



PUTUSAN

Nomor : 167/G/2019/PTUN-JKT

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara Pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan Putusan dengan pertimbangan hukum sebagai berikut, dalam perkara antara :

- 1. ROSA SABINA J. ALIANDOE**, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Swasta, alamat Jalan Taman Pluit Putri No. 9, RT/RW. 005/006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
- 2. YOHANNA REGINA ALIANDOE**, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Arsitek, alamat Jalan Taman Pluit Putri No. 9, RT/RW. 005/006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
- 3. NANING HARTADINATA**, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, alamat Jalan Taman Pluit Putri II No. 1, RT/RW. 003/006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
- 4. VITA GOMARGANA**, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, alamat Jalan Taman Pluit Putri No. 6 C, RT/RW. 005/006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
- 5. FELIX RAMLI**, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Swasta, alamat Jalan Taman Pluit Putri No. 17, RT/RW. 005/006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
- 6. MILIYAT MULTOPO TJAKRA**, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Swasta, alamat Jalan Taman Pluit Putri No. 6 D, RT/RW. 005/006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;

Putusan perkara No. 167/G/2019/PTUN.JKT halaman 1 dari 99



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. SURHAN HALIM, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Swasta, alamat Jalan Taman Pluit Putri No. 14, RT/RW. 005/006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;

8. FENNY GOZALI, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, alamat Jalan Taman Pluit Putri No. 15, RT/RW. 005/006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2019 memberikan Kuasa kepada :

1. Kurniawan Adi Nugroho, S.H..
2. Rizky Dwi Cahyo Putra, S.H.

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Boyamin Saiman Law Firm, beralamat di Jalan Budi Swadaya No. 43, RT/RW. 002/04, Kemanggisan, Jakarta Barat, email bslf.law@gmail.com. Selanjutnya disebut **PARA PENGUGAT**;

Melawan

KEPALA UNIT PELAKSANA PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KOTA

ADMINISTRASI JAKARTA UTARA, berkedudukan di Jalan Yos Sudarso No. 27-29, Tanjung Priok, Jakarta Utara. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2913/-1.785.51, tanggal 4 September 2019 memberikan Kuasa kepada :

1. Siti Sumiyati, S.H.
2. Tri Lestari, S.H.
3. Timbul Silalahi, S.H.
4. Anggrito Dwi Harnowo, S.H.
5. Purwaningsih, S.H.
6. Ari Murbarani

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil Pada Kantor Walikota Administrasi Jakarta Utara, alamat Jalan Yos Sudarso No. 27-29, Tanjung Priok, Jakarta Utara. Selanjutnya disebut **TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

Telah membaca surat gugatan Para Penggugat tertanggal 20 Agustus 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara

Halaman 2 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta pada tanggal 20 Agustus 2019, di bawah register perkara Nomor: 167/G/2019/PTUN-JKT, dan telah diperbaiki dalam sidang pemeriksaan persiapan tanggal 05 September 2019;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 167/PEN-DIS/2019/PTUN-JKT, tertanggal 21 Agustus 2019, tentang Pemeriksaan dengan acara biasa;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 167/PEN-MH/2019/PTUN-JKT, tanggal 21 Agustus 2019, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini;

Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 167/G/2019/PTUN-JKT, tanggal 21 Agustus 2019 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 167/PEN-PP/2019/PTUN-JKT, tanggal 21 Agustus 2019, tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 167/PEN-HS/2019/PTUN-JKT, tanggal 05 September 2019, tentang Penetapan Hari dan Tanggal Sidang Terbuka Untuk Umum;

Telah mendengarkan keterangan Saksi dan Ahli dari para pihak yang bersengketa;

Telah membaca berkas perkara dan bukti surat para pihak yang sengketa;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Para Penggugat telah mengajukan Gugatannya tertanggal 20 Agustus 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 20 Agustus 2019, di bawah register perkara Nomor: 167/G/2019/PTUN-JKT, dan telah diperbaiki dalam sidang pemeriksaan persiapan tanggal 05 September 2019, yang pada pokoknya mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

I. OBJEK SENGKETA :

- Surat Keputusan Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara, Nomor : 5/C.37B/31.72/-1.785.51/2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kelas B di Jl. Taman Pluit Putri,

Halaman 3 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kel.Pluit Kec. Penjaringan Jakarta Utara, tertanggal 08 Januari 2019
(selanjutnya disebut sebagai "Obyek Sengketa")

- Bahwa Keputusan Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara, Nomor : 5/C.37B/31.72/-1.785.51/2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kelas B, Jl. Taman Pluit Putri, Kel.Pluit Kec. Penjaringan Jakarta Utara Tanggal 08 Januari 2019 telah bersifat konkrit, individual dan final, yaitu :

a. Konkrit : Obyek sengketa tidaklah abstrak dan telah berwujud dalam bentuk Surat Keputusan yang isinya memberikan Izin untuk Mendirikan Bangunan (IMB) Kelas B;

b. Individual : obyek sengketa bersifat individual, karena tidak ditujukan kepada khalayak umum tetapi secara tegas diberikan kepada PT. Jakarta Utilitas Propertindo yang beralamat di Jl. Taman Putri Pluit Putri Dalam nomor 1A Kel. Pluit Kec. Penjaringan Jakarta Utara;

c. Final : obyek sengketa bersifat final dan tidak memerlukan lagi adanya persetujuan instansi atau lembaga lain dan keputusan tersebut dapat menimbulkan akibat hukum;

II. TENGGANG WAKTU GUGATAN :

- Bahwa Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan yang diterbitkan oleh TERGUGAT yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final sebagaimana ditentukan oleh pasal 1 ayat (9) Undang-Undang No.51 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta berwenang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini;

- Bahwa Objek Sengketa diterbitkan TERGUGAT tanggal 08 Januari 2019;

- Bahwa Objek Sengketa tersebut baru diketahui PARA PENGGUGAT pada tanggal 22 Mei 2019, melalui Surat Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Barat kepada Forum Warga RT 003, 005, 006 RW 06 Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dengan Perihal : Tanggapan Mohon Penjelasan dan Keberatan atas

Halaman 4 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan Sekolah Diatas Taman Fasum & Fasos di Jl. Taman Pluit Putri, tanggal 22 Mei 2019;

Sehingga dengan demikian, tenggang waktu bagi tergugat adalah 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal 22 Mei 2019 yaitu sampai dengan tanggal 20 Agustus 2019;

- Bahwa pengajuan gugatan *a quo* ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta masih dalam tenggang waktu sesuai dengan pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No.51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua UU No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Vide Jurisprudensi MA.RI No.271K/TUN/2001 Tanggal 4 Maret 2002, yang substansinya mengatur mengenai tenggang waktu mengajukan secara kasuistis selama 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak pihak ketiga mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya. Sehingga oleh karenanya gugatan PARA PENGGUGAT telah memenuhi syarat-syarat formal pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang;

III. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN :

- Bahwa PARA PENGGUGAT merasa dirugikan karena Objek Tanah/Lahan seluas 3.955,00 m2 yang diklaim kepemilikannya oleh PT. Jakarta Utilitas Propertindo, dan diberikan izin IMB kepada PT. Jakarta Utilitas Propertindo oleh TERGUGAT, adalah tanah yang merupakan bagian dari kompleks perumahan tempat PARA TERGUGAT tinggal (Komplek Perumahan Blok Pluit Putri RT 003, 005, 006 RW 06) dan tanah tersebut tidak pernah dialihkan/diperjual belikan kepada siapapun;

- Bahwa PARA PENGGUGAT saat ini tidak dapat memanfaatkan lahan tersebut sesuai fungsinya karena telah dibuat pagar seng oleh PT. Jakarta Utilitas Propertindo dan PT. Bina Tunas Bangsa Pluit Putri dan berpotensi kehilangan haknya baik hak atas tanahnya maupun hak atas lingkungan ruang terbuka hijau di lahan yang telah diterbitkan Objek Sengketa oleh TERGUGAT, sehingga berdasarkan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, PARA PENGGUGAT dapat mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara;

IV. POSITA/ALASAN GUGATAN :

Halaman 5 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Komplek Perumahan Blok Pluit Putri didirikan oleh pengembang yakni PT. JAWA BARAT INDAH pada sekitar tahun 1960-1970an yang sekarang diklaim secara sepihak oleh dan telah beralih kepada PT. Jakarta Propertindo yang merupakan induk perusahaan dari PT. Jakarta Utilitas Propertindo;
2. Bahwa setelah pembangunan perumahan selesai, dilakukan penjualan oleh pengembang dan perumahan tersebut telah terjual seluruhnya kepada pembeli yang sekarang menjadi milik Warga Komplek Perumahan Blok Pluit Putri dan harga pembelian tersebut sudah termasuk semua sarasa dan prasarana (fasum dan fasos) seperti jalan, lahan taman yang sekarang menjadi Taman Pluit Putri, lapangan olah raga dan lain-lain dan masing-masing warga telah memiliki Sertifikat Hak Milik terhadap tanah di perumahan tersebut termasuk PARA PENGGUGAT;
3. Bahwa seharusnya setelah selesai melakukan pembangunan dan penjualan perumahan tersebut pengembang sudah TIDAK MEMPUNYAI HAK LAGI terhadap Komplek Perumahan Blok Pluit Putri termasuk segala prasarana, sarana dan utilitas umum serta RTH / Fasum / Fasos yang menjadi bagian TIDAK TERPISAHKAN DARI PERUMAHAN sebagaimana ketentuan dari *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman*;
4. Bahwa BAB I, KETENTUAN UMUM, Pasal 1 angka 2, 21, 22, dan 23 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menyatakan :

"BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

- ...
2. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
- ...
21. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.

