Master Plan) yang ditujukan kepada Direktur PT. Lippo Karawaci, Tbk (fotokopi sesuai asli);
48. Bukti T I & T II - 37 : Surat Sekretaris Daerah Kabupaten Tangerang Nomor: 660/1369-DTRB, tertanggal 20 April 2018 Perihal Revisi Rencana Induk Tapak (Master Plan) yang ditujukan kepada Direktur PT Lippo Karawaci Tbk (fotokopi sesuai asli);
49. Bukti T I & T II - 38 : Surat Sekretaris Daerah Kabupaten Tangerang Nomor: 593/2236-DP3, tertanggal 13 Juli 2018 Perihal Penyerahan Prasarana,

Halaman 80 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG



Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman yang ditujukan kepada Direktur Utama PT Tunggal Reksa Perdana (Perumahan) PT Lippo Karawaci (fotokopi dari fotokopi);

50. Bukti T I & T II - 39 : Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN) Pembukaan Akses Pintu Masuk dan Pintu Keluar Kawasan Supermall Karawaci, Jalan Boulevard Diponegoro, Kelapa Dua, Karawaci, Kabupaten Tangerang (fotokopi dari fotokopi);

51. Bukti T I & II – 40 : Dokumentasi Rapat Expose Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN) PT Supermall Karawaci tanggal 31 Januari 2018 di Hotel Yasmin Karawaci Kab. Tangerang (foto dari foto);

Bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan 2 (dua) orang Ahli yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. DR. H. HARIS MUHAMMADUN, ATD, MM;
 - Bahwa Konsultan Independen adalah Konsultan tersebut bekerja berdasarkan analisis yang telah dilakukan, artinya bahwa ketika hasil analisis adalah parameter A, maka harus menyampaikan parameter A, sehingga ketika dia melakukan pekerjaannya dengan benar-benar profesional dan independen terhadap apa yang dihasilkan kajian tersebut secara akademis maupun teknis;
 - Bahwa ketika seseorang mendapat kontrak sebagai konsultan tenaga ahli yang bersertifikat dan kompeten terhadap penyusunan analisis dampak lalu lintas maka pertama yang dilakukan adalah ketika permasalahan atau situasinya berada pada satu identifikasi awal adalah
 1. Dampak penting yang kira-kira akan timbul
 2. Mengidentifikasi siapa yang terkait dengan dampak penting yang akan timbul sebagai contoh kawasan masih dikelola oleh pengembang maka harus melakukan pengumpulan data sekomprehensif mungkin karena didalam kawasan tersebut pasti ada master plannya secara makro pengaturan lalu lintas yang akan datang, ada stacing pengembangan yang dilakukan oleh pengembang tersebut, ketika itu belum diserahkan berarti pengembang belum 100 % dikembangkan;
 3. Oleh karena demikian ada tahapan kapan dilakukan rekayasa dan manajemen lalu lintas sesuai dengan tahapan yang dilakukan dan kapan tahapan rekayasa dilakukan secara makro itu ketika sudah dibangun 100%;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa betul konsultan menyusun andalalin harus melibatkan seluruh stakeholder yang ada jadi data yang dikumpulkan itu dari data primer dan sekunder. Data primer bisa dilakukan secara langsung ada 4 (empat) survey yaitu 1. Survey inventarisasi jalan dan fasilitas termasuk inventarisasi kawasan; 2. Survey perhitungan lalu lintas; 3. Survey kecepatan perjalanan; 4. Survey kinerja angkutan umum. Ketika kawasan itu biasa ada tambahan survey kinerja angkutan umum yang ada disitu. Terkait dengan data sekunder adalah data yang didapat di instansi terkait, ketika objek yang dikembangkan masih berada dalam kawasan yang kedepannya masih akan terus berkembang, maka data master plant kawasan itu masih ada, kalau tidak ada pengembang minimal kapan lot itu terbangun dan kapan pengaturan lalu lintas secara makro itu ada sehingga kalau menjadi konsultan andalalin, maka perlu melibatkan stakeholder yang terkait;
- Bahwa peran pengembang itu sangat penting dalam penyusunan andalalin karena usulan rekomendasi penanganan yang akan dihasilkan itu akan berpengaruh kepada kesanggupan para pihak untuk melaksanakan penanggulangan dampak lalu lintas. Pada saat objek itu masih didalam kawasan maka pengembangan ada 2 (dua) yakni pengembangan satu adalah yang di siteplant mikro, pengembangan dua adalah pengelolaan kawasan. Kalau ada impact terhadap rekomendasi yang disampaikan dan itu harus dilakukan bukan oleh pengelola kawasan maka dia juga harus terinformasikan tetapi bisa saja ketika tidak melakukan koordinasi atau tidak melakukan secara komprehensif tetapi ketika didalam penilaiannya kemudian ada pola pokok menyatakan belum sepakat, maka harus ada review atau minimal tambahan variabel kalau tidak ada komprehensif itu dilakukan penanganan perhitungan maka ada perhitungan yang tertinggal dampaknya dan stakeholder yang tidak sesuai dengan rencana makronya;
- Bahwa sebagai konsultan profesional yang punya kompetensi tentunya tidak mengandalkan satu input data. Data biasanya diambil dari kawasan dalam pemerintah setempat. Data khusus pembangunan atau rencana proyek yang dilakukan oleh pengembang. Data secara makro kira-kira lokasi mana yang belum dikembangkan dan nanti akan dilakukan pengembangan. Karena andalalin berdasarkan Permenhub Nomor 75 tahun 2005 tentang Analisis Dampak Lalu Lintas analisisnya minimal 5 (lima) tahun setelah operasi, kalau 5 (lima) tahun ada salah satu lokasi yang dikembangkan oleh pengelola kawasan yang lebih besar tadi harus diperhitungkan kalau tidak diperhatikan pasti hasilnya kurang dan bermasalah;

Halaman 82 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa analisis dampak lingkungan itu adalah memprediksi dan mengestimasi kondisi sebelum terbangun konstruksi supaya tidak terdampak, setelah operasi ini adalah kondisi yang kedepan bagaimana melakukan pertimbangan eksisting kalau kedepan ia tidak tahu bahwa ternyata setelah 5 (lima) tahun ada lokasi yang berdampingan yang juga akan dibangun sehingga apa yang akan direkomendasikan sudah memperbaiki semua variabel yang akan berpengaruh terhadap usulan rekomendasi yang akan disampaikan;
- Bahwa Median jalan adalah satu fasilitas atau perlengkapan jalan yang dipasang ditengah untuk membagi jalan dengan tujuan kalau lalu lintas sudah semakin padat biasanya jalan 2 (dua) arah belum padat dan meminimilasi konflik/crossing yang bisa menimbulkan kemacetan lalu lintas, keselamatan hukum menjadi jaminan;
- Bahwa median jalan wajib ada dengan pertimbangan keselamatan;
- Bahwa contoh kasus yang ada di jalan Thamrin Jakarta, kalau median jalan hanya memisahkan jalur lambat, jalur cepat, itu bisa-bisa saja dilaksanakan pembongkaran tetapi di tengah harus ada untuk membagi jalan lawan arus. Kemudian kenapa dilakukan median jalan adalah untuk mengurangi crossing lot dengan lot yang tidak terjadi arus lalu lintas itu ada 3 crossing yaitu emerjer, deverjine dan merjire. Kalau konsultan melakukan rekomendasi seperti itu rasanya ada sesuatu site-site yang lain atau ada sesuatu yang lupa tidak dimasukkan kalau ada site yang berseberangan ketika itu dilepas, maka akan muncul orang dari site A yang memakai site B, jadi jika ada median itu pertimbangannya adalah kelancaran dan keselamatan;
- Bahwa ketika ada software yang digunakan tetap memasukkan software adalah manusia, semua aspek itu jadi software visualisasi itu ketika modeling itu dilakukan untuk membantu si analisis dan si rencana kedepan akan seperti apa dampaknya dan semua inputan itu ada karena sebelum memasukan modelling kalau didalam ilmu trafik ada pastep model yang dihitung adalah menghitung bangkitan setelah itu dia akan memodelkan yang namanya distribusi perjalanan, ketiga harus ada moda split berapa prosentase yang menggunakan angkutan umum dan berapa presentase yang menggunakan kendaraan pribadi. Biasanya dalam modeling ada 4 (empat) pilihan berapa presentase motor, berapa prosentase mobil, berapa prosentase bus dan berapa truk kemudian baru dijadikan dasar menyatakan macet atau tidak. Ketika dalam modeling itu benar site dihitung setiap lot dari setiap zonanya, kalau dimasukkan 6 (enam) lajur, 4 (empat) lajur yang tadinya ada median yang dikelola merjir dan verjirnya kemudian diangkat maka akan terjadi camensent, secara umum bisa dilihat crossing lebih banyak pasti akan bermasalah makanya median berlaku untuk

Halaman 83 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

flow supaya berjalan baik. Sehingga software sudah disimulasi step demi stepnya harus dimasukkan;

- Bahwa darimanapun data itu didapatkan misal masterplant didapat dari dinas tata ruang, ketika itu didalam modeling diperhitungkan dan hasilnya disepakati oleh para pihak;

- Bahwa Andalalin itu ada 2 (dua), andalalin perkotaan dan andalalin kawasan. Kalau yang dimaksud adalah andalalin kawasan sesuai dengan undang-undang lalu lintas tahun 2009, biasanya dia tidak mengurus itu tetapi menginformasikan bahwa ini dia punya kajian masterplant, kalau belum memiliki andalalin, maka dia wajib mengurusnya;

- Bahwa ketika dilakukan gelar sidang andalalin dan terbuka untuk semua stakeholder baik pengelola maupun pengembang, maka yang terjadi adalah hasil analisisnya harus dapat diterima oleh semua stakeholder, ketika tidak bisa diterima maka konsultan harus menyampaikan beberapa alternatif sehingga secara akademis bisa diterima dan dipertanggungjawabkan oleh kedua belah pihak. Tanggung jawab andalalin terletak pada 2 (dua) pihak yaitu:

1. Kewajiban pengembang
2. Kewajiban pemerintah

- Bahwa prinsip andalalin adalah disetujui semua pihak, ketika salah satu pihak tidak setuju bisa minta intervensi Menteri Perhubungan;

- Bahwa sebenarnya tidak ada patokan dari buka tutup sebelah kiri atau kanan karena jika itu menjamin keselamatan maka itu ideal;

- Bahwa idealnya adalah revisi makro adalah patokan idealnya, makanya jika ada sesuatu hal yang belum klop antara andalalin sifatnya lot dengan kajian lalu lintas makro maka harus MOU kan dulu sehingga disitulah kesempatan untuk review sama-sama;

- Bahwa pada Undang-Undang Nomor 14 tidak disebutkan dampak lalu lintas tetapi kajian lalulintas. Didalam UU itu tidak mengatur secara spesifik mengenai dampak lalu lintas, serta tidak mewajibkan adanya rekomendasi Andalalin karena adanya peningkatan transportasi, maka direvisilah Undang-Undang tersebut;

- Bahwa jika jalan dalam suatu kawasan itu belum diserahkan, maka itu tanggung jawab bersama antara pemerintah dan pengembang, tetapi jika sudah diserahkan maka tanggung jawab penuh pemerintah;

- Bahwa pembinaan itu melekat pada lalu lintas angkutan jalan, tetapi ketika belum diserahkan, pemerintah hanya menyetujui apa yang ada disitu oleh karena demikian andalalin tetap ke perhubungan karena memang insitusi yang ditunjuk untuk itu;

- Bahwa ketika proses pengerjaan setelah 100% mau tidak mau itu diserahkan kepada pemerintah dalam jangka waktu 2 (dua) tahun. Tetapi jika sudah diserahkan masih ada selisih ada permasalahan maka akan direview



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ulang lagi;