Halaman 6 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
23. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
...dst.”

5. Bahwa BAB II, ASAS TUJUAN DAN RUANG LINGKUP, Pasal 2, Pasal 3, dan Pasal 4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menyatakan :

“BAB II ASAS, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. kenasionalan;
- d. keefisienan dan kemanfaatan;
- e. keterjangkauan dan kemudahan;
- f. kemandirian dan kebersamaan;
- g. kemitraan;
- h. keserasian dan keseimbangan;
- i. keterpaduan;
- j. kesehatan;
- k. kelestarian dan keberlanjutan; dan
- l. keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Pasal 3

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- d. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan

Halaman 7 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Pasal 4

Ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:

- a. pembinaan;
- b. tugas dan wewenang;
- c. penyelenggaraan perumahan;
- d. penyelenggaraan kawasan permukiman;
- e. pemeliharaan dan perbaikan;
- f. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- g. penyediaan tanah;
- h. pendanaan dan pembiayaan;
- i. hak dan kewajiban; dan
- j. peran masyarakat.”

6. Bahwa BAB V, PENYELENGGARAAN PERUMAHAN, Bagian Kesatu, Umum, Pasal 19 ayat (1) dan (2), dan Pasal 20 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menyatakan :

“BAB V

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 19

- (1) Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- (2) Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Pasal 20

- (1) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 meliputi:
 - a. perencanaan perumahan;
 - b. pembangunan perumahan;
 - c. pemanfaatan perumahan; dan
 - d. pengendalian perumahan.

Halaman 8 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (2) *Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum.*
- (3) *Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menurut jenis dan bentuknya."*

7. Bahwa Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur, begitupun Komplek Perumahan Blok Pluit Putri yang Penyelenggaraannya dilaksanakan oleh RT 003,005,006 / RW 06 sebagai bagian dari Perangkat Pemerintah dan juga dibentuk Forum Warga;

8. Bahwa sejak awal tahun 1972 diatas lahan seluas 3.955,00 m² yang akan didirikan bangunan SMP oleh Pihak Swasta yakni PT. Bina Tunas Bangsa yang diklaim kepemilikannya PT. Jakarta Utilitas Propertindo, dan diterbitkan IMB diatasnya oleh TERGUGAT, telah dikelola oleh warga masyarakat yang tinggal di Rukun Tetangga (RT) 003, 005, 006 dan berada dalam cluster perumahan yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dan milik warga termasuk PARA PENGGUGAT dimana lahan tersebut kemudian dibangun sarana 2 (dua) Lapangan Basket, pagar besi keliling, pohon-pohon/tanaman hias untuk keserasian fungsi taman yang nyaman, selalu dipelihara dengan baik, termasuk perawatan Jalan di Perumahan, Utilitas Umum seperti Listrik dan Air SEMUANYA DIBIAYAI OLEH SWADAYA WARGA, TIDAK ADA ANDIL PENGEMBANG (sekarang PT. Jakarta Propertindo yang merupakan induk perusahaan dari PT. Jakarta Utilitas Propertindo) SELAIN MEMBANGUN DAN MENJUAL PERUMAHAN sehingga dengan demikian TERGUGAT seharusnya tidak dapat dan menolak untuk memproses lebih lanjut permohonan dan menerbitkan Objek Sengketa kepada yang bukan hak nya yaitu PT. Jakarta Utilitas Propertindo atas alasan apapun;

9. Bahwa peruntukkan (*site plan*) awal lahan perumahan seluas 3.955,00 m² tersebut pada saat pembangunan adalah merupakan Sarana

Halaman 9 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kawasan Hijau RTH sebagaimana tertera dari Otorita Pluit SK Gub No BG/7/24/1966, berdasarkan Ketetapan Rencana Kota No 251/Gsb/JU/V/96 yang telah disahkan oleh Kepala Sudin Tatakota K.DKI Jakarta bahwa fungsi peruntukan Lahan tersebut adalah sebagai “Kawasan Penghijauan” (PHU), serta berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 1999 Pasal 14 ayat (5) dengan tegas telah dinyatakan “Kawasan Hijau tidak dapat diubah fungsi dan peruntukannya”, namun kemudian berdasarkan Perda Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi (RDTR & PZ), lokasi Lahan tersebut berubah menjadi Sub Zona Sarana Pendidikan (S.1), dimana kegiatan pendidikan (Kelompok Bermain, PAUD, TK, Pendidikan Dasar, Pendidikan Menengah, Pendidikan Tinggi) diperbolehkan/diizinkan, terlihat adanya ketidaksesuaian antara Peraturan satu dengan lainnya yang diterbitkan oleh instansi yang sama, dimana hal ini menimbulkan KETIDAKPASTIAN HUKUM;

10. Bahwa kemudian PT. Jakarta Utilitas Propertindo yang mengklaim memiliki lahan tersebut mendirikan bangunan seluas $\pm 1.040 \text{ m}^2$ diatas lahan Fasos / Fasum Perumahan tersebut, dan kini ingin ditambah lagi dengan bangunan Sekolah SMP Bina Tunas Bangsa, lembaga pendidikan yang dikelola oleh sebuah Perseroan Terbatas (PT. Bina Tunas Bangsa) yang merupakan Organisasi Profit (*Profit Oriented*) sehingga akan merampas dan mengurangi hak sosial dan hak lingkungan ruang terbuka hijau dalam bentuk taman dan sarana lainnya yang selama ini telah dikelola dan dimanfaatkan warga blok Pluit Putri dan justru sebaliknya akan mempersempit atau mengurangi Ruang Terbuka Hijau padahal pemerintah DKI Jakarta khususnya Pemerintah Daerah Jakarta Utara dengan programnya diantaranya “Go Green” dimaksudnya memperbanyak kegiatan menanam pohon dan salah satunya adalah oleh warga mempertahankan Taman Pluit Putri tetap sebagai ruang terbuka dan sebagai salah satu paru-paru kota di Jakarta Utara khususnya di wilayah Kecamatan Penjaringan yang saat ini telah tumbuh ratusan pohon baik besar dan kecil yang telah ditanami dan dipelihara warga Blok Pluit Putri sejak puluhan tahun lalu ;

11. Bahwa PARA PENGGUGAT baru mengetahui akan diadakan pembangunan sekolah SMP oleh PT. Bina Tunas Bangsa setelah menerima Surat dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Kota Administrasi Jakarta Utara Kecamatan Penjaringan Kelurahan Pluit dengan Nomor : 035/-1.774.15, Perihal : Undangan, tertanggal 29 April 2019 dan tentunya warga Blok Pluit Putri termasuk PARA PENGGUGAT terkejut dengan

Halaman 10 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rencana pembangunan sekolah ini yang kemudian diketahui pada tanggal 22 Mei 2019 telah terbit Objek Sengketa sehingga warga merasa dilanggar hak-haknya oleh TERGUGAT karena sebelumnya warga tidak mengetahuinya dan tanpa ada pemberitahuan tertulis apalagi ijin atau persetujuan dari warga Blok Pluit Putri termasuk PARA PENGUGAT dan para Ketua RT 03, 05, 06 serta Ketua RW 06 dan bahkan kapan survei atas permohonan Objek Sengketa dilakukan di lokasi lahan Taman Pluit Putri. Bahwa proses permohonan Objek Sengketa di kantor TERGUGAT jelas-jelas melanggar pelaksanaan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana yang kami uraikan dalam Gugatan ini;

12. Bahwa terbitnya Surat Keputusan tersebut atas Permohonan Izin mendirikan Bangunan Gedung yang diajukan oleh :

Nama Pemohon/Pemilik : Yudo Prima Cahyadi

Direktur PT. Bina Tunas Bangsa Pluit Putri

Alamat : Jl. Taman Putri Pluit Putri Dalam No. 1A Kel.
Pluit Kec. Penjaringan Jakarta Utara

Untuk : Mendirikan Bangunan Baru

Fungsi bangunan gedung : Sosial Budaya

Jenis bangunan gedung : Sekolah SMP

Luas bangunan gedung : 1.747,70 m²

Diatas tanah : Aset Pemprov DKI

Luas Tanah : 3.955,00 m²

Atas nama/Pemilik tanah : PT. Jakarta Utilitas Propertindo

Terletak di : Jl. Taman Putri Pluit Putri Kel. Pluit Kec.
Penjaringan Jakarta Utara

Penggunaan : Sekolah SMP

13. Bahwa atas Permohonan tersebut Kepala Unit Pelaksana Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara memberikan Izin Mendirikan Bangunan Bersyarat kepada :

Nama : PT. Jakarta Utilitas Propertindo

Alamat : Jl. Taman Putri Pluit Putri Dalam No. 1A Kel.
Pluit Kec. Penjaringan Jakarta Utara

Halaman 11 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk : Mendirikan Bangunan Baru
Lokasi : Jl. Taman Putri Pluit Putri Kel. Pluit Kec.
Penjaringan Jakarta Utara
Penggunaan : Sekolah SMP
Luas bangunan gedung : 1.747,70 m²
Jumlah Lapis: 3 Lantai
Jumlah Basement : 1 Lantai

14. Bahwa dengan demikian, terdapat CACAT FORMIL terhadap Surat Keputusan Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara, Nomor : 5/C.37B/31.72/-1.785.51/2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kelas B di Jl. Taman Pluit Putri, Kel.Pluit Kec. Penjaringan Jakarta Utara, tertanggal 8 Januari 2019 yang diterbitkan oleh TERGUGAT, dimana tertera dalam Surat IMB tersebut selaku Pemohon yang mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung adalah YUDO PRIMA CAHYADI Direktur PT. BINA TUNAS BANGSA PLUIT PUTRI, sedangkan pada dictum Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Bersyarat dinyatakan secara tegas ijin tersebut diberikan kepada PT. JAKARTA UTILITAS PROPERTINDO.