- Bahwa walaupun sudah diserahkan bisa keberatan dan menggugat;
 - Bahwa sesuai dengan pengalaman ahli ada himbauan dari Pemda untuk review terkait dengan Undang-Undang yang baru kemudian akan disusun andalalin yang baru, tetapi ini berbeda sesuai dengan Pemda masing-masing;
 - Bahwa biasanya ada yang langsung diserahkan saja tetapi untuk mensyahkan andalalin tersebut perlu ada tim yang mensyahkan. Karena setiap kajian ada yang harus dinilai;
 - Bahwa survey menjadi ansih konsultan kemudian sebelum dilaksanakan sidang eksternal ada tim internal dishub yang melakukan kajian awal jika sudah merasa cukup, maka dilanjutkan sidang eksternal tetapi bila belum merasa cukup maka dishub turun kelapangan. Bahkan jika sudah sidangnya ada pihak yang kurang setuju maka akan dikaji ulang survey lapangan;
 - Bahwa hasil rekomendasi andalalin yang tidak komprehensif tidak wajib dilaksanakan. Jika ada yang masih kurang maka akan direview ulang untuk menambah kekurangan sesuai dengan diktum terakhir. Disinilah keahlian konsultan menentukan untuk bertanggung jawab terhadap rekomendasi andalalnya supaya para pihak menyetujui bersama;
 - Bahwa ada tim yang dipimpin oleh yang bersertifikat. Tim mulai bekerja setelah ada kontrak atau surat perintah kerja;
 - Bahwa permohonan boleh pribadi ataupun perusahaan;
 - Bahwa terkait dengan konsultan data-data yang dipakai itu data dari berbagai stakeholder;
 - Bahwa jika ada permohonan yang dimohonkan oleh suatu usaha yang berada disuatu kawasan, bisa sendiri tetapi harus memerhatikan semua kepentingan stakeholder;
 - Bahwa jika menyusun andalalin harus memperhatikan semua kepentingan, maksudnya adalah pengembang, pemilik kawasan dan pemerintah, jika sudah terakomodir maka akan dilaksanakan andalalin tersebut;
 - Bahwa batas-batas pihak yang keberatan terhadap andalalin itu biasanya dicatat dalam berita acara dan ditentukan jangka waktunya;
 - Bahwa jika masih ada saja yang belum sepakat sampai akhir dan tidak ada titik temu, maka harus ada intervensi dari pemerintah;
 - Bahwa sesuai dengan kebiasaan rekomendasi Andalalin itu harus punya jaminan kesanggupan dari semua pihak yang ditandatangani diatas materai;
2. **HANDA LESMANA;**
- Bahwa syarat mutlak untuk menjadi konsultan sesuai dengan Undang-Undang harus mempunyai sertifikat konsultan yang dikeluarkan oleh Dirjen Perhubungan;
 - Bahwa dalam menyusun rekomendasi andalalin berdasarkan Undang-Undang yang berlaku;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah permohonan diterima, maka dishub mengundang pihak pemohon bersama binamarga dan polisi;
- Bahwa pertemuan pertama itu membahas hasil rekomendasi dari konsultan;
- Bahwa pemaparan harus oleh konsultan yang bersertifikat guna membahas dokumen rekomendasi;
- Bahwa bila terjadi masalah, maka akan dilakukan konsultasi terlebih dahulu mencari solusi terbaik agar mencapai kesepakatan bersama;
- Bahwa rekomendasi harus dari konsultan dan dinilai lagi oleh pihak dishub, binamarga, dan kepolisian, jika tidak sesuai maka akan direview ulang;
- Bahwa untuk jangka waktu pertemuan tidak diatur secara normatif, biasanya akan diminta persetujuan yang dituangkan dalam berita acara;
- Bahwa syarat-syarat agar dokumen andalalin bisa diterbitkan: 1. Dokumen yang sudah direvisi; 2. Surat kesanggupan dari pihak pengembang untuk melaksanakan isi dokumen andalalin sesuai Pasal 16 ayat (3) Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 75 Tahun 2015;
- Bahwa jika ada penolakan, maka akan direview ulang, seharusnya setelah dokumen keluar maka sudah tidak ada lagi penolakan karena penolakan itu ada pada saat ekspose;
- Bahwa tidak ada pasal yang mengatakan harus ada kesanggupan dari pihak pengembang supaya dokumen andalalin bisa dikeluarkan, tetapi itu mensyaratkan harus ada agar dokumen andalalin bisa dikeluarkan;
- Bahwa sebelum rekomendasi keluar harus ada kesanggupan, namun jika tidak ada kesanggupan maka rekomendasi tidak keluar. Jika rekomendasi keluar dan ada surat kesanggupan tetapi pengembang tidak melaksanakan, itu bisa dikenakan sanksi administrasi;
- Bahwa didalam ekspose pada saat menyusun dokumen andalalin itu semua kebutuhan bisa diakomodir bisa saja sebelum menyusun andalalin harus ada master plant dari pengembang;
- Bahwa master plant itu berpengaruh terhadap pembangunan;
- Bahwa bisa dilihat dulu pemilik kawasan dan pengembang. Jika pengembang membangun sesuatu tetapi berpengaruh terhadap pemilik kawasan itu, harus saling adanya kesanggupan dan persetujuan;
- Bahwa setiap rekomendasi dan pembahasan dokumen andalalin harus ada berita acaranya sesuai dengan aturan yang harus dilaporkan kepada gubernur;
- Bahwa kaitannya dengan surat kesanggupan dilaksanakan oleh pengembang dan dalam kasus kawasan itu harus dua-duanya antara pemohon dan pemilik kawasan;
- Bahwa untuk lalu lintas kawasan itu koordinasi antara pemilik kawasan dengan dishub jika kawasan tersebut belum diserahkan ke pemkab;
- Bahwa setelah mendapat kontrak, maka konsultan mengumpulkan data dari setiap stakeholder baik itu data primer dan sekunder, kemudian akan dilakukan survey ke lapangan. Jika itu berada dalam kawasan, maka konsultan harus

Halaman 86 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mencari data dari pemilik kawasan, karena kawasan itu pasti ada perkembangannya, sehingga jika tidak ada data dari pemilik kawasan, maka dokumen andalalin mempunyai kekurangan data;

- Bahwa jika dalam suatu kasus pemilik kawasan tidak mau ditemui dan tidak mau memberikan data, sehingga konsultan kekuarangan data, solusinya biasanya konsultan akan meminta dan membuat kajian lagi dan setelah ekspose akan diajukan kepada dishub;
- Bahwa jika salah satu pihak hanya menyatakan keberatan tetapi tidak memberikan data yuridis, yang dilakukan oleh dishub terhadap permasalahan tersebut akan menanyakan terkait dengan keberatan tersebut apa yang dikeberatannya dan solusi yang ditawarkan bagaimana dan harus berkoordinasi dengan pemilik gedung serta konsultannya sehingga akan ada koordinasi;
- Bahwa tidak ada jangka waktu keberatan, tetapi ditetapkan pada saat ekspos yang dituangkan dalam berita acara. Jika ada permasalahan maka konsultan tidak berani mengeluarkan rekomendasi;
- Bahwa jika tidak ada kesanggupan dari pengembang untuk melaksanakan andalalin, itu konsekwensinya IMB tidak akan keluar. Karena jika tidak ada kesanggupan, maka andalalin tidak akan keluar;
- Bahwa surat kesanggupan harus ditandatangani oleh kedua belah pihak, karena surat kesanggupan itu berfungsi untuk mendesak pihak untuk melaksanakan rekomendasi andalalin;

Bahwa Tergugat I & Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan saksi 7 (tujuh) orang saksi fakta yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. JOKO TRIYONO;

- Bahwa gugatan dari Lippo terkait dengan pembatalan keputusan rekomendasi andalalin yang dikeluarkan oleh Dinas Perhubungan, serta untuk pembatalan SP III tentang pembongkaran yang dikeluarkan oleh Dinas Satpol PP;
- Bahwa properti tersebut tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan, oleh sebab itu pemerintah daerah diberikan surat surat teguran untuk membongkar sendiri terhadap bangunan tersebut;
- Bahwa Supermall memperoleh rekomendasi Andalalin salah satunya untuk membangun property yang berada didepan pintu masuknya karena sering terjadi kemacetan;
- Bahwa Supermall mulai beroperasi sejak tahun 1995;
- Bahwa Supermall masuk dalam kawasan Lippo;
- Bahwa pagar dibangun sekitar 20 tahun yang lalu;
- Bahwa pagar dibangun oleh PT Lippo;
- Bahwa Saksi tahu dari SP I, SP II dan SP III;
- Bahwa Supermall pernah diundang oleh Sekda pada bulan Maret dengan dihadiri oleh semua SKPD dan dari Supermall juga diwakili oleh saksi karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi sebagai Legal Manager;

- Bahwa pada saat pertemuan tersebut membahas yang pada intinya pertemuan tersebut jika Lippo memohon pembongkaran tersebut jangan pemda yang membongkar karena akan mengeluarkan biaya tetapi diakhir rapat pembahasan itu berubah lagi dan Lippo mohon waktu 7 (tujuh) hari kedepan untuk pembongkaran tersebut;
- Bahwa pertemuan tersebut adalah pertemuan yang pertama dan pertemuan selanjutnya pihak Lippo tidak pernah hadir;
- Bahwa pembongkaran itu dapat dilaksanakan pada pertemuan yang terakhir dan dapat dilaksanakan sesuai dengan permintaan Lippo 7 hari untuk melaksanakan pembongkaran, tetapi disaat yang bersamaan Sekda mendapat kabar bahwa ada Gugatan di PTUN Serang, dimana pada saat pertemuan tanggal 29 seharusnya dilakukan pembongkaran oleh Lippo jika tidak maka pemda yang akan membongkarnya;
- Bahwa pada saat rekomendasi terkait andalalin pertemuan itu hadir pihak Lippo sekitar 3-4 orang tetapi tidak tahu namanya, semua SKPD, pihak Kecamatan, pihak Kelurahan, pihak Masyarakat juga hadir;
- Bahwa setelah rekomendasi andalalin lahir, dengan pihak Supermal tidak pernah ada lagi ada pertemuan;
- Bahwa saksi mengatakan pada dasarnya Supermall adalah milik Lippo, tetapi ada beberapa kali peralihan saham dan terakhir pada tahun 2000 saham Lippo sudah dijual kepihak lain dan pada tahun 2004 melalui saham Lippo dibeli oleh Group Sahin yang sekarang ini;
- Bahwa trotoar dibangun sekitar 20 tahun yang lalu, sekarang cuman ada yang ditinggikan dan diberi pagar besi;
- Bahwa saksi mengatakan trotoar tidak bisa dilewati karena tidak ada pintu masuk;
- Bahwa ada beberapa pintu yang bisa dijadikan tempat keluar masuk jika parkir ramai didalam ada pintu yang dijadikan pintu masuk semacam pintu darurat;
- Bahwa alasan dari Andalalin itu adalah untuk menghindari penumpukan kendaraan karena pada saat mau masuk akan muncul antrian kendaraan;
- Bahwa jalan yang digambarkan itu dibangun oleh Lippo;
- Bahwa ada pembahasan Andalalin terdapat rapat yang dilakukan oleh Dishub, Lippo dan Supermal;
- Bahwa konsultan andalalin sudah memaparkan rencana teknik andalalinnya namun dari pihak Lippo mengajukan keberatan secara tertulis dan mengajukan kepada dishub dengan beberapa pointnya;
- Bahwa sampai sekarang saksi belum pernah diundang untuk membahas acuan ataupun solusi dari andalalin Lippo;
- Bahwa selama saksi menjadi Legal Supermal belum pernah

Halaman 88 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG

Disclaimer

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

Halaman 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima dan melihat konsep Andalalin Lippo;

- Bahwa saksi tidak pernah dalam rapat membahas andalalin dari

Lippo;

- Bahwa tidak pernah ada pihak Lippo mempunyai konflik konstruksi dengan pihak Supermall, sehingga pihak Lippo menertibkan sendiri;

- Bahwa pernyataan pihak Lippo akan membongkar sendiri diucapkan pada saat rapat, tetapi pada saat rapat pihak Lippo minta ditambahkan kalimat kalau disetujui pintu mana saja yang akan dibongkar maka Lippo akan membongkar sendiri dan diakhir rapat kalimat mengembangkan menjadi apabila disetujui;

- Bahwa rapat tersebut rapat terakhir yang langsung mempunyai keputusan;