Atau dengan kata lain, TERGUGAT telah memberikan ijin kepada pihak yang tidak berhak karena diberikan kepada pihak yang bukan pemohon ijin;

15. Bahwa keberatan PARA PENGGUGAT juga seluruh Warga Komplek Perumahan Blok Pluit Putri bukan tanpa alasan, diantara yang menjadi alasan-alasan penolakan adalah :

15.1. Bahwa PARA PENGGUGAT dan Warga Komplek Perumahan Blok Pluit Putri TIDAK MEMBUTUHKAN sebuah Sekolah (Kelompok Bermain, PAUD, TK, Pendidikan Dasar, Pendidikan Menengah, Pendidikan Tinggi) di lingkungan hunian;

15.2. Bahwa SMP Bina Tunas Bangsa yang dikelola oleh sebuah Perseroan Terbatas (PT. Bina Tunas Bangsa) merupakan lembaga pendidikan (sekolah) yang diperuntukan bagi KALANGAN ATAS dengan tujuan Komersial (bukan sosial), sehingga pembangunan gedung tersebut hanya akan memberikan keuntungan bagi sebagian

Halaman 12 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kecil pihak saja dan tidak memberikan manfaat bagi masyarakat luas;

15.3. Bahwa PARA PENGGUGAT dan Warga Komplek Perumahan Blok Pluit Putri tidak pernah dilibatkan, diinformasikan apalagi dimintakan pendapat dan/atau persetujuan atas perubahan peruntukan lahan dari Penyempurnaan Hijau Umum (PHU) menjadi peruntukan Fasum/Fasos sebagaimana hasil akhir yang tercantum dalam Peraturan Daerah Nomor 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi DKI Jakarta;

15.4. Bahwa keberadaan sebuah gedung sekolah di lingkungan hunian Komplek Perumahan Blok Pluit Putri akan menimbulkan banyak permasalahan serta gangguan lingkungan seperti kemacetan lalu-lintas, kebisingan, penambahan tingkat polusi, hilangnya ruang/tempat interaksi antara warga, hilangnya pohon-pohon yang sudah tumbuh besar untuk menyerap CO2 dan berkurangnya ruang hijau/ruang terbuka yang seharusnya menjadi bagian tidak terpisahkan dari Perumahan (Prasarana, Sarana, Utilitas Umum), dan adanya potensi menurunnya tingkat keamanan yang akan sangat mengganggu kenyamanan hidup di lingkungan hunian tersebut;

16. Bahwa setelah mengetahui hal tersebut PARA PENGGUGAT dan Warga Komplek Perumahan Blok Pluit Putri menyatakan Penolakan 100%, dimana sampai dengan didaftarkannya Gugatan *a quo* PARA PENGGUGAT dan Warga Komplek Perumahan Blok Pluit Putri melalui Forum Warga RT 003, 005, 006/RW 06 telah melakukan berbagai Upaya-Upaya diantaranya sebagai berikut :

16.1. Mengirim Surat kepada Pengurus RW 06 dengan Nomor : 001/PWPP-SP/II/2019, Perihal : Surat Pernyataan Penolakan Rencana Pembangunan Gedung Bertingkat (BTB SCHOOL) Di Lahan Terbuka Taman Pluit Putri, tertanggal 6 Mei 2019; Surat tersebut diteruskan oleh Pengurus RW 06 kepada Kelurahan Pluit dengan Surat Nomor : 042/SK-RW06/V/2019, Perihal : Penolakan Pembangunan Gedung Sekolah BTB Di Lahan Taman Fasum Fasos Pluit Putri, tertanggal 06 Mei 2019;

16.2. Mengirim Surat kepada Kelurahan Pluit, dengan Perihal : *Keberatan atas Pengalihan Fungsi Lahan Untuk Pembangunan*

Halaman 13 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Sekollah dan Segala Jenis Pekerjaan di Area Lapangan Olah Raga
– Jl. Taman Pluit Putri, tertanggal 10 Mei 2019;*

16.3. Mengirim Surat kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perijinan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Provinsi DKI Jakarta Kantor Walikota Jakarta Utara, dengan Perihal : *Mohon Penjelasan dan Keberatan atas Pembangunan Sekolah Ditas Taman Fasum & Fasos di Jl. Taman Pluit Putri*, tertanggal 13 Mei 2019, Surat tersebut dibalas oleh Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kecamatan Penjaringan, dengan Surat Nomor : 86/-1.785.51, Sifat : Penting, Perihal : Penjelasan, tertanggal 16 Mei 2019, dan dibalas oleh Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara (TERGUGAT), dengan Surat Nomor : 1916/-1.785.51, Sifat : Penting, Perihal : Tanggapan Mohon Penjelasan dan keberatan atas atas Pembangunan Sekolah Ditas Taman Fasum & Fasos di Jl. Taman Pluit Putri, tertanggal 22 Mei 2019;

16.4. Menghadiri Rapat di Kantor Kecamatan Penjaringan, pada tanggal 31 Mei 2019, yang membahas mengenai Protes Warga terkait rencana Pembangunan Sekolah BTB School di Jalan Taman Pluit Putri, berdasarkan Surat Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Kota Administrasi Jakarta Utara Kecamatan Penjaringan, dengan Nomor : 71/1.785.51, Perihal : Undangan, tertanggal 29 Mei 2019, dan dari hasil rapat tersebut telah dituangkan dalam LAPORAN HASIL RAPAT tanggal 31 Mei 2019 oleh Kantor Kecamatan Penjaringan yang dibuat/dilaporkan oleh Hilda Damayanti, SKM ;

16.5. Mengirim Surat kepada Kecamatan Penjaringan melalui Kuasa Hukum, dengan Nomor : 17/H-V/2019, Lampiran 1 (satu) lembar foto-foto penolakan warga, Sifat : Penting/Urgent, Perihal : 1. Mohon dilakukan Pertemuan / Mediasi dengan secepatnya, 2. Kejadian Keributan / Insiden kecil dan Penghentian Kegiatan Pembangunan Sekolah BTB di lahan hijau/ fasos/fasum, tertanggal 29 Mei 2019;

16.6. Menghadiri Rapat di Kantor Kecamatan Penjaringan pada tanggal 18 Juni 2019, yang membahas mengenai Rapat Lanjutan dalam rangka mediasi warga dengan BTB School Pluit terkait rencana pembangunan sekolah di Jalan Taman Pluit Putri Protes

Halaman 14 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Warga terkait rencana Pembangunan Sekolah BTB School di Jalan Taman Pluit Putri, berdasarkan Surat Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Kota Administrasi Jakarta Utara Kecamatan Penjaringan, dengan Nomor : 73/1.785.51, Perihal : Undangan, tertanggal 13 Juni 2019;

16.7. Mengirim Surat kepada Pimpinan dan Anggota Komisi A DPRD Provinsi DKI Jakarta melalui Kuasa Hukum, dengan Nomor : 18/H-VI/2019, Lampiran : 1 (satu) bundel, Sifat : Penting/Urgent, Perihal : 1. Mohon Pengaduan, 2. Mohon Waktu Untuk Dilakukan Pertemuan / Audiensi, 3. Mohon Waktu Untuk Dilakukan Peninjauan ke Lapangan, 4. Mohon Perlindungan Hukum Untuk Pembatalan Pengalihan Fungsi Lahan RTH / Fasum / Fasos menjadi komersil, tertanggal 18 Juni 2019 dan kemudian ditindaklanjuti dengan undangan rapat dengan mengundang seluruh pihak terkait yang ada di wilayah kerja Pemda Jakarta Utara (Walikota Jakarta Utara, Kepala Unit Pelaksana PTSP Kota Administrasi Jakarta Utara sampai dengan Ketua RW 06 dan Ketua RT 03, 05 dan 06 dan perwakilan warga lainnya di Komisi A DPRD DKI Jakarta pada tanggal 1 Juli 2019 dan Komisi C DPRD DKI Jakarta pada tanggal 8 Juli 2019 dan dilanjutkan dengan kunjungan lapangan oleh anggota Komisi A pada tanggal 15 Juli 2019 dan Komisi C pada tanggal 23 Juli 2019 dan dengan tegas para anggota dewan tersebut meminta agar permasalahan warga Pluit Putri termasuk PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT diselesaikan dengan sebaik-baiknya dan meminta agar pelaksanaan rencana pembangunan sekolah ditunda dan IMB yang merupakan objek sengketa TUN ditinjau ulang karena adanya permasalahan legalitas hak atas tanah yang diklaim sebagai asset milik PT. Jakarta Propertindo;