- Bahwa barrier dibangun pada bulan Oktober 2011;

- Bahwa terkait dengan PPJB saksi pernah mendengarnya setelah itu baru ditingkat menjadi AJB;

- Bahwa didalam AJB pada pasal 2 itu dijelaskan bahwa pihak pertama adalah PT. Lippo Karawaci dan pihak kedua adalah Supermall Karawaci. Pihak pertama menjamin bahwa objek jual beli tidak tersangkut dalam sengketa apapun ataupun sebagai jaminan dalam utang piutang apapun;

- Bahwa semenjak saham dipisah semua agak sulit karena harus mendapat persetujuan dari Lippo seperti masuknya listrik maupun telpon;

- Bahwa setelah tanda tangan sudah tidak ada lagi dokumen lainnya yang berkaitan dengan AJB;

- Bahwa sebelum terbitnya rekomendasi Andalalin itu dilakukan sidang Andalalin dimana Lippo diundang untuk hadir dan undangan disampaikan oleh dinas perhubungan;

- Bahwa tidak pernah diadakan pembicaraan tertib dahulu dengan pihak Lippo karena selama beroperasi apapun yang dilakukan oleh Supermall tidak pernah ada jalan keluarnya dengan pihak Lippo karena selalu dihambat terlebih dahulu;

- Bahwa saksi hadir rapat pada tanggal 31 Januari 2018;

- Bahwa saksi tahu Lippo menolak semua paparan konsultan andalalin pihak dishub;

- Bahwa yang dihadiri Supermall ada 2 kali;

- Bahwa tidak ada koordinasi antara Lippo dengan Supermall terkait undangan tersebut;

- Bahwa dulu Supermall pernah mengirim surat untuk meminta pembukaan akses jalan, tetapi saksi lupa terkait dengan bukti T I & T II-9;

- Bahwa properti yang dibongkar itu adalah pagar besi sebelah utara dan timur serta 2 pos satpam besi yang diangkat;

- Bahwa macet karena ada perkembangan pembangunan apartemen;

- Bahwa saksi tidak tahu surat Bupati Tangerang Nomor 800/01-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SPP2018 yang diterbitkan oleh Tergugat II;

- Bahwa trotoar pada saat jual beli itu sudah ada dan ada penambahan pagar besi yang sebagian sudah dibongkar oleh Lippo;
- Bahwa saksi mengatakan dasar dari andalalin itu adalah Surat dari Supermall;

2. IDHAM JULANA;

- Bahwa betul didalam andalalin itu ada beberapa titik dengan pintu akses keluar masuk;
- Bahwa pintu ada beberapa macam keberadaannya pertama pada saat awal, kedua pada saat pengembangan dan ketiga ada beberapa kejadian karena tindakan penutupan, sedangkan berier ada penambahan beberapa bulan yang lain, sedangkan untuk penutupan sudah ada 2 (dua) tahun yang lalu;
- Bahwa terkait dengan bukti T I & T II -10 muncul setelah ada surat dari Supermall untuk andalalin;
- Bahwa trotoar baru didirikan 2 (dua) tahun yang lalu;
- Bahwa dari 7 item yang mau dibongkar baru 1 saja yang dibongkar;
- Bahwa kalau keluar tol ada petunjuk angkutan kota ke arah mall dengan 2 lingkaran, lingkaran dalam dan lingkaran luar ke arah Supermall sedangkan lingkaran dalam masuk ke jawa angkutan dan persepsi saksi adalah terminal ataupun sub terminal terjadi penumpukan;
- Bahwa ada hambatan karena kapasitas dari jumlah angkot sehingga terhambat arus lingkaran dalam dan menghambat akses masuk karena banyak angkut yang menghalangi;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait kemacetan karena saksi bekerja didalam kantor;
- Bahwa diajukan permohonan andalalin mengingat adanya kebutaan lalu lintas yang harus dipikirkan;
- Bahwa saksi mengetahui ada 2 PPJB yang sudah ditingkatkan menjadi AJB;
- Bahwa tidak ada perjanjian lain antara Lippo dan Supermall selain AJB;
- Bahwa saksi bekerja di bagian Legal;
- Bahwa saksi tidak meminta ijin ke Lippo terkait permohonan rekomendasi andalalin karena sulit menghubungi karena selama ini Lippo sangat sulit untuk berkomunikasi, sedangkan komunikasi operasional ada dan andalalin tidak dikomunikasikan karena ditujukan kepada pemerintah;
- Bahwa setelah AJB tidak pernah ada dan saksi tidak pernah dengar ada tentang perjanjian yang mengatakan bahwa jika akan melakukan apa-apa harus ada ijin Lippo terlebih dahulu;
- Bahwa kalau pada awalnya saksi tidak tahu karena adanya perkembangan di lapangan ada penertiban operasi IMB;
- Bahwa untuk pagar itu bangunan lama;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk bangunan lain semuanya lengkap untuk IMB;
- Bahwa terkait dengan isi andalalin, apabila dilaksanakan itu ada tambahan

5 akses jalan;

- Bahwa yang diajukan oleh Supermall itu ada yang dibuka dan ditutup;
- Bahwa dibagian utara ada yang disebut area drop out dijadikan pintu keluar

hanya 1 pintu dan sekarang ditutup sehingga menghalangi jalan keluar di jalan utama bagian utara yang akan berdampak pada bertambahnya trafik kendaraan yang akan keluar;

- Bahwa pada saat terjadi AJB antara Supermall dan Lippo, kondisi pintu belum dibuka dan sudah diajukan permintaan untuk dibuka beberapa kali namun tidak dibuka;
- Bahwa pemasangan pagar besi itu dilakukan 3 atau 4 tahun yang lalu dan

trotoarnya sudah ada dan dilakukan perbaikan sehingga menambah ketinggian trotoar yang sangat mengganggu pengunjung;

3. FIRMANSYAH, S.H;

- Bahwa saksi bekerja pada Supermall sejak tahun 1995 kemudian keluar tahun 1997 dan masuk lagi pada tahun 2001 sampai sekarang;
- Bahwa saksi tahu Supermall menerima andalalin dari Dishub;
- Bahwa pada umumnya andalalin dibuat untuk kenyamanan baik yang ada di

jalan raya maupun bangunan sekitarnya;

- Bahwa yang mengajukan andalalin adalah Supermall bagian legal sedangkan yang mendorong adalah operasional, karena Supermall berada dalam wilayah Lippo karena pada dasarnya adalah milik Lippo setelah beralih banyak sekali gangguan kepada Supermall karena banyak pintu yang ditutup oleh Lippo seperti pintu belakang jalan masuk ditutup sehingga customer masuk melalui pintu keluar yang searah dengan subterminal angkot. Sudah sering pihak Supermall berkomunikasi dengan Lippo untuk mencari solusi namun selalu saja jawabannya ini tanah kami. Jalan dibuat terminal di depan pintu masuk Supermall sehingga banyak kecelakaan dan polisi maupun dishub selalu komplain kepada Supermall;

- Bahwa saksi tidak mengadakan perlawanan terhadap pemblokiran berier yang dilakukan oleh Lippo karena saksi tidak mempunyai hak atas tanah itu menurut Lippo;

- Bahwa saksi tidak tahu trotoar itu sudah diserahkan ke pemda;

- Bahwa sekarang blok dibongkar dan ditinggalin saksinya. Saksi berharap negara hadir dalam masalah ini;

- Bahwa saksi mengatakan dalam semua hal karena harus ijin dulu kepada Lippo;

- Bahwa car free day diadakan jam 6 sampai jam 10 pagi;

4. UBEIDULLAH;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi adalah Kepala Dinas Perumahan Pemukiman dan Pemakaman Kabupaten Tangerang;
- Bahwa saksi sudah menjabat 2 (dua) tahun ;
- Bahwa saksi mengetahui Supermal Karawaci;
- Bahwa kantor saksi tidak membidangi bagian perijinan, hanya bagian fasilitas umum dan fasilitas sosial yang diserahkan ke pemerintah;
- Bahwa belum ada di wilayah Supermall Karawaci yang sudah diserahkan;
- Bahwa Lippo Karawaci berdiri tahun 1995 tapi perijinan saksi tidak tahu;
- Bahwa ada sebagian yang sudah diserahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang berada di lingkungan Lippo Karawaci karena Pemerintah Daerah memerlukan untuk kepentingan masyarakat;
- Bahwa saksi tidak tahu ada masalah antara Lippo Karawaci dan Supermall Karawaci, hanya sebatas mengenai fasilitas umum dan fasilitas sosial dan wajib diserahkan dengan jangka waktu 1 (satu) tahun untuk diserahkan ke Pemerintah Daerah dan harus dalam keadaan sudah dibangun;
- Bahwa fasilitas umum dan fasilitas sosial harus mendapatkan ijin yang diajukan oleh pengembang karena fasilitas umum dan fasilitas sosial harus memiliki ijin sebelum menyerahkan ke Pemerintah Daerah;
- Bahwa trotoar merupakan bagian dari fasilitas sosial dan fasilitas umum;
- Bahwa saksi sudah survei ke lokasi bahwa benar ada trotoar;
- Bahwa terhadap trotoar tersebut belum diserahkan dan itu wajib diserahkan;
- Bahwa Pemerintah Daerah berhak meminta fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut sesuai Peraturan Bupati No. 56 tahun 2013 tentang Petunjuk Teknis Penyerahan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan dan dimulai dengan surat permohonan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum;
- Bahwa yang mempunyai kewajiban untuk perawatan itu Pemerintah Daerah dan diserahkan kepada Binamarga;
- Bahwa trotoar itu sudah layak diserahkan sesuai SOP. Suatu fasilitas sosial dan fasilitas umum dikatakan layak jika bangunan tersebut sudah 90% dikerjakan dan trotoar itu sudah layak diserahkan sesuai dengan pendapat tim;
- Bahwa jika tidak diserahkan, maka saksi akan bersurat sebanyak 3 (tiga) kali namun jika tidak diserahkan juga, maka akan diserahkan kepada trantib untuk upaya paksa;
- Bahwa saksi tahu Peraturan Daerah No. 3 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung untuk keperluan Pemerintah Daerah dalam rangka pengendalian ketertiban;
- Bahwa penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum itu merujuk pada master plan;
- Bahwa perubahan tidak boleh merubah konstruksi dan saksi akan berkoordinasi dengan memberikan masukan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama belum ada penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum, tanggung jawab terhadap fasilitas sosial dan fasilitas umum itu menjadi tanggung jawab pengembang;
- Bahwa master plan itu dibuat oleh Dinas Tata Ruang jika ada permohonan;
- Bahwa terkait dengan tim penilai terhadap fasilitas sosial dan fasilitas umum, tim itu turun memeriksa setelah ada permohonan pengembang;
- Bahwa sudah ada permohonan dari Pemerintah Daerah terhadap pengembang, karena sama-sama mempunyai hak untuk memohon dan sudah ada tim yang turun untuk memeriksa;
- Bahwa tim itu turun terakhir tanggal 18 Juli 2018;
- Bahwa saksi mengatakan pihak Pemerintah Daerah dapat mengajukan permohonan;
- Bahwa permohonan diajukan Senin 2 Juni 2018 setelah ada pembongkaran;
- Bahwa setelah tim turun untuk fasilitas sosial dan fasilitas umum harus ada Ijin Mendirikan Bangunan;
- Bahwa tidak bisa diserahkan dan dibongkar oleh Pemerintah Daerah apabila belum ada ijin;
- Bahwa penyerahan fasos fasum jangka waktunya 1 (satu) tahun setelah pemeliharaan sesuai Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012;
- Bahwa penghitungan pemeliharaan akan dilakukan survei ke lapangan;
- Bahwa semua pembangunan harus sesuai master plan, jika tidak sesuai maka akan dibongkar;
- Bahwa Pemerintah Daerah dapat membina karena Pemerintah Kabupaten harus memberikan pelayanan kepada masyarakat;

5. DRS. YUDIANA;

- Bahwa saksi bekerja di Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Tangerang;
- Bahwa saksi bekerja hampir 7 tahun karena sebelumnya saksi di Dinas Kebersihan;
- Bahwa tugas pokoknya adalah memberikan pelayanan ijin dari mulai berkas masuk sampai ijin keluar;
- Bahwa terkait master plan, adalah tugas dinas lain;
- Bahwa terkait ijin bangunan, itu tugas saksi;
- Bahwa Supermall masuk Kawasan Lippo;
- Bahwa terkait dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum, di perumahan Lippo Karawaci belum diserahkan ke Pemerintahan Daerah dan ada sebagian juga yang sudah diserahkan;
- Bahwa saksi kurang tahu apakah yang sudah diserahkan itu jauh dari Supermall;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait dengan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum dari pengembang kepada Pemerintah Daerah itu syarat-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syaratnya, yang saksi tahu hanya Ijin Mendirikan Bangunan karena itu tupoksi saksi;

- Bahwa master plan itu harus ada baru kemudian ada siteplan kemudian baru ijin mendirikan bangunan;

- Bahwa saksi tahu batas-batas pagar antara Supermall dan Lippo;

- Bahwa batas-batas tersebut tidak ada Ijin Mendirikan Bangunan;

- Bahwa pengajuan Ijin Mendirikan Bangunan harus ada karena dijadikan dasar membangun;

- Bahwa terkait dengan Ijin Mendirikan Bangunan dasar hukumnya adalah Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2018 tentang Bangunan dan Gedung serta tata cara pemberian Ijin Mendirikan Bangunan adalah Peraturan Gubernur Nomor 99 Tahun 2015;

- Bahwa Peraturan Daerah RTRW menjadi acuan mendirikan bangunan, jika tidak ada Ijin Mendirikan Bangunan maka akan ditertibkan;

- Bahwa yang dimaksud ijin itu dimulai dari ijin prinsip, ijin pemanfaatan ruang, master plan, site plan baru kemudian Ijin Mendirikan Bangunan;

- Bahwa jika ada perubahan master plan tidak menjadi penghalang pengembang memiliki Ijin Mendirikan Bangunan walaupun ada perubahan master plan tetapi pengembang harus ada Ijin Mendirikan Bangunan;

- Bahwa saksi tidak pernah menerima permohonan Ijin Mendirikan Bangunan dari Lippo Karawaci;

- Bahwa bangunan pagar yang ada di depan Supermall itu menghalangi akses;

- Bahwa ketentuan teknis adalah kesesuaian antara siteplan dan besteks;

- Bahwa Ijin Mendirikan Bangunan itu masuk dalam pengendalian bangunan;

- Bahwa terkait dengan adanya bangunan yang tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan, tidak pernah dilakukan peneguran karena bukan kewenangan saksi;

- Bahwa saksi tidak tahu ada permohonan keberatan dari pihak masyarakat terkait dengan adanya pagar tersebut;

- Bahwa saksi hanya mempunyai data yang memiliki ijin saja karena yang tidak berijin itu tugas bagian teknis;

- Bahwa koordinasi ada, tetapi bagian teknis seringkali tidak melaporkan terkait dengan bangunan yang tidak mempunyai Ijin Mendirikan Bangunan;

- Bahwa Supermall Karawaci ada Sekitar 7 (tujuh) atau 8 (delapan) pintu;

- Bahwa masyarakat dapat mengajukan keberatan apabila ada keluhan dan ada mekanismenya;

- Bahwa Ijin Mendirikan Bangunan harus ada pada setiap bangunan;

- Bahwa sesuai dengan Peraturan Daerah RTRW, maka bangunan yang belum ada IMB harus dibongkar, dan untuk lahan pemukiman itu sudah melekat pada site plan dan master plan;

- Bahwa bangunan seperti trotoar, sepanjang untuk kepentingan jalan, tidak perlu lagi ada Ijin Mendirikan Bangunan karena sudah ada master plan;

6.

HENDRI HERMAWAN;

Halaman 94 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi Pegawai Negeri Sipil di Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kabupaten Tangerang. Kepala Bidang Tata Ruang yang menangani masalah Tata Ruang;
- Bahwa saksi berdinis sejak bulan Januari 2017 sampai sekarang;
- Bahwa saksi tahu ada gugatan dari PT Lippo Karawaci tentang Andalalin dan SP III terkait dengan pembongkaran pagar dan trotoar di sekitar Lippo dan Supermall;
- Bahwa PT Lippo Karawaci sudah memiliki master plan, ijin yang dimiliki memang sudah lama sejak tahun 1990 dan master plan sekitar tahun 1992;
- Bahwa RTRW secara umum itu fungsinya untuk perijinan dan master plan keluar berdasarkan RTRW, dari master plan lagi ada beberapa ijin lagi;
- Bahwa harus dipilih-pilih dulu ada yang membutuhkan dan ada juga yang tidak dimana posisi IMB, sebelum IMB harus ada site plant dalam bangunan tertentu, atau semua bangunan harus ada masterplant, siteplant dan IMB;
- Bahwa masterplan tahun 1992 Supermall masuk dalam kawasan Lippo Karawaci;
- Bahwa Lippo Karawaci itu masuk dalam kawasan pemukiman untuk perumahan dan perdagangan jasa sesuai dengan RTRW;
- Bahwa didalam master plan kalau untuk fasilitas sosial dan fasilitas umum itu bisa tergambarkan sedangkan untuk detail trotoar jalan dan pagar itu tidak tergambarkan;
- Bahwa masih berlaku penyerahan 40% dan 60%;
- Bahwa 40% itu berupa median trotoar, pagar, jalan sekitar Lippo Karawaci termasuk karena median dan trotoar itu masuk pada jalan;
- Bahwa saksi tahun di depan jalan Diponegoro ada trotoar;
- Bahwa trotoar itu merupakan bagian dari fasilitas umum yang tertera pada master plan, masuk dalam master plant karena itu masuk dalam jalan yang 40% harus diserahkan;
- Bahwa bukan kewenangan saksi untuk menjawab terkait dengan verifikasi faktual dilapangan ;
- Bahwa secara normatif setelah terbangun selama 1(satu) tahun pemeliharaan oleh pengembang itu wajib diserahkan kepada Pemkab;
- Bahwa objek sengketa dalam perkara ini belum diserahkan;
- Bahwa saksi tahu Lippo Karawaci mengajukan permohonan perubahan master plan pada Pemkab;
- Bahwa untuk merubah konstruksi trotoar harus master plan yang dirubah terlebih dahulu, apabila merubah alur jalan, kalau belum merubah master plan maka harus dirubah terlebih dahulu;
- Bahwa harus sesuai dengan master plan yang ada;
- Bahwa diatas trotoar ada pagar dan barrier;
- Bahwa setahu saksi terhadap trotoar yang ada pagar dan barrier tidak memerlukan IMB;
- Bahwa secara normatif persyaratan penyerahan ke Pemda setelah selesai dibangun dan setelah 1(satu) tahun pemeliharaan harus diserahkan;

Halaman 95 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG

Disclaimer

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

Halaman 95



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada dokumen pendukung yaitu serah terima dan berita acara;
- Bahwa fasilitas umum yang belum diserahkan itu tanggung jawab pada pengembang, jika pengembang lalai maka Pemda dapat langsung menarik fasilitas umum tersebut;
- Bahwa selama belum diserahkan menjadi kewenangan dari pengembang dengan catatan pengembang sudah selesai membangun;
- Bahwa saksi mengatakan ada evaluasi dari dinas Perkim didata ke perumahan yang sudah satu tahun untuk diberikan peringatan agar segera diserahkan;
- Bahwa tentang tata cara penyerahan fasilitas umum secara normatif melalui Perda Nomor 4 Tahun 2012;
- Bahwa trotoar dan jalan tidak wajib IMB, yang wajib IMB itu ada istilah bangunan gedung dan bangunan bukan gedung;
- Bahwa yang bukan gedung itu seperti tembok, pagar batas, tower;
- Bahwa saksi tidak tahu ada teguran yang diberikan;
- Bahwa didalam aturan setelah satu tahun dibangun dan satu tahun pemeliharaan baru wajib diserahkan;
- Bahwa dari instansi atau dinas mengetahui sudah selesai pembangunan pemeliharaan itu turun ke lapangan dan dievaluasi;
- Bahwa saksi lupa Pemda sudah pernah turun ke lapangan untuk evaluasi;
- Bahwa yang melakukan evaluasi itu dinas Perkim;
- Bahwa terkait dengan ijin itu tupoksi Dinas PSPST;
- Bahwa master plan tidak menggambarkan yang sebenarnya di lapangan;
- Bahwa secara normatif bisa ditarik secara paksa jika pihak pengembang tidak menyerahkan fasilitas umum kepada Pemda;

7. HENDRA FAREZA;

- Bahwa saksi tahu mengenai rekomendasi andalalin Supermall Karawaci yang disahkan oleh Dinas Perhubungan kemudian digugat oleh PT Lippo Karawaci;
- Bahwa saksi sebagai senior manager di PT Karsa Buana Lestari;
- Bahwa tugas saksi di bagian divisi andalalin yang menyusun dokumen andalalin;
- Bahwa saksi yang menyusun dokumen andalalin Supermall;
- Bahwa pemohon adalah Supermall kepada Dinas Perhubungan untuk menyusun dokumen andalalin, kemudian ditunjuk konsultan yang bekerjasama dengan PT Supermall untuk melakukan dokumen andalalin. Kemudian dalam proses diadakan survey dan berangkat dari site plant atau dari data yang diterima untuk menyusun andalalin. Survey dilakukan dengan ditemani oleh Dinas Perhubungan maupun pihak pengembang sesuai UU No. 22 Tahun 2009 dan Permenhub 75 Tahun 2005, kemudian terbitlah 1 (satu) dokumen draf andalalin yang dipresentasikan dan diuji oleh tim penilai dari Kepolisian, Dinas Perhubungan dan Binamarga sesuai dengan SK Bupati. Jadi sebelum ke ekspose akhir ada yang namanya pra ekspose. Kemudian Ekpose eksternal

Halaman 96 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri oleh pihak-pihak yang berkepentingan termasuk PT Lippo Karawaci dengan diwakili oleh Yasmin Karawaci setelah itu ada masukan dari para pihak baik SKPD maupun pihak Lippo Karawaci dan masukan itu ada pada notulen. Notulen ini yang digunakan untuk merevisi dokumen sampai terbit dokumen final dan rekomendasi diserahkan oleh Dinas Perhubungan Kabupaten Tangerang;