16.8. Melakukan Upaya Administratif sebagaimana Ketentuan Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dengan mengirim Surat kepada Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara (TERGUGAT), melalui Kuasa Hukum dengan Nomor : 019.VI/KEBERATAN/2019, Perihal : KEBERATAN TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) KELAS B DI JL. TAMAN PLUIT PUTRI KEL. PLUIT KEC. PENJARIGAN JAKARTA UTARA NO. 5/C.37B/31.72/-1.785.51/2019, tertanggal 19 Juni 2019, Surat

Halaman 15 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dibalas oleh Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara (TERGUGAT) dengan Surat Nomor : 2148/-1.785.51, Sifat : Penting, Lampiran : 1 lembar, Perihal : Tanggapan Surat, tertanggal 25 Juni 2019;

16.9. Melakukan Melakukan Upaya Administratif sebagaimana Ketentuan Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dengan mengirim Surat Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta, melalui Kuasa Hukum, dengan Nomor : 025.VII/BANDING ADMINISTRATIF / 2019, Perihal : Upaya Banding Administratif, tertanggal 01 Juli 2019, terhadap surat ini Para Penggugat tidak mendapat jawaban dari Tergugat ;

17. Bahwa bapak Gani Suwondo, S.H.,M.H Anggota DPRD Komisi C Fraksi PDI Perjuangan Provinsi DKI Jakarta menyampaikan Pandangan Dan Analisis Secara Hukum, Politik Dan Sosial Terhadap Kerjasama Antara PT Jakpro Dengan Pihak PT Bina Tunas Bangsa (BTB SCHOOL) Untuk Membangun Gedung Sekolah Diatas Lahan Ruang Terbuka Hijau, Fasos/ Fasum Di Dalam Komplek Perumahan Pluit Putri Kelurahan Pluit- Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, tertanggal 30 Juli 2019, yang isinya sebagai berikut :

“Cita-cita sebuah pemerintahan daerah selalu mempunyai tujuan yang ingin dicapai yaitu menciptakan kesejahteraan bagi rakyatnya. Di dalam susunan pelaksanaan tentunya mempunyai target pembangunan untuk jangka pendek, sedang, dan panjang. Dalam mencapai target-target tersebut tentu harus berpedoman pada payung hukum dan aturan-aturan yang telah ditentukan. Namun, di dalam pelaksanaan kebijakannya sering mempunyai kendala dan menimbulkan permasalahan di dalam masyarakat karena kebijakan pembangunan tersebut tidak selalu hanya mengutamakan legalitas/hukum/aturan saja. Namun juga harus diselaraskan dengan rasa keadilan dan pemanfaatan bagi kepentingan masyarakat;

Akibat dari ketidakseimbangan antara kebijakan pembangunan dan kepentingan sosial masyarakat yang tidak berjalan secara beriringan mengakibatkan timbulnya permasalahan sosial karena adanya perbedaan kepentingan Seperti halnya yang telah terjadi di kompleks perumahan Pluit Putri Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan Kota

Halaman 16 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Utara. Ada pun permasalahan bagi pihak masyarakat/warga kompleks perumahan Pluit Putri yang merasa hak-haknya untuk menikmati dan memiliki ruang terbuka hijau yang tersisihkan dan diambil alih secara langsung oleh PT Jakpro untuk kepentingan pembangunan sekolah secara sepihak tanpa mempertimbangkan kepentingan masyarakat setempat yang mengakibatkan timbulnya penolakan yang sangat keras dari masyarakat warga kompleks Perumahan Pluit Putri dengan berdasarkan Perda No.1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi. Namun menurut beberapa pakar hukum dan pemerhati lingkungan bahwa RTH dan Fasos tidak dapat dimasukkan ke dalam bagian yang dizonasikan untuk kepentingan komersil. Dan diperkuat oleh Perda No.1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta dalam Pencanangan Penambahan Ruang Terbuka Hijau hingga mencapai 30% sampai Tahun 2030 oleh Bapak Jokowi dan PP No. 26 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. Undang Undang No.26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Permen PU No.05/PRT/M/2008 tentang Pedoman dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau dikawasan Perkotaan;

Kuantitas dan kualitas ruang terbuka publik terutama Ruang Terbuka Hijau (RTH) saat ini mengalami penurunan yang sangat signifikan karena pembangunan kota yang tidak seimbang antara pembangunan fisik yang Tidak Terkontrol dengan pembangunan Taman Ramah Lingkungan Dan Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang Semakin Berkurang, hingga mengakibatkan penurunan kualitas lingkungan hidup perkotaan yang berdampak ke berbagai sendi Kehidupan Perkotaan antara lain sering terjadinya banjir, peningkatan pencemaran udara (seperti yang terjadi pada saat ini di Jakarta yang menjadi kota yang mempunyai polusi udara yang terburuk nomor 1 di dunia) dan menurunnya produktivitas masyarakat akibat terbatasnya ruang yang tersedia untuk interaksi sosial, selanjutnya harus dilakukan penataan ruang guna memberikan landasan untuk pengaturan ruang terbuka hijau dalam rangka mewujudkan ruang kawasan perkotaan yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan;

Maka diperlukan adanya penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan untuk kehidupan kemasyarakatan yang penggunaannya bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang

Halaman 17 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



tumbuh secara alamiah maupun yang diatur penanamannya. Untuk menjaga ketersediaan lahan sebagai kawasan resapan air sehingga menciptakan aspek planologis perkotaan melalui keseimbangan antara lingkungan alam untuk kepentingan masyarakat, meningkatkan keserasian lingkungan hidup perkotaan sebagai sarana pengaman lingkungan perkotaan yang aman, nyaman, segar, indah, dan bersih;

Maka pemanfaatan ruang terbuka hijau, fasos/fasum harus dapat dinikmati oleh masyarakat umum tanpa menghilangkan atau mengurangi ruang terbuka hijau, fasos/fasum yang seharusnya menjadi hak warga masyarakat perkotaan dalam melakukan kegiatan interaksi antarwarga, silaturahmi, kegiatan olahraga, dan kegiatan sosial kemasyarakatan lainnya. Untuk dan dapat mengurangi atau menghilangkan rasa penat dan stress dalam kehidupan hiruk pikuk perkotaan;

Dengan demikian adanya rencana pembangunan gedung sekolah oleh pihak PT Jakpro yang dikerjasamakan dengan pihak PT Bina Tunas Bangsa (BTB School) di atas lahan ruang terbuka hijau, fasos/fasum di kompleks perumahan pluit putri kelurahan Pluit – Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara dapat ditarik kesimpulan bahwa Pembangunan gedung sekolah diatas lahan RTH adalah tidak tepat karena telah mengurangi serta merampas hak-hak warga masyarakat setempat untuk memanfaatkan serta menikmati lahan ruang terbuka hijau, fasos/fasum yang merupakan fasilitas kepada warga masyarakat setempat yang sejak tahun 1970an telah membeli rumah di kompleks tersebut dengan segala fasilitas penunjang yang disediakan. Akibat dari rencana pembangunan tersebut telah berdampak luas terhadap kehidupan sosial yang sangat merugikan warga setempat dan telah menyebabkan beberapa warga disana menjadi stress dan depresi;

Maka saya sebagai anggota DPRD yang merupakan bagian dari pemerintahan provinsi DKI Jakarta tentunya mendukung rencana-rencana pembangunan untuk kemajuan Provinsi DKI Jakarta namun disamping itu saya juga merupakan anggota DPRD yang telah dipercaya dan dipilih oleh warga DKI Jakarta sehingga sudah sepatutnya saya melindungi dan memperjuangkan aspirasi serta hak-hak kepentingan mereka juga;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah saya mempelajari secara seksama atas keterangan-keterangan dari kedua belah pihak antara pihak Eksekutif bersama SKPD terkait khususnya dari PT Jakpro dengan masyarakat warga permukiman Perumahan Kompleks Pluit Putri serta telah melakukan peninjauan lapangan / lokasi yang menjadi pokok permasalahan, maka saya berkesimpulan bahwa lokasi tersebut tidak tepat untuk didirikan bangunan sekolah karena penempatannya langsung berada di dalam lingkungan kompleks pemukiman warga, di samping itu akan menimbulkan permasalahan-permasalahan sosial dan dampak negatif lainnya, Seperti terjadinya kemacetan lalu lintas di depan sekolah karena posisi sekolah berada persis tepat di pinggir jalan raya / jalan utama, dan akan mengganggu akses keluar masuk kendaraan penghuni kompleks pemukiman tersebut. Ketenangan hidup di dalam kompleks akan terganggu oleh suara-suara hirup-pikuk, sorak-sorai anak-anak sekolah dan hal-hal dampak negatif lainnya;

Atas dasar analisis di atas maka saya berpendapat dan merekomendasikan kepada PT Jakpro untuk melakukan pembatalan rencana pembangunan sekolah BTB di kawasan pemukiman kompleks Perumahan Pluit Putri Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan Kota Jakarta Utara. Dan selanjutnya untuk melindungi dan menghormati hak-hak Pihak PT Bina Tunas Bangsa, saya mengusulkan kepada PT Jakpro agar pembangunan sekolah Bina Tunas Bangsa (BTB School) dialihkan ke lokasi lain. Jika dianggap perlu, saya mengharapkan kepada bapak Anies Baswedan selaku Gubernur Kepala Daerah Provinsi DKI Jakarta untuk memerintahkan langsung kepada PT Jakpro agar segera memberhentikan dan membatalkan pembangunan sekolah BTB School di atas lokasi Kompleks Perumahan Pluit Putri Kel. Pluit Kec. Penjaringan kota Jakarta Utara secara PERMANEN;

Demikian analisis dan rekomendasi dari saya, terima kasih atas kerjasama semua pihak."