- Bahwa sesuai dengan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 dan Permenhub Nomor 75 Tahun 2005, setiap permohonan itu berasal dari pengembang bukan dari Dinas Perhubungan. Jadi setiap pengembang yang akan membangun yang berpotensi mengganggu kelancaran dan keselamatan lalu lintas itu wajib menyusun dokumen andalalin dan menganalisa secara keseluruhan serta menilai rekomendasi yang disampaikan harus menguntungkan orang yang melintas disana bukan orang yang mau ke Supermall ataupun ke Lippo Karawaci. Jadi menjadi prioritas untuk melakukan kajian analisis dampak lingkungan atas rekomendasi untuk mengakomodir pejalan kaki atas pengguna jalan di sekitar Supermall dan Lippo;
- Bahwa pada saat menyusun andalalin, belum pernah menyusun andalalin Lippo;
- Bahwa pada saat ekspose, hadir 3 orang dari pihak Lippo dan semuanya mereka keberatan;
- Bahwa saksi lupa kenapa Lippo keberatan, tapi ada masukan di notulen dari mereka dan itu dijadikan acuan untuk merevisi dokumen final karena masukan semua akan dijadikan acuan dokumen final;
- Bahwa Rekomendasi internal itu mengikuti kewajiban yang ada didalam supermall itu sendiri dan rekomendasi eksternal itu berada diluar supermall itu seperti rambu yang diatas trotoar atau dipersimpangan jalan atau dimedian jalan. Pada saat meeting internal sama pihak supermall tidak sulit dilaksanakan karena informasinya itu masih milik kawasan Lippo;
- Bahwa Rekomendasi atau dokumen draf yang disampaikan bisa ditolak oleh Dinas Perhubungan, karena dalam hal ini Dishub sebagai tim evaluasi;
- Bahwa pada saat menyusun dokumen hanya untuk supermall saja;
- Bahwa saksi tidak berkoordinasi dengan Lippo karena sangat sulit dan saksi tidak punya kewajiban secara langsung untuk berkoordinasi dengan Lippo;
- Bahwa rapat ekspose hanya satu kali yakni 31 Januari 2018 dan rapat pra ekspose tanggal 26 Januari 2018;
- Bahwa rapat pra ekspose dihadiri oleh Dishub dan Konsultan, pihak Supermall dan Lippo tidak hadir;
- Bahwa tujuan pra ekspose, dishub menilai dokumen yang disusun oleh konsultan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Dishub turun juga ke lapangan untuk melakukan evaluasi survey dan cek lokasi, dan ekspose itu bertujuan untuk agar dishub mengetahui sejauh mana dokumen andalalin disusun;
- Bahwa setiap evaluasi tidak ada berita acaranya. Hanya histori buat konsultan yang dituang dalam berita acara;
- Bahwa pada saat Supermall mengajukan permohonan tidak disampaikan kepada Lippo, karena kerjasama hanya Supermall dengan konsultan saja yang mengkaji jaringan secara luas didalam kawasan Lippo;
- Bahwa terhadap perkara ini dilakukan evaluasi yaitu : Survey ke lapangan, survey dengan dishub, pra ekspose, dan ekspose;
- Bahwa simulasi dilakukan secara visual atau melalui video;
- Bahwa untuk menentukan atau menguji andalalin itu, tim evaluasi yang menilai;
- Bahwa rekomendasi wajib dilaksanakan oleh pihak pengembang dan pihak terkait sehingga bukan hanya kerjaan dinas perhubungan saja;
- Bahwa saksi tidak menerbitkan rekomendasi tapi hanya memberikan usulan rekomendasi hasil dari survey kepada dishub;
- Bahwa jika ada yang akan dirubah dari rekomendasi itu dirubahnya pada saat ekspose;
- Bahwa yang mengeluarkan rekomendasi adalah dishub, konsultan hanya mengeluarkan usulan rekomendasi saja;

Bahwa pada akhir pemeriksaan sengketa ini Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan pendapat akhirnya dalam persidangan masing-masing dalam Kesimpulan tertanggal 21 Agustus 2018;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persiapan dan persidangan sengketa ini, telah termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Bahwa dari keseluruhan yang telah diajukan oleh Para Pihak dalam pemeriksaan sengketa ini, sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa maupun termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini telah cukup, maka selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan dan mengambil Putusan, dengan pertimbangan hukum sebagaimana terurai di bawah ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang terurai dalam duduk perkara tersebut di atas;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Keputusan Kepala Dinas Perhubungan Kabupaten Tangerang No. 551.21/06-DISHUB tertanggal 8 Februari 2018 perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas;

2. Surat Keputusan Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang No. 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 perihal Peringatan III;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat tersebut pada pokoknya menuntut agar Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah obyek sengketa tersebut diatas, dengan alasan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara atau obyek sengketa tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah menyangkalnya dalam jawabannya tertanggal 23 Mei 2018 yang pada pokoknya menyatakan bahwa diterbitkannya obyek sengketa *a quo* sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa sebelum Pengadilan mempertimbangkan tentang pokok sengketa, maka terlebih dahulu akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat *Non-Object*
2. Gugatan Penggugat belum waktunya diajukan (*Premature*)
3. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*)
4. Gugatan Penggugat tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak (tidak relevan untuk dipermasalahkan).

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati eksepsi-eksepsi tersebut, Pengadilan berpendapat bahwa eksepsi angka 1 dan angka 2 termasuk kategori Kewenangan Absolut oleh karena substansi yang dipermasalahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah mengenai definisi suatu Keputusan Tata Usaha Negara dimana para Tegugat mendalilkan obyek sengketa *a quo* bukanlah suatu keputusan tata usaha negara karena tidak memenuhi unsur-unsur keputusan tata usaha negara yang diatur didalam Pasal 1 angka 3 jo. Pasal 1 angka 9 Undang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang Kewenangan Absolut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut "Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara") serta Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut "Undang-Undang Administrasi Pemerintahan"), maka formulasi pengaturan norma ruang lingkup kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara mencakup norma Pasal 47, Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan obyek sengketa berupa keputusan tata usaha negara atau keputusan administrasi pemerintahan dengan perluasan maknanya termasuk juga mencakup Tindakan Administrasi Pemerintahan (Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 1 angka 7, Pasal 1 angka 8, dan Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan) dengan perluasan obyek sengketa sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 53 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan serta pembatasan langsung sebagaimana yang ditentukan pula dalam Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, serta pembatasan tidak langsung sebagaimana yang ditentukan pula dalam Pasal 48 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan pembatasan langsung bersifat sementara yang ditentukan pula dalam Pasal 142 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa norma Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur: "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara*". Selanjutnya norma Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyebutkan "*Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang hukum Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*";

Menimbang, bahwa adapun keputusan tata usaha negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

1. Suatu penetapan tertulis;

Halaman 100 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara;
3. Berisi tindakan hukum tata usaha negara;
4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bersifat konkret, individual dan final;
6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa sedangkan didalam norma Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, unsur-unsur yang terkandung dalam sebuah keputusan administrasi pemerintahan yang juga disebut keputusan tata usaha negara itu sendiri hanya terdiri dari:

1. Ketetapan tertulis;
2. Dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan;
3. Dalam menyelenggarakan pemerintahan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut norma Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan menentukan pula bahwa keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, harus dimaknai sebagai:

1. Penetapan tertulis yang mencakup tindakan faktual;
2. Keputusan badan dan/atau pejabat tata usaha negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
3. Berdasarkan peraturan perundang-undangan dan AUPB;
4. **Bersifat final dalam arti lebih luas;**
5. **Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum, dan/atau;**
6. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan Pasal 1 angka 10 *juncto*. Pasal 47 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dihubungkan dengan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, Pengadilan menilai obyek sengketa yaitu Surat Keputusan Kepala Dinas Perhubungan Kabupaten Tangerang No. 551.21/06-DISHUB tertanggal 8 Februari 2018 perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas dan Surat Keputusan Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang No. 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 perihal Peringatan III telah memenuhi unsur-unsur dan/atau dapat dikualifikasi sebagai keputusan administrasi pemerintahan atau keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan memperhatikan gugatan Penggugat yang diajukan di wilayah hukum tempat kedudukan Tergugat I dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II yang menerbitkan obyek sengketa *a quo* serta tolok ukur substansi siapa yang menggugat (*in casu* PT Lippo Karawaci, Tbk selaku Badan Hukum) dan tolok ukur substansi siapa yang digugat (*in casu* Kepala Dinas Perhubungan Kabupaten Tangerang dan Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang selaku Pejabat Pemerintahan) dengan pokok tuntutan gugatan untuk mohon dibatalkan atau dinyatakan tidak sah obyek sengketa yang berupa sebuah keputusan administrasi pemerintahan atau keputusan tata usaha negara yang terletak di wilayah hukum administrasi (hukum publik) sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang secara absolut dan relatif untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan berpendapat terhadap materi eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang berkenaan dengan aspek kewenangan absolut Pengadilan tidak beralasan hukum, maka materi eksepsi tersebut dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II angka 3 dan angka 4 sebagai berikut:

Menimbang, bahwa didalam eksepsi angka 3 dan angka 4, Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan perihal PPJB yang didalilkan oleh Penggugat tidak ada relevansi dan kaitannya dengan Para Tergugat. Terhadap materi eksepsi tersebut, Pengadilan berpendapat bahwa eksepsi-eksepsi tersebut tidak termasuk kategori eksepsi, sehingga menurut Pengadilan tidak perlu dipertimbangkan, dengan demikian eksepsi tersebut harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan tidak diterima, selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan pokok sengketa sebagaimana akan diuraikan sebagai berikut:

DALAM POKOK SENGKETA:

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Jawaban Tergugat I dan Tergugat II dalam pokok sengketanya menyatakan bahwa penerbitan obyek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat dan dalil sangkalan Tergugat I dan Tergugat II serta bukti-bukti yang diajukan para pihak, maka Pengadilan akan menilai dan mempertimbangkan apakah obyek sengketa yang diterbitkan oleh

Halaman 102 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG

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

Tergugat I dan Tergugat II telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa Pengadilan, berdasarkan asas *dominus litis* akan melakukan pengujian dalam permasalahan ini meliputi 3 (tiga) aspek yaitu: a. Pengujian dari aspek Kewenangan yaitu mengenai Kewenangan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu menerbitkan atau mengeluarkan keputusan yang disengketakan itu; b. Pengujian dari aspek formal prosedural yaitu yang berkaitan dengan apakah pembentukan keputusan tersebut telah memenuhi prosedur yang telah ditentukan; c. Pengujian dari aspek substansi/materiil yaitu apakah isi dari keputusan yang disengketakan itu sesuai dengan norma-norma hukum materiil ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa secara konsepsional didalam ajaran ilmu hukum administrasi asas legalitas/keabsahan mencakup 3 (tiga) aspek yaitu: wewenang, prosedur maupun sustansi yang harus berdasarkan peraturan perundang-undangan (asas legalitas), karena pada peraturan perundang-undangan tersebut sudah ditentukan tujuan diberikannya wewenang kepada pejabat administrasi, bagaimana prosedur untuk mencapai suatu tujuan serta menyangkut tentang substansinya;

Menimbang, bahwa sedangkan syarat sahnya sebuah keputusan pemerintahan menurut norma Pasal 52 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan adalah *pertama*, ditetapkan oleh pejabat yang berwenang, dibuat secara prosedur, dan substansi yang sesuai dengan obyek keputusan. *Kedua*, sahnya keputusan didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan terlebih dahulu akan menguji dari aspek Kewenangan, apakah Tergugat I dan Tergugat II berwenang menerbitkan obyek sengketa-obyek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa sesuai bukti T I & T II-1 yaitu Surat No. 551.21/06-DISHUB tertanggal 8 Februari 2018 perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas yang diterbitkan oleh Tergugat I berdasarkan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas Angkutan Jalan, Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 75 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Analisis Dampak Lalu Lintas, Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 11 Tahun 2017 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 75 Tahun 2015, Keputusan Bupati Tangerang Nomor 550/Kep.139-Huk/2017 tentang Pembentukan Tim Evaluasi Penilaian Hasil Analisis Dampak Lalu Lintas Kabupaten Tangerang dan Hasil

Halaman 103 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rapat Pembahasan Andalalin PT Karsa Buana Lestari pada tanggal 31 Januari 2018, oleh karena itu pengujian baik dari segi kewenangan maupun segi prosedural dan substansinya diuji berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai dengan bukti T I & T II-7.a yaitu Surat No. 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 perihal Peringatan III diterbitkan oleh Tergugat II berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 tentang Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja, Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 20 Tahun 2004 tentang Ketentraman dan Ketertiban Umum, Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 10 Tahun 2007 tentang Penyelenggaraan Perhubungan, Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang, Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 05 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 3 Tahun 2018, Peraturan Bupati Tangerang Nomor 99 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang dan Surat Perintah Bupati Tangerang Nomor: 800/461-SPPP tanggal 13 Februari 2018, oleh karena itu pengujian baik dari segi kewenangan maupun segi prosedural dan substansinya diuji berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan menguji kewenangan Tergugat I dalam menerbitkan obyek sengketa ke-1 sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dasar kewenangan penerbitan Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas diatur didalam Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas Dan Angkutan Jalan. Didalam Pasal 99 ayat (1) menyebutkan: Setiap rencana pembangunan pusat kegiatan, pemukiman, dan infrastruktur yang akan menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan, ketertiban, dan kelancaran lalu lintas dan angkutan jalan wajib dilakukan analisis dampak lalu lintas. Pasal 100 ayat (1) : Analisis Dampak Lalu Lintas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (1) dilakukan oleh lembaga konsultan yang memiliki tenaga ahli bersertifikat. Pasal 100 ayat (2) : Hasil Analisis dampak lalu lintas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (3) harus mendapatkan persetujuan dari instansi yang terkait di bidang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan;

Menimbang, bahwa Saksi HENDRA FAREZA memberi keterangan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa dokumen andalalin disusun oleh PT Karsa Buana Lestari sebagai konsultan independen;
- bahwa yang mengeluarkan rekomendasi adalah dishub, konsultan hanya mengeluarkan usulan rekomendasi saja;

Menimbang, bahwa mencermati obyek sengketa ke-1 dihubungkan dengan keterangan Saksi HENDRA FAREZA diperoleh fakta bahwa dokumen Andalalin disusun oleh PT Karsa Buana Lestari sebagai konsultan independen dan selanjutnya dilakukan ekspos sebagaimana termuat didalam Hasil Rapat Pembahasan Andalalin PT Karsa Buana Lestari pada tanggal 31 Januari 2018, dan terhadap hasil ekspos tersebut, kemudian Kepala Dinas Perhubungan Kabupaten Tangerang memberikan rekomendasi dan menerbitkan Surat No. 551.21/06-DISHUB tertanggal 8 Februari 2018 perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas (obyek sengketa ke-1);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas Dan Angkutan Jalan khususnya Pasal 100 ayat (1) dan ayat (2), Pengadilan berpendapat bahwa Kepala Dinas Perhubungan Kabupaten Tangerang (Tergugat I), sebagai instansi yang bertugas sebagai tim penilai dan evaluasi terhadap hasil kajian dokumen andalalin, berwenang menerbitkan Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas yang menjadi obyek sengketa ke-1;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan menguji kewenangan Tergugat II dalam menerbitkan surat No. 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 perihal Peringatan III sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menguji dasar kewenangan penerbitan obyek sengketa ke-2, Pengadilan berpedoman pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 tentang Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja;

Menimbang, bahwa Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 tentang Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja menyebutkan: Satuan Polisi Pamong Praja yang selanjutnya disebut Satpol PP adalah perangkat pemerintah daerah dalam memelihara dan menyelenggarakan ketertiban umum dan ketentraman masyarakat serta menegakkan peraturan daerah, peraturan kepala daerah dan keputusan kepala daerah. Selanjutnya pada Pasal 4 diatur: Polisi Pamong Praja dalam melaksanakan tugas operasional sesuai dengan SOP Satpol PP;

Menimbang, bahwa didalam Lampiran peraturan tersebut pada bagian II. Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat angka 1 berbunyi: Ruang lingkup

Halaman 105 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyelenggaraan ketertiban umum dan ketentraman masyarakat terdiri dari pembinaan dan operasi penertiban umum dan ketentraman masyarakat yang menjadi kewenangan Satuan Polisi Pamong Praja antara lain: a) Tertib tata ruang; b) Tertib jalan; c) Tertib angkutan jalan dan angkutan sungai; d) dst..... Selanjutnya pada angka 5 huruf f berbunyi: Memberikan surat peringatan ketiga dalam waktu 1 (satu) hari agar orang/badan hukum tersebut untuk menertibkan sendiri;

Menimbang, bahwa mencermati obyek sengketa ke-2 dihubungkan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 tentang Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja, Pengadilan berpendapat bahwa Tergugat II berwenang menerbitkan surat No. 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 perihal Peringatan III (obyek sengketa ke-2);

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah prosedur formal penerbitan obyek sengketa *a quo* sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa didalam dalil jawabannya Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan bahwa surat rekomendasi merupakan bagian dari proses untuk diperolehnya Izin Lingkungan, Izin Amdal Lalin, Izin Mendirikan Bangunan dan perizinan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bupati Tangerang Nomor 89 Tahun 2017 tentang Pendelegasian Penyelenggaraan Perizinan dan Nonperizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Tangerang. Selanjutnya terkait Surat Satuan Polisi Pamong Praja Nomor: 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 perihal Peringatan III yang ditujukan kepada Pimpinan TMD Lippo Karawaci adalah dalam rangka penertiban berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung karena property milik Penggugat tidak memiliki IMB;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa obyek gugatan yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II diterbitkan semata-mata hanya untuk kepentingan PT Supermal Karawaci, namun mengabaikan dan bahkan merugikan kepentingan Penggugat selaku pengelola dan pengembang Kawasan Lippo Village yang jauh lebih besar. Bahwa selain cacat hukum karena melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, berdasarkan kajian yang telah dilakukan Penggugat, obyek gugatan yang didasarkan pada Hasil Kajian Andalalin yang dibuat oleh PT Karsa Buana Lestari dengan wilayah studi sempit dan tidak komprehensif, karena hanya mengkaji wilayah studi sekitaran Supermal Karawaci dan U-Residence bukan mengkaji secara keseluruhan wilayah Lippo

Halaman 106 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Village sebagaimana tertuang dalam Rekomendasi Andalalin Poin B angka 4 dan angka 10;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan, jawaban, replik, duplik maupun kesimpulan yang diajukan oleh para pihak yang dihubungkan dengan bukti surat, keterangan ahli dan saksi di persidangan, diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah Perseroan Terbatas yang didirikan sesuai Akta Pernyataan Sebagian Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan No. 30 tanggal 3 Juli 2015 yang telah mendapatkan penerimaan pemberitahuan Anggaran Dasar No. AHU-AHA.01.03-0951738 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-3533943.AHA.01.11.TAHUN 2015 tanggal 15 Juli 2015 dan Akta Pernyataan Sebagian Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT LIPPO KARAWACI, Tbk No. 565 tanggal 15 Desember 2017;
- Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. 593.82/SK.1231-Pem.Um/92, Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. 593.82/SK.03-Pem.Um/94 dan Surat Keputusan Kepala Daerah Tingkat II Tangerang No. 648/SK 254-Bappeda /92 tanggal 16 Nopember 1992, Penggugat melakukan pembangunan dan pengembangan Kawasan Lippo Village sejak tahun 1992 (vide bukti P-9, P-10, P-11);
- Bahwa berdasarkan Surat Kuasa No. 056/SK/LGL-LK/XII/2011 tertanggal 3 Januari 2011, Penggugat menunjuk PT Tata Mandiri Daerah Lippo Karawaci (PT TMD) untuk melaksanakan pengaturan tata ruang di Lippo Village (vide bukti P-8);
- Bahwa PT Supermal Karawaci memiliki bidang tanah Hak Guna Bangunan No. 11/Kelapa Dua, No. 13/Kelapa Dua, No. 38/Kelapa Dua, No. 2847/Kelapa Dua, No. 3750/Kelapa Dua, No. 6/Bencongan, dan No. 4423/Bencongan yang diperoleh dari PT Lippo Karawaci Tbk berdasarkan Akta Jual Beli No. 230/2000, No. 231/2000, No. 232/2000, No. 233/2000, No. 234/2000, No. 235/2000, dan No. 236/2000 masing-masing tanggal 1 Desember 2000 yang dibuat dihadapan Unita Christina Winata, SH, PPAT di Kabupaten Tangerang (vide bukti T I & T II-28 s/d T I & T II-34);
- Bahwa berdasarkan surat permohonan dari PT Supermall Karawaci tertanggal 29 September 2017 perihal Sidang Andalalin untuk Pembukaan Akses Pintu Masuk dan Pintu Keluar Kawasan Supermall Karawaci, Tergugat I telah menerbitkan Surat No. 551.21/06-DISHUB tanggal 8

Halaman 107 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2018 perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas (obyek sengketa ke-1);

- Bahwa Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas (obyek sengketa ke-1) merupakan tindak lanjut dari Hasil Rapat Andalalin PT Karsa Buana Lestari pada tanggal 31 Januari 2018 di Hotel Yasmin Karawaci Kabupaten Tangerang (vide bukti T I & T II-1);
- Bahwa pada tanggal 20 Maret 2018 Tergugat II telah menerbitkan Surat No. 338/247-SPPP perihal Peringatan III (obyek sengketa ke-2) (vide bukti P-7=T I & T II-7.a);
- Bahwa obyek sengketa ke-2 terbit, setelah Tergugat II telah menerbitkan Surat No. 338/147-SPPP tertanggal 15 Februari 2018 perihal Teguran I, No. 338/155-SPPP tertanggal 21 Februari 2018 perihal Teguran II, No. 338/178-SPPP tertanggal 28 Februari 2018 perihal Teguran III, No. 338/187-SPPP tertanggal 6 Maret 2018 perihal Peringatan I dan Surat No. 338/218-SPPP tertanggal 16 Maret 2018 perihal Peringatan II (vide bukti P-3=T I & T II-2.a, T I & T II-3.a, P-4=T I & T II-4.a, P-5=T I & T II-5.a, dan P-6=T I & T II-6.a);
- Bahwa obyek sengketa ke-2 diterbitkan didasarkan pada Surat Perintah Bupati Tangerang Nomor: 800/461-SPPP tanggal 13 Februari 2018 (vide bukti P-7=T I & T II-7.a);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Pengadilan akan menghubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 75 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Analisis Dampak Lalu Lintas Pasal 1 ayat (1) disebutkan bahwa Analisis Dampak Lalu Lintas adalah serangkaian kegiatan kajian mengenai dampak lalu lintas dari pembangunan pusat kegiatan, permukiman, dan infrastruktur yang hasilnya dituangkan dalam bentuk dokumen hasil Analisis Dampak Lalu Lintas;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, diketahui bahwa prosedur penerbitan Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas diawali dengan kegiatan penyusunan dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas oleh lembaga konsultan yang memiliki tenaga ahli bersertifikat, dimana hasil kegiatan Analisis Dampak Lalu Lintas dituangkan dalam bentuk dokumen hasil Analisis Dampak Lalu Lintas yang memuat unsur-unsur sebagaimana disebutkan dalam Pasal 9 ayat (2). Selanjutnya penilaian dokumen hasil Analisis Dampak Lalu Lintas harus mendapat persetujuan dari pejabat yang berwenang setelah dilakukan penilaian

Halaman 108 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tim Evaluasi yang dibentuk oleh pejabat yang berwenang. Seterusnya tim evaluasi mengajukan usulan persetujuan hasil Analisis Dampak Lalu Lintas kepada pejabat yang berwenang (Pasal 8 s/d Pasal 16 Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 75 Tahun 2015);

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan menguraikan beberapa pasal yang termuat didalam Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 75 Tahun 2015 yang terkait dengan prosedur penerbitan Analisis Dampak Lalu Lintas sebagai berikut:

Pasal 2 ayat (1) : Setiap rencana pembangunan pusat kegiatan, permukiman, dan infrastruktur yang akan menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan, ketertiban, dan kelancaran lalu lintas dan angkutan jalan wajib dilakukan Analisis Dampak Lalu Lintas.