18. Bahwa selain hal-hal tersebut diatas, ada persyaratan yang kurang / tidak dilengkapi sebagai syarat pengajuan IMB tersebut yakni alas hak (Sertipikat Hak atas Tanah) sehingga penguasaan dan/atau kepemilikan PT. Jakarta Utilitas Propertindo yang mengaku memiliki hak untuk mengelola asset-aset atau lahan Pemerintah Daerah DKI Jakarta berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota

Halaman 19 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta No 286 tahun 1992 tentang Pengelompokan Aset barang tidak bergerak Milik BPL Pluit sebagai Aset tetap (Inventaris) dan Aset usaha, tanggal 18 Februari 1992, dimana menjadi pertanyaan bagi Kami mengenai asal-usul terbitnya SK Gubernur tersebut karena Pengembang yang membangun Perumahan tersebut (PT. Jawa Barat Indah) membangun unit-unit perumahan di lingkungan Pluit Putri termasuk penyediaan lahan terbuka hijau/Fasum/Fasos untuk kepentingan warga atas lahan tersebut dan TIDAK ADA HAK dari PT. Jakarta Utilitas Propertindo untuk membangun gedung sekolah yang akan membuat lingkungan Pluit Putri dan sekitarnya menjadi sesak karena berkurang ruang terbuka hijau;

19. Bahwa sebelumnya pihak penanggung jawab pembangunan / pemerakarsa tidak pernah menjalin komunikasi dan kordinasi dengan tokoh masyarakat / masyarakat setempat, namun tiba-tiba dilaksanakan pekerjaan proyek proyek pembangunan gedung Sekolah Bina Tunas Bangsa, dan sikap angkuh serta arogansi pengawas lapangan dari Pihak Bina Tunas bangsa yang bernama RIANG PRASETYA alias PAUL terhadap warga masyarakat setempat hingga sempat terjadi Insiden di lapangan.

Dengan demikian telah terbukti dan nyata telah melanggar surat Rekomendasi Persetujuan Dokumen UKL / UPL No : 156 / -1.744.15 tanggal 07 Januari 2019 dan Izin Lingkungan No : 001 / K3 / 31.72 / -1.771.15 / 2019 tanggal 07 Januari 2019 kegiatan Pembangunan Sekolah dan Fasilitasnya oleh PT. Jakarta Utilitas Propertindo di Jl. Taman Pluit Putri Kel. Pluit Kec. Penjaringan Jakarta Utara Diktum ketujuh :

Point a "Menjalni Komunikasi dan koordinasi dengan pemerintah daerah, tokoh masyarakat dan masyarakat setempat pada tahan pra konstruksi, konstruksi dan tahap operasi"

20. Bahwa TERGUGAT telah melanggar asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik yakni :

20.1. Asas Kepastian Hukum

adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.

20.2. Asas Kemanfaatan

adalah manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang antara:

(1) kepentingan individu yang satu dengan kepentingan individu

Halaman 20 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

20.3. Asas Ketidakberpihakan

adalah asas yang mewajibkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif.

20.4. Asas Kecermatan

adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.

20.5. Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan

adalah asas yang mewajibkan setiap Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan/atau tidak mencampurkan kewenangan.

20.6. Asas Keterbukaan

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

20.7. Asas Kepentingan Umum

Halaman 21 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, selektif, dan tidak diskriminatif.

20.8. Asas Pelayanan Yang Baik

adalah asas yang memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

21. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka terbukti TERGUGAT dalam Proses Perencanaan, Pembahasan, dan Perlengkapan persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi, hingga diterbitkannya Surat Keputusan Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara, Nomor : 5/C.37B/31.72/-1.785.51/2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kelas B di Jl. Taman Pluit Putri, Kel.Pluit Kec. Penjaringan Jakarta Utara, tertanggal 8 Januari 2019, telah melanggar :

21.1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

21.2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

21.3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

V. PERMOHONAN PENUNDAAN :

- Bahwa Objek sengketa (Surat Keputusan Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara, Nomor : 5/C.37B/31.72/-1.785.51/2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kelas B di Jl. Taman Pluit Putri, Kel.Pluit Kec. Penjaringan Jakarta Utara, tertanggal 8 Januari 2019) sudah dilaksanakan dan saat ini sedang dilaksanakan proyek pembangunan Sekolah SMP Bina Tunas Bangsa, sehingga terdapat keadaan mendesak;
- Bahwa apabila Objek Sengketa (Surat Keputusan Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara, Nomor : 5/C.37B/31.72/-1.785.51/2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kelas B di Jl. Taman Pluit Putri, Kel.Pluit Kec. Penjaringan Jakarta Utara, tertanggal 8 Januari 2019) dilaksanakan maka PARA PENGGUGAT

Halaman 22 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan sangat dirugikan/terdapat keadaan yang sulit untuk dikembalikan/dipulihkan seperti keadaan semula.

- Bahwa diantara Kerugian – Kerugian dan/atau Keadaan – Keadaan yang sulit untuk dikembalikan/dipulihkan seperti keadaan semula yang akan timbul jika Objek Sengketa tetap dilaksanakan adalah :

1. Bahwa diatas lahan di Jl. Taman Pluit Putri, Kel.Pluit Kec. Penjaringan Jakarta Utara yang akan didirikan bangunan SMP Bina Tunas Bangsa tersebut terdapat tanaman dan/atau pepohonan yang sudah berumur puluhan tahun dan tidak dapat dinilai harganya, jika proses pembangunan tetap dilaksanakan sedangkan IMB terhadap pembangunan tersebut masih dalam sengketa maka akan menimbulkan Kerugian yang sangat besar;
2. Bahwa jika proses pembangunan tetap dilaksanakan sedangkan IMB terhadap pembangunan tersebut masih dalam sengketa terdapat Potensi Besar akan terjadi benturan antara Warga Komplek Pluit Putri dengan Pihak PT. Bina Tunas Bangsa maupun dengan Pihak Kontraktor dan/atau Pihak Ketiga lainnya yang terkait dengan Proses Pembangunan tersebut;
3. Bahwa keadaan ditempat saat ini adalah sudah dimulai pembangunan dan ada penjagaan dari Satpol PP yang diduga atas permintaan Pihak PT. Bina Tunas Bangsa dan/atau PT. Jakarta Utilitas Propertindo, serta ada pemasangan Plang baik dari Pihak Warga Komplek Pluit Putri maupun Pihak PT. Jakarta Utilitas Propertindo, hal tersebut dapat dilihat dari foto-foto sebagai berikut :

3.1. Pemasangan Plang oleh JAKPRO dan Warga Pluit Putri :



Halaman 23 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



3.2. Terdapat penjagaan dari Pihak Satpol PP :



3.3. Proses pembangunan sudah dimulai, terlihat keluar – masuk Pekerja dan juga Truk Pengangkut :



- Bahwa jika pelaksanaan Objek Sengketa yakni Surat Keputusan Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara, Nomor : 5/C.37B/31.72/-1.785.51/2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kelas B di Jl. Taman Pluit Putri, Kel.Pluit Kec. Penjaringan Jakarta Utara, tertanggal 8 Januari 2019 tidak ditunda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian akan dirasakan oleh semua Pihak baik dari Pihak Para Penggugat maupun juga Pihak Tergugat dan Pihak Ketiga yakni PT. Jakarta Utilitas Propertindo dan juga PT. Bina Tunas Bangsa;

- Bahwa fakta fakta diatas telah memenuhi ketentuan pasal 67 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No.51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua UU No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

- Bahwa oleh karenanya Para Penggugat mohon agar diterbitkan Penetapan yang berisi perintah kepada Tergugat agar menunda Pelaksanaan Objek Sengketa, sampai perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap.

VI. PETITUM/TUNTUTAN :

A. DALAM PENUNDAAN.

1. Mengabulkan Permohonan Penundaan yang diajukan PARA PENGGUGAT.

2. Mewajibkan TERGUGAT untuk menunda Surat Keputusan Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara, Nomor : 5/C.37B/31.72/-1.785.51/2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kelas B di Jl. Taman Pluit Putri, Kel.Pluit Kec. Penjaringan Jakarta Utara, tertanggal 8 Januari 2019, untuk ditunda pelaksanaannya sampai ada Putusan Pengadilan yang mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);

B. DALAM POKOK PERKARA/SENKETA.

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya;

2. Menyatakan BATAL dan/atau TIDAK SAH Objek Sengketa yang diterbitkan TERGUGAT berupa : Surat Keputusan Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara, Nomor : 5/C.37B/31.72/-1.785.51/2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kelas B di Jl. Taman Pluit Putri, Kel.Pluit Kec. Penjaringan Jakarta Utara, tertanggal 8 Januari 2019;

3. Mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota

Halaman 25 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Administrasi Jakarta Utara, Nomor : 5/C.37B/31.72/-1.785.51/2019
tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kelas B di Jl. Taman Pluit
Putri, Kel.Pluit Kec. Penjaringan Jakarta Utara, tertanggal 8 Januari
2019;

4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ;

ATAU;

Jika Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang
seadil-adilnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (*Ex aequo
et bono*).