Pasal 9 ayat (2) : Dokumen hasil Analisis Dampak Lalu Lintas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat: (g) simulasi kinerja lalu lintas yang dilakukan terhadap analisis dampak lalu lintas, meliputi: 1. Simulasi kinerja lalu lintas sebelum pembangunan; 2. Simulasi kinerja lalu lintas pada saat pembangunan; 3. Simulasi kinerja lalu lintas setelah pembangunan; dan 4. Simulasi kinerja lalu lintas dalam jangka waktu paling sedikit 5 (lima) tahun;

Pasal 16 ayat (1) : Hasil penilaian Tim Evaluasi sebagaimana dimaksud Pasal 14 disampaikan kepada Menteri, gubernur, bupati, atau walikota sesuai dengan kewenangannya;

Pasal 16 ayat (2) : Dalam hal hasil penilaian Tim Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyatakan hasil Analisis Dampak Lalu Lintas belum memenuhi persyaratan, Direktur Jenderal, gubernur, bupati, atau walikota mengembalikan hasil analisis kepada Pengembang atau Pembangun untuk disempurnakan;

Pasal 16 ayat (3) : Dalam hal hasil penilaian Tim Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyatakan hasil Analisis Dampak Lalu Lintas telah memenuhi persyaratan, Tim Evaluasi meminta kepada Pengembang atau Pembangun untuk membuat dan menandatangani surat pernyataan kesanggupan melaksanakan semua kewajiban yang tercantum dalam dokumen hasil Analisis Dampak Lalu Lintas;

Pasal 16 ayat (4) : Surat pernyataan kesanggupan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menggunakan format tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini;

Pasal 17 ayat (1) : Pengembang atau Pembangun wajib melaksanakan semua kewajiban yang tercantum dalam dokumen hasil Analisis Dampak Lalu Lintas yang tertuang dalam surat pernyataan kesanggupan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3);

Halaman 109 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG

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 selanjutnya Pengadilan akan mencermati bukti T I & T II-1 berupa obyek sengketa ke-1, pada bagian A. Mengingat, angka 4. Hasil Rapat Pembahasan Andalalin PT Karsa Buana Lestari pada tanggal 31 Januari 2018 di Hotel Yasmin Karawaci Kab. Tangerang yang menjadi salah satu dasar prosedur penerbitan obyek sengketa ke-1;

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-14 berupa Saran dan Tanggapan Peserta/Tim Teknis Andalalin yang tidak dibantah oleh keterangan Saksi JOKO TRIYONO dan HENDRA FAREZA, diperoleh fakta bahwa PT Lippo Karawaci menolak dan keberatan terhadap Hasil Rapat Expos Andalalin pada tanggal 31 Januari 2018;

Menimbang, bahwa setelah mencermati lebih lanjut surat keputusan obyek sengketa ke-1 pada huruf A. diperoleh fakta bahwa sidang andalalin adalah permohonan dari PT Supermall Karawaci sesuai surat tanggal 29 September 2017 perihal sidang andalalin untuk pembukaan akses pintu masuk dan pintu keluar kawasan Supermall Karawaci yang berlokasi di Jl. Boulevard Diponegoro Kelapa Dua Karawaci Kabupaten Tangerang. Hal tersebut sejalan dengan keterangan Saksi JOKO TRIYONO yang menerangkan bahwa PT Lippo Karawaci tidak pernah dilibatkan dalam permohonan Andalalin atau tidak pernah ada pemberitahuan ke Lippo. Selanjutnya Saksi IDHAM JULANA menerangkan bahwa Supermall Karawaci tidak minta ijin ke LIPPO terkait permohonan Andalalin. Seterusnya Saksi FIRMANSYAH menerangkan bahwa yang mengajukan andalalin adalah bagian legal Supermal sedangkan yang mendorong adalah operasional;

Menimbang, bahwa selanjutnya Saksi HENDRA FAREZA, menerangkan bahwa pada saat menyusun dokumen Andalalin, tim hanya meminta data untuk Supermall Karawaci, data-data yang diambil hanya dari Supermall Karawaci, sisanya data primer. Saksi juga menerangkan bahwa simulasi lalu lintas dilakukan melalui video atau secara visual. Selanjutnya Saksi juga menerangkan bahwa didalam setiap evaluasi tidak ada berita acaranya, hanya histori buat konsultan yang dituang dalam berita acara;

Menimbang, bahwa keterangan Ahli DR. H.HARIS MUHAMMADUN. ATD, MM memberi keterangan sebagai berikut:

- Data yang dikumpulkan dalam rangka penyusunan dokumen Andalalin adalah data primer dan data sekunder. Data primer ada 4 (empat) survey yaitu 1. Survey inventarisasi jalan dan fasilitas termasuk inventarisasi kawasan; 2. Survey perhitungan lalu lintas; 3. Survey kecepatan perjalanan; 4. Survey kinerja angkutan umum. Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari instansi terkait;

Halaman 110 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG

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

- Jika tidak melibatkan analisis secara makro, mengakibatkan penelitian kurang komprehensif, sehingga Andalalin yang tidak komprehensif **tidak wajib** untuk dilaksanakan;
- Rekomendasi Andalalin itu harus punya jaminan kesanggupan dari semua pihak yang ditandatangani diatas materai;

Menimbang, bahwa selanjutnya Ahli HANDA LESMANA memberi keterangan sebagai berikut:

- Langkah pertama yang dilakukan oleh konsultan adalah mengumpulkan data dari setiap stakeholder baik itu data primer dan sekunder, kemudian dilakukan survey ke lapangan. Jika berada dalam kawasan, maka konsultan harus mencari data dari pemilik kawasan, jika tidak ada data dari pemilik kawasan, maka dokumen Andalalin mempunyai kekurangan data;
- Syarat agar dokumen Andalalin bisa diterbitkan adalah: 1. Dokumen yang sudah direvisi; 2. Surat Kesanggupan dari pihak pengembang untuk melaksanakan isi dokumen Andalalin sesuai Pasal 16 ayat (3) Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 75 Tahun 2015;
- Sebelum rekomendasi keluar harus ada kesanggupan, jika tidak ada kesanggupan, maka rekomendasi tidak keluar;
- Bahwa setiap rekomendasi dan pembahasan dokumen andalalin harus ada berita acaranya sesuai dengan aturan yang harus dilaporkan kepada gubernur;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan, diperoleh fakta bahwa PT Lippo Karawaci tidak dilibatkan dalam permohonan Andalalin dan tidak dilakukan reviu atau revisi atas keberatan atau penolakan pihak Lippo Karawaci terhadap hasil expos pada tanggal 31 Januari 2018. Selain itu tidak terdapat surat pernyataan kesanggupan sebagaimana ditentukan didalam Pasal 16 ayat (2), (3) dan (4) Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 75 Tahun 2015;

Menimbang, bahwa apabila mencermati lebih lanjut didalam obyek sengketa ke-1 pada halaman 4 huruf B. Perambuan butir a. disebutkan bahwa *"Seluruh rekomendasi penanganan Dampak Lalu Lintas dilaksanakan oleh **pengembang** bersama Pemerintah Daerah"*. Artinya bahwa Lippo Karawaci sebagai pihak pengembang yang harus melaksanakan hasil rekomendasi tersebut, sehingga terhadap fakta hukum tersebut Pengadilan berpendapat **ketentuan Pasal 16 ayat (2), (3) dan (4) Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 75 Tahun**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015 adalah syarat yang harus dipenuhi dalam proses penerbitan analisis dampak lalu lintas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan dalil Jawaban Tergugat I dan Tergugat II halaman 21 angka 8: “bahwa berdasarkan Pasal 13 Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 4 Tahun 2012, PSU tersebut seharusnya sudah bisa diserahkan secara parsial kepada Pemerintah Kabupaten Tangerang”;

Menimbang, bahwa Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 4 Tahun 2012 tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Industri, Perdagangan, Pariwisata, Perumahan, Dan Pemukiman, pada Pasal 13 ayat (1) mengatur: Pengembang wajib menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan dan Pemukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 kepada Pemerintah Daerah. Selanjutnya pada ayat (2) : Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan dan Pemukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan: a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan;

Pasal 16 ayat (1) : Tata cara penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman dilakukan melalui: a. Persiapan; b. Pelaksanaan penyerahan; dan c. Pasca penyerahan.

Ayat (2) Tata cara penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Selanjutnya didalam Peraturan Bupati Tangerang Nomor 56 Tahun 2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Permukiman diatur:

Pasal 2 ayat (1) : Setiap pengembang wajib menyerahkan prasarana, sarana, utilitas, perumahan dan permukiman.

Pasal 3 : Pemerintah Daerah menerima penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman dari Pengembang dengan persyaratan sebagai berikut: a. Umum; b. Teknis; dan c. Administrasi.

Pasal 8 ayat (1) : Tata cara penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman dilakukan melalui: a. Persiapan; b. Pelaksanaan penyerahan; dan c. Pasca penyerahan.

Ayat (2) : Tahap persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:

- a. **Pengembang mengajukan permohonan penyerahan** prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman kepada Bupati melalui Sekretariat tim verifikasi;
- b. **Pemeriksaan berkas atau dokumen permohonan;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Pengembang melaksanakan expose;
- d. Tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap prasarana, sarana, dan utilitas....dst....

Menimbang, bahwa Ahli DR. H.HARIS MUHAMMADUN. ATD, MM memberi keterangan bahwa jika jalan dalam suatu kawasan itu belum diserahkan, maka itu tanggung jawab bersama antara pemerintah dan pengembang, tetapi jika sudah diserahkan maka tanggung jawab penuh pemerintah;

Menimbang, bahwa Saksi UBEIDULLAH memberi keterangan sebagai berikut:

- Bahwa selama belum ada penyerahan tanggung jawab terhadap fasilitas sosial dan fasilitas umum menjadi tanggung jawab pengembang;
- Bahwa terkait dengan tim penilai terhadap fasilitas sosial dan fasilitas umum, tim itu turun memeriksa setelah ada permohonan pengembang;
- Bahwa terkait sengketa ini, sudah ada permohonan dari Pemerintah Daerah terhadap pengembang, karena sama-sama mempunyai hak untuk memohon dan sudah ada tim yang turun untuk memeriksa pada tanggal 18 Juli 2018;

Menimbang, bahwa mencermati bukti T I & T II-38 berupa Surat Sekretaris Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 593/2236-DP3 tanggal 13 Juli 2018 Perihal Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman, diketahui bahwa Tim Verifikasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman akan melakukan survey pada Perumahan PT Lippo Karawaci dalam rangka Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman yang dilaksanakan pada tanggal 18 Juli 2018;

Menimbang, bahwa dari bukti surat tersebut dihubungkan dengan keterangan saksi yang diajukan dipersidangan, diperoleh fakta hukum bahwa pada saat Tergugat I dan Tergugat II menerbitkan obyek sengketa ke-1 dan ke-2, **belum dilakukan penyerahan** prasarana, sarana, dan utilitas kawasan perumahan Lippo Karawaci kepada Pemerintah Kabupaten Tangerang, sehingga Pengadilan berpendapat bahwa kegiatan Analisis Dampak Lalu Lintas seharusnya melibatkan PT Lippo Karawaci sebagai pihak pengembang yang diberi kewajiban untuk melaksanakan Hasil Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan prosedur terbitnya obyek sengketa ke-2 sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 tentang Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja menyebutkan: Satuan Polisi Pamong Praja yang selanjutnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebut Satpol PP adalah perangkat pemerintah daerah dalam memelihara dan menyelenggarakan ketertiban umum dan ketentraman masyarakat serta menegakkan peraturan daerah, peraturan kepala daerah dan keputusan kepala daerah. Selanjutnya Pasal 4 diatur: Polisi Pamong Praja dalam melaksanakan tugas operasional sesuai dengan SOP Satpol PP;

Menimbang, bahwa didalam Lampiran peraturan tersebut pada bagian II. Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat angka 1 berbunyi: Ruang lingkup penyelenggaraan ketertiban umum dan ketentraman masyarakat terdiri dari pembinaan dan operasi penertiban umum dan ketentraman masyarakat yang menjadi kewenangan Satuan Polisi Pamong Praja antara lain: a) Tertib tata ruang; b) Tertib jalan; c) Tertib angkutan jalan dan angkutan sungai; d) dst....