Bahwa atas Gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat memberikan
Jawabannya pada persidangan tanggal 25 September 2019, yaitu sebagai
berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Para Penggugat Kedaluwarsa (Lewat Waktu)

1. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan
Keputusan Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota
Administrasi Jakarta Utara Nomor : 5/C.37B/31.72/-1.785.51/2019
tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT.Jakarta Utilitas
Propertindo, yang dimohonkan oleh Yudo Prima Cahyadi Direktur
PT.Bina Tunas Bangsa Pluit Putri, terletak di Jl.Taman Pluit Putri Dalam
No.1A, Kel.Pluit, Kec.Penjaringan, Jakarta Utara yang dijadikan obyek
sengketa perkara a quo, diterbitkan pada tanggal 8 Januari 2019;

2. Bahwa dalil Para Penggugat halaman 5 menyebutkan Para
Penggugat baru mengetahui obyek sengketa a quo pada tanggal 22 Mei
2019 melalui Surat Kepala Unit Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota
Administrasi Jakarta Utara yang ditujukan kepada Forum Warga
RT.003,005, 006 RW.06 Kelurahan Pluit, perihal Tanggapan Mohon
Penjelasan dan Keberatan atas Pembangunan Sekolah Diatas Taman
Fasos Fasum di Jl.Taman Pluit Putri yang merupakan tanggapan surat
warga tertanggal 13 Mei 2019, sehingga menurut Tergugat dari tanggal
13 Mei 2019 tersebut Para Penggugat sudah mengetahui obyek
sengketa a quo, kemudian Para Penggugat mengajukan gugatan pada
tanggal 20 Agustus 2019;

Halaman 26 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa jika dihitung dari tanggal 22 Mei 2019 seperti yang didalilkan Para penggugat, sampai dengan tanggal 20 Agustus 2019 gugatan Para Penggugat sudah lewat waktu 1 hari karena jika dihitung dari tanggal 22 Mei 2019 sampai dengan tanggal 20 Agustus 2019 berjumlah 91 hari, sedangkan obyek gugatan Tata Usaha Negara dapat diajukan maksimal 90 hari, dan 90 hari tersebut jatuh temponya pada tanggal 19 Agustus 2019 sedangkan gugatan diajukan pada tanggal 20 Agustus 2019, dengan demikian gugatan Para Penggugat sudah lewat waktu;
4. Bahwa disamping hal tersebut diatas, jika Para Penggugat berpedoman pada baru mengetahui obyek sengketa tanggal 22 Mei 2019 itu tidak benar dan harus ditolak, karena pada hari Jumat tanggal 3 Mei 2019 bertempat di Ruang Pola Lt.3 Kelurahan Pluit telah dilakukan Sosialisasi Pembangunan Sarana Olah Raga dan Gedung Sekolah Bina Tunas Bangsa dan Penggugat atas nama Rosa Aliandoe (Penggugat nomor urut 1) dan Naning (Penggugat Nomor Urut 3) hadir dalam Sosialisasi tersebut serta mengisi Daftar Hadir dengan nomor urut 4 dan 5, yang mana didalam Sosialisasi sudah dijelaskan bahwa di lokasi a quo akan dibangun sarana olah raga dan Gedung Sekolah Bina Tunas Bangsa Pluit Putri dan dijelaskan juga bahwa diatas lokasi telah keluar Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
5. Bahwa karena Penggugat No.1 Rosa Sabina J.Aliandoe dan Penggugat No.3 Naning Hartadinata menurut Tergugat telah mengetahui adanya obyek sengketa a quo dari tanggal 3 Mei 2019, maka jika dihitung dari tanggal 3 Mei 2019 sampai dengan tanggal 20 Agustus 2019 saat gugatan Para Penggugat didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berjumlah 120 hari, maka obyek sengketa a quo sudah lewat waktu 30 hari, dengan demikian gugatan Para Penggugat sudah lewat waktu (Kedaluwarsa);
6. Berdasarkan uraian tersebut diatas, berdasarkan pada Pasal 55 Undang-Undang No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengisyaratkan bahwa : *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh (90) hari terhitung saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*, dengan demikian gugatan Para Penggugat telah kedaluwarsa atau lewat waktu, sehingga gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvaklijke Verklaard*).

Halaman 27 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Tidak Berwenang Mengadili Perkara a Quo (Kompetensi Absolut)

7. Bahwa didalam positanya halaman 6 Para Penggugat mendalihkan :
"bahwa Para Penggugat merasa dirugikan karena obyek tanah/lahan seluas 3.955 m² yang diklaim kepemilikannya oleh PT.Jakarta Utilitas Propertindo dan diberikan Izin IMB kepada PT.Jakarta Utilitas Propertindo oleh Tergugat adalah tanah yang merupakan bagian dari kompleks perumahan tempat Para Penggugat tinggal (Kompleks Perumahan Blok Pluit Putri RT.003, 005, 006 RW.06) dan tanah tersebut tidak pernah dialihkan/diperjualbelikan kepada siapapun";

8. Bahwa berdasarkan dalil Para penggugat tersebut diatas, dapat disimpulkan Para Penggugat mempermasalahkan kepemilikan tanah seluas 3.955 m² yang di atasnya telah diterbitkan IMB (obyek sengketa), berdasarkan fakta tersebut diatas terdapat sengketa kepemilikan, oleh karenanya yang mempunyai kewenangan untuk menguji kepemilikan tanah adalah Pengadilan Umum, maka seharusnya Para Penggugat mengajukan gugatan di Peradilan Umum yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Utara bukan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dengan demikian gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvanklijke Verklaard*);

C. Para Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas untuk Mengajukan Gugatan

9. Bahwa Pembangunan Sarana Olah Raga dan Gedung Sekolah Bina Tunas Bangsa Pluit Putri didirikan di atas tanah milik PT.Jakarta Utilitas Propertindo berdasarkan Perjanjian Pemanfaatan Lahan Nomor 70 yang dibuat di hadapan Notaris Desman, S.H., M.H., dibuat pada tanggal 22 Februari 2018 berakhir tanggal 15 Januari 2038, dan juga diberikan prioritas perpanjangan jangka waktu pemanfaatan obyek perjanjian yang akan ditetapkan di kemudian hari dengan perpanjangan perjanjian;

10. Berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, Para Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan lokasi obyek sengketa dan juga bukan pihak yang dirugikan sedikitpun atas pembangunan Sarana Olah Raga dan Gedung Sekolah Bina Tunas Bangsa Pluit Putri karena tidak ada tanah milik Para Penggugat ataupun tanah fasos fasum seperti yang didalihkan yang dimanfaatkan oleh PT.Bina Tunas Bangsa Pluit Putri, oleh karena

Halaman 28 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu Para Penggugat tidak mempunyai Kualitas untuk mengajukan gugatan, dengan demikian gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvanklijke Verklaard*).

D. Gugatan Para Penggugat Salah Alamat (*Error In Persona*)

11. Bahwa dalam gugatannya poin 9 halaman 13 dan 14 disebutkan :
“... serta berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 1999 Pasal 14 ayat (5) dengan tegas telah dinyatakan “Kawasan Hijau Tidak dapat diubah fungsi dan peruntukannya” namun kemudian berdasarkan Perda Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi (RDTR & PZ), lokasi lahan tersebut berubah menjadi Sub Zona Sara Pendidikan (S.1) dimana kegiatan pendidikan (Kelompok Bermain, PAUD, TK, Pendidikan Dasar, Pendidikan Menengah, Pendidikan Tinggi) diperbolehkan/ diizinkan, terlihat adanya ketidaksesuaian antara Peraturan satu dengan lainnya yang diterbitkan oleh instansi yang sama, dimana hal ini menimbulkan KETIDAKPASTIAN HUKUM”;

12. Bahwa berdasarkan dalil Para Penggugat tersebut diatas, maka Para Penggugat keberatan dengan perubahan peruntukan zonasi tanah sengketa yang diatur oleh Peraturan Daerah No.1 Tahun 2014 tentang Rencana Detai Tata Ruang dan Peraturan Zonasi (RDTR & PZ) dari Kawasan Hijau menjadi Sub Zona Sarana Pendidikan (S1);

13. Bahwa apabila Para Penggugat keberatan dengan terbitnya Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No.1 Tahun 2014, oleh karena Peraturan Daerah merupakan peraturan perundangan dibawah Undang-Undang, maka berdasarkan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung RI, seharusnya Para Penggugat mengajukan Uji Materiil ke Mahkamah Agung RI bukan pembatalan IMB (obyek sengketa) di Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian gugatan Para Penggugat salah alamat (*error in persona*) sehingga gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvanklijke Verklaard*).

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvanklijke Verklaard*).

II. DALAM PENUNDAAN

Halaman 29 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa dalam posita maupun petitumnya Para Penggugat memohon penundaan pelaksanaan obyek sengketa in casu Keputusan Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor : 5/C.37B/31.72/-1.785.51/2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT.Jakarta Utilitas Propertindo;

15. Bahwa permohonan penundaan tersebut haruslah ditolak, karena tidak ada kepentingan yang mendesak untuk tidak dilaksanakan obyek sengketa a quo, dan apabila Para Penggugat beralasan bahwa jika pembangunan dilaksanakan banyak pohon-pohon berumur puluhan tahun dan nilainya tidak terhingga akan ditebang itu adalah tidak benar, karena jikapun ada pohon yang ditebang adalah pohon yang berada didalam wilayah milik PT.Jakarta Utilitas Propertindo bukan pohon-pohon yang di luar wilayahnya sebagai pohon perindang yang mana untuk penebangan pohon perindang yang usianya sudah puluhan tahun menjadi kewenangan Dinas Kehutanan Provinsi DKI Jakarta;

16. Berdasarkan alasan tersebut diatas, permohonan penundaan yang dimohonkan oleh Para Penggugat haruslah tidak dapat diterima, karena jika penundaan dikabulkan pada hakekatnya sama dengan pemberian ijin untuk melaksanakan terlebih dahulu putusan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*).

Berdasarkan alasan tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menolak permohonan penundaan yang diajukan oleh Para Penggugat.

III. DALAM POKOK PERKARA

17. Bahwa apa yang disampaikan Dalam Eksepsi dan Dalam Penundaan termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini.

18. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;

19. Bahwa yang dapat Tergugat simpulkan dalam gugatannya Para Penggugat keberatan dengan terbitnya Keputusan Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor 5/C.37B/31.72/-1.785.51/2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT.Jakarta Utilitas Propertindo dengan mendalilkan bahwa surat

Halaman 30 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tersebut diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik yang mengakibatkan kepentingan Para Penggugat dirugikan atas terbitnya obyek sengketa a quo yang mana tanah yang diterbitkan IMB tersebut adalah tanah merupakan bagian dari kompleks para Penggugat;

20. Bahwa dalil tersebut tidak benar dan harus ditolak, karena obyek sengketa a quo diterbitkan oleh Tergugat diatas tanah milik PT.Jakarta Propertindo yang memberikan kuasa pengelolaan kepada PT.Jakarta Utilitas Propertindo;

21. Bahwa awalnya tanah a quo merupakan tanah Aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang pengelolaannya diserahkan kepada PT.Jakarta Propertindo berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 286 Tahun 1992 tentang Pengelompokan Aset Barang Tidak Bergerak Milik BPL Pluit Sebagai Aset Tetap (Inventaris) Dan Aset Usaha;

22. Bahwa perlu Tergugat jelaskan hal-hal sebagai berikut terkait dengan prosedur penerbitan Obyek sengketa a quo yaitu Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Unit Pelaksana PTSP Kota Administrasi Jakarta Utara sebagai berikut :

a. Bahwa perlu diketahui PT.Jakarta Propertindo adalah Bada Usaha Milik Daerah (BUMD) Pemerintah Provinsi Jakarta berdasarkan Keputusan Direksi PT. Jakarta Propertindo Nomor 31/JP/Kpts/VII/ 2001 tanggal 31 Juli 2001 tentang Pelimpahan Hak, Wewenang dan Tanggung Jawab Pengelolaan Lingkungan Wilayah Kerja Pluit Kepada PT.Jakarta Manajemen Propertindo (sekarang bernama PT.Jakarta Utilitas Propertindo) termasuk tanah yang disengketakan a quo;

b. Bahwa PT.Jakarta Utilitas Propertindo sebagai penerima pelimpahan wewenang untuk pengelolaan tanah a quo, pada tanggal 14 Juli 2017 mengajukan Ketetapan Rencana Kota (KRK) di Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara dengan Nomor Token S1711V untuk kegiatan yang dimohon yaitu Kelompok Bermain, PAUD, TK, Pendidikan Khusus, Pendidikan Dasar, Pendidikan Menengah, Pendidikan Tinggi, Parkir Kendaraan, PKL, Reklame, Klinik, Gedung Olah Raga dan Gedung Serbaguna;

Halaman 31 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Bahwa untuk mengetahui kebutuhan tersebut diatas, Provinsi DKI Jakarta telah memiliki Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi, dan masyarakat umum dapat mengetahui fungsi lahan/lokasi dan rencana pembangunan di Ibukota Jakarta melalui Ketetapan Rencana Kota (KRK) yang dapat diurus di Unit Pelaksana PTSP;

d. Bahwa untuk menindaklanjuti permohonan Ketetapan Rencana Kota (KRK) tersebut, berdasarkan Surat Perintah Pengukuran Lapangan Nomor 1734/-1.711.53 tanggal 18 Juli 2017 Tim Suvey Unit Pelaksana PTSP Kota Administrasi Jakarta Utara yang dikoordinir oleh Suyanto untuk melaksanakan pengukuran lokasi berdasarkan titik yang ditunjuk oleh Sdr. Agung Sulistyio Adi sebagai Kuasa PT.Jakarta Utilitas Propertindo;

e. Dari data lapangan hasil Survey dibuat penarikan Rencana Kota dari titik lokasi dan terbitlah Ketetapan Rencana Kota (KRK) dengan Nomor 0179/5.2S/31.72/-1.711.53/2017, tanggal 25 Juli 2017 dengan data sebagai berikut :

Lokasi : Jl.Taman Pluit Putri Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara

Luas Ukur : $\pm 3.955 \text{ m}^2$

Intensitas :

ZONA	SUB ZONA	WARNA	FUNGSI	KDB	KLB	KB	KDH	KTB	TIPE	PSL
Pelayanan Umum dan Sosial	S.1	COKLAT	Kel. Bermain, PAUD, TK, Pend. Khusus, Pend. Dasar, Menengah dan Pend. Tinggi	40	1,6	4	30	55	T	P
Taman Kota/ Lingkungan	H.2	HIJAU	Parkir kendaraan, PKL, reklame	0	0	0	0	0	-	P
Pelayanan Umum dan Sosial	S.5	COKLAT	Klinik, Gd. Olah	5	0	2	30	30	T	P

Halaman 32 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			raga, Reklam e, Gd. Serbag una							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Keterangan : Bahwa lokasi yang diterbitkan IMB obyek sengketa a quo berdasarkan Perda 1 Tahun 2014 berada pada Sub Zona S.1, Zona Pelayanan Umum dan Sosial warna COKLAT, itu artinya diatas lahan tersebut fungsinya diperbolehkan untuk :

- Kelompok Bermain, PAUD, TK, Pendidikan Khusus, Pendidikan Dasar, Pendidikan Menengah, Pendidikan Tinggi.

f. Bahwa setelah terbit Ketetapan Rencana Kota (KRK), PT.Jakarta Utilitas Propertindo kemudian mengadakan Beauty Contest atau Lelang terbuka dengan mengundang beberapa sekolahan di Jakarta untuk mengajukan penawaran kerjasama atas lahan tersebut sesuai dengan Ketetapan Rencana Kota (KRK) dan PT.Bina Tunas Bangsa sebagai salah satu peserta lelang saat itu;

g. Bahwa PT.Bina Tunas Bangsa Pluit Putri terpilih sebagai pemenang setelah melalui proses sejak Tahun 2017 dengan System Build Operate Transfer (BOT) yang dituangkan dalam Akta Notaris;

h. Bahwa setelah PT. Bina Tunas Bangsa Pluit Putri diumumkan menjadi pemenang langsung dibacakan kembali mengenai kewajibannya dengan PT.Jakarta Utilitas Propertindo untuk membangun gedung sekolah, 2 (dua) lapangan olah raga dan taman terbuka untuk warga;

i. Berdasarkan Perjanjian Pemanfaatan Lahan Nomor 70 Tanggal 22 Februari 2018 antara PT.Jakarta Utilitas Propertindo (Pihak Pertama) dengan PT.Bina Tunas Bangsa Pluit Putri (Pihak Kedua), yang dibuat di hadapan Desman,SH,MH Notaris di Jakarta pada Pasal 6 (enam) ayat 3 (tiga) menyebutkan bahwa : *"segala bentuk dan proses perizinan yang diperlukan dalam rangka pembangunan dan kegiatan operasional adalah menjadi tanggung jawab Pihak Kedua, dan Pihak Pertama dalam hal ini dibebaskan dari segala biaya dan/atau pembebanan berupa apapun juga dari Pihak Kedua"*;

Halaman 33 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

j. Bahwa atas dasar hal-hal tersebut diatas, kemudian PT.Bina Tunas Bangsa Pluit Putri mengajukan permohonan Izin ke Kantor Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Kota Administrasi Jakarta Utara;