Menimbang, bahwa prosedur penerbitan obyek sengketa diatur pada bagian II angka 5. Teknis Persiapan Operasional Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat:

- a. Memberikan surat peringatan pertama dalam waktu 7 (tujuh) hari agar orang/badan hukum tersebut untuk menertibkan sendiri apabila dalam waktu 3 (tiga) hari setelah teguran ketiga dilakukan belum diindahkan;
- b. Memberikan surat peringatan kedua dalam waktu 3 (tiga) hari agar orang/badan hukum tersebut untuk menertibkan sendiri;
- c. Memberikan surat peringatan ketiga dalam waktu 1 (satu) hari agar orang/badan hukum tersebut untuk menertibkan sendiri;

Menimbang, bahwa Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung Pasal 23 ayat (9) mengatur: Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan/atau ayat (7) dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari untuk surat peringatan ke-1 (satu), 3 (tiga) hari untuk surat peringatan ke-2 (dua) dan 1 (satu) hari untuk surat peringatan ke-3 (tiga);

Menimbang, bahwa selanjutnya didalam Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung Pasal 23 ayat (9) mengatur: Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan/atau ayat (7) dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari untuk surat peringatan ke-1 (satu), 3 (tiga) hari untuk surat peringatan ke-2 (dua) dan 1 (satu) hari untuk surat peringatan ke-3 (tiga);

Menimbang, bahwa Surat No. 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 perihal Peringatan III merupakan rangkaian dari Surat No. 338/147-SPPP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 15 Februari 2018 perihal Teguran I, No. 338/155-SPPP tertanggal 21 Februari 2018 perihal Teguran II, No. 338/178-SPPP tertanggal 28 Februari 2018 perihal Teguran III, No. 338/187-SPPP tertanggal 6 Maret 2018 perihal Peringatan I dan Surat No. 338/218-SPPP tertanggal 16 Maret 2018 perihal Peringatan II (vide bukti P-3=T I & T II-2.a, T I & T II-3.a, P-4=T I & T II-4.a, P-5=T I & T II-5.a, dan P-6=T I & T II-6.a);

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti T I & T II-2.c, T I & T II-3.c, T I & T II-4.c, T I & T II-5.c, T I & T II-6.c dan T I & T II-7.c masing-masing berupa Tanda Terima Surat dari Satpol PP Kabupaten Tangerang yang diterima oleh TMD Lippo Karawaci dihubungkan dengan Surat Teguran I, II, III dan Surat Peringatan I, II, III, maka Pengadilan berpendapat bahwa prosedur penerbitan obyek sengketa ke-2 telah sesuai dengan Lampiran Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 tentang Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja dan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalil Jawaban Tergugat I dan Tergugat II pada halaman 26 angka 14 menyebutkan: Bahwa antara Surat Rekomendasi Andalalin dan Surat Peringatan III adalah dua hal yang berbeda. Dimana penerbitan SP III oleh Tergugat II tersebut sesuai dengan tupoksi Tergugat II berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 tentang Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja karena property Penggugat tersebut tidak memiliki IMB;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Pengadilan akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai bukti T I & T II-18 berupa Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Nomor 301/293-SPPP tanggal 29 Maret 2018 perihal Pemberitahuan Pembongkaran yang ditujukan kepada PT LIPPO KARAWACI, disebutkan bahwa Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang akan melaksanakan penertiban dan pembongkaran property (trotoar, pagar besi dan road barrier beton) yang tidak memiliki IMB yang terletak di muka akses keluar masuk Supermall Karawaci yang meliputi Jalan Boulevard Diponegoro dan Jalan Jendral Sudirman Kawasan Lippo Karawaci, Kelurahan Bencongan Indah dan Kelurahan Kelapa Dua Kabupaten Tangerang. Dimana pada bagian "Dasar" surat disebutkan: Surat Teguran I, II, III dan Surat Peringatan I, II, III sebagaimana didalam bukti P-3=T I & T II-2.a, T I & T II-3.a, P-4=T I & T II-4.a, P-5=T I & T II-5.a, P-6=T I & T II-6.a dan P-7=T I & T II-7.a;

Halaman 115 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG

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 didalam obyek sengketa ke-1 yaitu Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas pada halaman 1 disebutkan: Memperhatikan surat permohonan dari PT Supermall Karawaci pada tanggal 29 September 2017 perihal permohonan sidang Andalalin untuk Pembukaan Akses Pintu Masuk Dan Pintu Keluar Kawasan Supermall Karawaci yang berlokasi di Jl. Boulevard Diponegoro Kelapa Dua Karawaci Kabupaten Tangerang;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti T I & T II-1, P-3=T I & T II-2.a, T I & T II-3.a, P-4=T I & T II-4.a, P-5=T I & T II-5.a, P-6=T I & T II-6.a, P-7=T I & T II-7.a dan T I & T II-18, diperoleh fakta bahwa substansi masing-masing surat adalah sama yaitu **Akses Pintu Masuk Dan Pintu Keluar Kawasan Supermall Karawaci yang berlokasi di Jl. Boulevard Diponegoro Kelapa Dua Karawaci Kabupaten Tangerang**, sehingga berdasarkan fakta tersebut, Pengadilan berpendapat bahwa antara Surat Rekomendasi Andalalin (obyek sengketa ke-1) dan Surat Peringatan III (obyek sengketa ke-2) adalah saling terkait;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan menguji obyek sengketa ke-2 berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung sebagai berikut:

Pasal 14 ayat (1) mengatur: Setiap orang atau badan yang melakukan kegiatan pembangunan bangunan wajib memiliki IMB. Ayat (2) : Untuk memiliki IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengajukan permohonan IMB kepada Bupati. Selanjutnya Pasal 15 ayat (1) : Permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) meliputi: a. bangunan gedung; atau b. bangunan bukan gedung. Pasal 16 (1) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a berfungsi sebagai: a. hunian; b. keagamaan; c. usaha; d. sosial dan budaya; dan e. ganda/campuran. Selanjutnya klasifikasi bangunan bukan gedung diatur didalam Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung pada Pasal 17 huruf a s/d huruf i;

Menimbang, bahwa mencermati bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan diketahui bahwa tujuan Tergugat II menerbitkan Surat Teguran I, II, III dan Surat Peringatan I, II, III adalah dalam rangka penertiban dan pembongkaran konstruksi property (pagar dan/atau trotoar) yang tidak memiliki IMB di muka akses keluar masuk Supermall Karawaci yang meliputi Jalan Boulevard Diponegoro dan Jalan Jenderal Sudirman Kawasan Lippo Karawaci, Kelurahan Bencong Indah, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang (vide bukti T I & T II-1, P-3=T I & T II-2.a, T I & T II-3.a, P-4=T I & T II-4.a, P-5=T I & T II-5.a, P-6=T I & T II-6.a, P-7=T I & T II-7.a dan T I & T II-18);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut, ditemukan fakta bahwa trotoar tidak termasuk didalam klasifikasi bangunan gedung dan bukan gedung yang diatur didalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002, Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 5 Tahun 2014 dan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 3 Tahun 2018 sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas. Hal tersebut sejalan dengan keterangan Saksi YUDIANA yang menerangkan bahwa untuk bangunan seperti trotoar, sepanjang kepentingan jalan tidak perlu lagi ada Ijin Mendirikan Bangunan karena sudah ada masterplan. Selanjutnya Saksi HENDRI HERMAWAN menerangkan bahwa terhadap trotoar yang ada pagar dan berier tidak memerlukan IMB;

Menimbang, bahwa lebih lanjut didalam obyek sengketa ke-2 dicantumkan bahwa salah satu dasar penerbitannya adalah Surat Perintah Bupati Tangerang Nomor: 800/461-SPPP tanggal 13 Februari 2018, bahwa surat dimaksud tidak diajukan sebagai bukti dipersidangan padahal Pengadilan sudah memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menghadirkannya, dan Saksi JOKO TRIYONO tidak dapat menerangkan substansi surat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Pengadilan berkesimpulan bahwa didalam proses penerbitan obyek sengketa ke-1 dan obyek sengketa ke-2 terdapat mekanisme/prosedur yang tidak dilalui dan substansi yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:

- Tidak terdapat Berita Acara Penilaian oleh Tim Evaluasi (Pasal 16 ayat (1) Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 75 Tahun 2015);
- Keberatan atau penolakan pihak Lippo Karawaci terhadap hasil expos pada tanggal 31 Januari 2018 tidak dilakukan reviu atau revisi (Pasal 16 ayat (2) Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 75 Tahun 2015);
- Tidak terdapat Surat Pernyataan Kesanggupan (Pasal 16 ayat (3) dan (4) Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 75 Tahun 2015);
- Bangunan trotoar tidak termasuk didalam klasifikasi bangunan yang harus memiliki IMB (Pasal 17 Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 3 Tahun 2018);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta hukum tersebut diatas, Pengadilan berpendapat bahwa dalam proses penerbitan obyek sengketa, Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar ketentuan-ketentuan yang diatur didalam peraturan perundang-undangan sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan hukum di atas;

Menimbang, bahwa selain telah melanggar ketentuan peraturan perundang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undangan, Pengadilan juga berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II, dalam proses penerbitan obyek sengketa telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya asas kecermatan, dimana Tergugat I dan Tergugat II seharusnya lebih cermat dalam memeriksa data-data yang berada dalam wilayah hukumnya, sehingga dikemudian hari tidak ada pihak-pihak yang dirugikan akibat ketidakcermatan Tergugat I dan Tergugat II sebagai badan/pejabat tata usaha negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, Pengadilan berkesimpulan bahwa secara prosedur dan substansi, penerbitan obyek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas umum pemerintahan yang baik, oleh karena itu beralasan hukum apabila keputusan obyek sengketa *a quo* dinyatakan batal, sehingga tuntutan Penggugat dalam petitum gugatan yang ke-2 (dua) patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena keputusan *a quo* dinyatakan batal, maka kepada Tergugat I dan Tergugat II diwajibkan mencabut obyek sengketa-obyek sengketa *a quo*, sehingga tuntutan Penggugat dalam petitum gugatan yang ke-3 (tiga) mengenai pencabutan obyek sengketa juga patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan penundaan yang dimohonkan oleh Penggugat, telah dipertimbangkan dalam Penetapan Penundaan Nomor: 07/G/2018/PTUN-SRG tanggal 3 April 2018, dan oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka Penetapan tersebut menjadi satu kesatuan dalam pertimbangan Putusan ini, tetap dipertahankan sampai dengan adanya Penetapan lain di kemudian hari;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan berkesimpulan bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat telah terbukti dan karenanya gugatan Penggugat harus dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Tergugat I dan Tergugat II harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara peradilan tata usaha negara yang mengarah pada pembuktian bebas terbatas (*vrije bewijs*) sebagaimana yang terkandung dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur, bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembuktian dalam upaya mencari kebenaran materiil, maka dalam memeriksa dan memutus sengketa ini, terhadap alat bukti berupa surat, ahli dan saksi yang diajukan di persidangan menjadi bahan pertimbangan, namun untuk memutus sengketa ini hanya digunakan alat-alat bukti yang relevan saja, dan terhadap alat bukti selebihnya tetap bernilai dan dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Mengingat, ketentuan pasal-pasal dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

-----Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak diterima;

DALAM POKOK SENGKETA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II berupa:
 - Surat Keputusan Kepala Dinas Perhubungan Kabupaten Tangerang No. 551.21/06-DISHUB tertanggal 8 Februari 2018 perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas;
 - Surat Keputusan Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang No. 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 perihal Peringatan III;
3. Mewajibkan Tergugat I dan Tergugat II untuk mencabut Surat Keputusan berupa:
 - Surat Keputusan Kepala Dinas Perhubungan Kabupaten Tangerang No. 551.21/06-DISHUB tertanggal 8 Februari 2018 perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas;
 - Surat Keputusan Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang No. 338/247-SPPP tertanggal 20 Maret 2018 perihal Peringatan III;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp810.000,- (Delapan ratus sepuluh ribu rupiah);

Halaman 119 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus secara mufakat dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari **Kamis tanggal 23 Agustus 2018**, oleh Kami: **ERI ELFI RITONGA, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **ELFIANY, S.H., M.Kn.**, dan **JIMMY RIYANT NATAREZA, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa, tanggal 28 Agustus 2018** oleh Majelis Hakim tersebut di atas dan dibantu oleh **SOPIAH, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, dengan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II;

HAKIM KETUA MAJELIS,

ERI ELFI RITONGA, S.H., M.H.

HAKIM ANGGOTA I,

HAKIM ANGGOTA II,

ELFIANY, S.H., M.Kn.

JIMMY RIYANT NATAREZA, S.H., M.H.

PANITERA PENGANTI,

SOPIAH, S.H.

Rincian Biaya Perkara Nomor 7/G/2018/PTUN-SRG:

- | | |
|-------------------------------|-------------|
| 1. Biaya Pendaftaran Gugatan | Rp30.000,- |
| 2. Biaya ATK Perkara | Rp100.000,- |
| 3. Biaya Panggilan | Rp660.000,- |
| 4. Biaya Pemeriksaan Setempat | Rp - |

Halaman 120 dari 121. Putusan No. 7/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Biaya Hak Redaksi Putusan	Rp5.000,-
6. Biaya Uang Leges Putusan	Rp3.000,-
7. Biaya Meterai Putusan Sela	Rp -
8. Biaya Meterai Putusan	<u>Rp6.000,-</u>

Jumlah : Rp810.000,-

(Terbilang: Delapan ratus sepuluh ribu rupiah)

Disclaimer

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