23. Bahwa terkait dengan penerbitan obyek sengketa a quo in casu Izin Mendirikan Bangunan Nomor 5/C.37B/31.72/-1.785.51/2019 tanggal 8 Januari 2019 yang dikeluarkan Kepala Unit Pelaksana PTSP Kota Administrasi Jakarta Utara yang dimohonkan oleh PT.Bina Tunas Bangsa Pluit Putri untuk Pembangunan Sekolah terletak di Jl.Taman Pluit Putri Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan dapat Tergugat jelaskan hal-hal sebagai berikut :

a. Bahwa Tergugat telah menerbitkan obyek sengketa a quo yaitu Keputusan Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor : 5/C.37B/31.72/-1.785.51/2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT.Jakarta Utilitas Propertindo diatas tanah milik PT.Jakarta Utilitas Propertindo dikerjasamakan dengan PT.Bina Tunas Bangsa yang diperoleh melalui proses lelang;

b. Bahwa selaku pemenang lelang, PT.Bina Tunas Bangsa kemudian melakukan Perjanjian Pemanfaatan Lahan dengan PT.Jakarta Utilitas Propertindo tertuang dalam Perjanjian Pemanfaatan Lahan Nomor 70 tanggal 22 Februari 2018;

c. Bahwa kemudian PT.Bina Tunas Bangsa mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ke Kantor Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara di atas lahan milik PT.Jakarta Utilitas Propertindo beralamat di Jl. Taman Pluit Putri, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara tercatat dalam Logbook Unit Pelaksana PTSP Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor 3QTF4P, tanggal 27 Desember 2018;

d. Bahwa setelah diteliti oleh petugas pelayanan di Kantor Unit Pelaksana PTSP Kota Administrasi Jakarta Utara, berkas pemohon yang diajukan oleh PT.Bina Tunas Bangsa Pluit Putri telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan didalam Pasal 19 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 129 Tahun 2012 tentang Tata Cara

Halaman 34 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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

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

Halaman 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Pelayanan di Bidang Perizinan, yaitu syarat-syarat tersebut antara lain :

- d.1. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP);
 - d.2. Foto Copy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - d.3. Foto Copy Bukti Surat Kepemilikan Tanah;
 - d.4. Surat Pernyataan (diatas materai) dari pemohon yang menyatakan bahwa tanah yang dikuasai tidak dalam sengketa;
 - d.5. Foto Copy SIPPT untuk lahan yang memiliki luas lebih dari 5.000 m2 (lima ribu meter persegi) atau yang dipersyaratkan;
 - d.6. Ketetapan Rencana Kota (KRK) sebanyak 5 (lima) set;
 - d.7. Gambar rancangan arsitektur bangunan gedung yang ditandatangani oleh Arsitek yang memiliki IPTB sebanyak 5 (lima) set;
 - d.8. perencanaan struktur bangunan gedung beserta lampiran hasil penyelidikan tanah yang ditandatangani oleh perencana struktur yang memiliki IPTB bagi yang dipersyaratkan sebanyak 3 (tiga) set;
 - d.9. gambar rencana dan perhitungan mekanikal dan elektrik bangunan gedung yang ditandatangani oleh perencana mekanikal dan elektrik yang memiliki IPTB bagi yang dipersyaratkan sebanyak 3 (tiga) set;
 - d.10. surat penunjukan penanggungjawab perencana arsitektur, struktur, mekanikal dan elektrik bangunan gedung dari pemilik bangunan bagi yang dipersyaratkan;
 - d.11. softcopy rancangan arsitektur, struktur, mekanikal dan elektrik bangunan gedung bagi yang dipersyaratkan; dan
 - d.12. persyaratan lain yang diatur oleh ketentuan lain.
- e. Disamping persyaratan tersebut diatas yang telah dipenuhi oleh Pemohon, ada beberapa persyaratan lain yang dalam permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dilampirkan oleh pemohon in casu PT.Bina Tunas Bangsa, antara lain :
- e.1. Hasil Sidang TABG-AP Nomor 163/TSABG-AP/S-I/9/219 tanggal 12 September 2018 dengan kriteria baik (lulus sidang) atas nama PT.Jakarta Utilitas Propertindo;

Halaman 35 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e.2. Surat Rekomendasi Persetujuan Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup/Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL/UPL) Nomor 156/-1.744.15 tanggal 07 Januari 2019 dan Izin Lingkungan Nomor 001/K.3/31.72/-1.771.15/2019 tanggal 07 Januari 2019 Kegiatan Pembangunan Sekolah dan Fasilitasnya oleh PT.Jakarta Utilitas Propertindo di Jl.Taman Pluit Putri Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara.

f. Bahwa PT.Bina Tunas Bangsa mengajukan permohonan IMB diatas tanah milik PT.Jakarta Utilitas Propertindo berdasarkan ketentuan sebagai berikut :

f.1. Peraturan Gubernur Nomor 129 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pemberian Pelayanan di Bidang Perizinan Bangunan, yang mana didalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2), yang menyebutkan :

ayat (1) : *"apabila pemohon Izin Mendirikan Bangunan (IMB) berbeda dengan pemilik hak atas tanah, pemohon harus melampirkan dokumen pendukung";*

ayat (2) : *"dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada Pasal 28 ayat (1) dapat berupa :*

- Akte Jual Beli Notaris
- Surat Keterangan dari Notaris atau Pejabat yang berwenang
- Perjanjian Kerjasama atau sejenisnya
- Surat Pernyataan Penyerahan atau penguasaan hak atas tanah".

Bahwa untuk pengurusan IMB yang dilakukan oleh PT.Bina Tunas Bangsa berdasarkan *"Perjanjian Kerjasama atau sejenisnya"*, yang tertuang dalam Perjanjian Pemanfaatan Lahan No.70 tanggal 22 Febuari 2018.

f.2. Bahwa Perjanjian Pemanfaatan Lahan No 70 tanggal 22 Februari 2018 antara PT.Jakarta Utilitas Propertindo (Pihak Pertama) dengan PT.Bina Tunas Bangsa (Pihak Kedua) yang dibuat di hadapan Desman,SH,MH Notaris di Jakarta, yang mana dalam suatu klausul pada Pasal 6 ayat (3) menyebutkan bahwa : *"segala*

Halaman 36 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bentuk dan proses perizinan yang diperlukan dalam rangka pembangunan dan kegiatan operasional adalah menjadi tanggung jawab Pihak Kedua, dan Pihak Pertama dalam hal ini dibebaskan dari segala biaya dan/atau pembebanan berupa apapun juga dari Pihak Kedua”;

g. Beberapa proses yang dilaksanakan oleh Unit Pelaksana PTSP Kota Administrasi Jakarta Utara terhadap permohonan Izin Mendirikan Bangunan Sekolah di Jl.Taman Pluit Putri Kelurahan Pluit Kec.Penjarangan Kota Administrasi Jakarta Utara sebagai berikut :

g.1. Setelah dilakukan verifikasi berkas kemudian Tim Survey Unit Pelaksana PTSP Kota Administrasi Jakarta Utara melaksanakan pemeriksaan lapangan, dan berdasarkan Form isian yang disediakan oleh Unit Pelaksana PTSP Kota Administrasi Jakarta Utara kondisi lapangan masih dalam keadaan kosong;

g.2. Membuat Penilaian Rencana Arsitektur Ruang dan Bangunan

g.3. Membuat Nota Perhitungan Retribusi

h. Pemohon Izin Mendirikan Bangunan Sekolah di Jl.Taman Pluit Putri yaitu PT.Bina Tunas Bangsa melakukan pembayaran Retribusi berdasarkan Surat Setoran Retribusi Daerah yang telah dicetak dan ditandatangani Pimpinan Umit Pelaksana PTSP Kota Administrasi Jakarta Utara;

i. Bahwa setelah seluruh persyaratan baik administrasi maupun persyaratan pendukung lainnya telah dipenuhi oleh PT.Bina Tunas Bangsa selaku pemohon, maka pada tanggal 8 Januari 2019 Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu satu Pintu (PTSP) Kota Administrasi Jakarta Utara menerbitkan Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Sekolah di Jl.Taman Pluit Putri Kelurahan Pluit Kecamatan Penjarangan Jakarta Utara dengan Nomor 5/C.37B/31.72/-1.785.51/2019 in casu Obyek sengketa a quo.

24. Bahwa dalam posisinya angka 9 halaman 13 dan 14 Para Penggugat yang antara lain menyebutkan “bahwa peruntukan (site plan) awal lahan perumahan seluas 3.955 m² pada saat pembangunan adalah merupakan Sarana Kawasan Hijau RTH sebagaimana tertera dari Otorita Pluit SK Gub No.BG/7/24/1966, berdasarkan Ketetapan Rencana Kota No.251/Gsb/JU/V/96 yang telah disahkan oleh Ka.Sudin Tata Kota KDKI

Halaman 37 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta bahwa fungsi peruntukan lahan tersebut adalah sebagai Kawasan Penghijauan (PHU), serta berdasarkan Peraturan Daerah No.6 Tahun 1999 Pasal 14 ayat (5) dengan tegas dinyatakan Kawasan

Hijau tidak dapat diubah fungsi dan peruntukannya, namun kemudian berdasarkan Perda No.1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi (RDTR & PZ), lokasi lahan tersebut berubah menjadi Sub Zona Sarana Pendidikan (S1) dimana kegiatan pendidikan (Kelompok Bermain, PAUD, TK, Pendidikan Dasar, Pendidikan Menengah, Pendidikan Tinggi) diperbolehkan/diizinkan, terlihat adanya ketidaksesuaian antara Peraturan satu dengan lainnya yang diterbitkan oleh instansi yang sama, dimana hal ini menimbulkan KETIDAKPASTIAN HUKUM”;

25. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut diatas tidak benar dan harus ditolak karena dasar-dasar hukum yang Para Penggugat sampaikan tersebut sudah tidak berlaku lagi dengan sendirinya dengan adanya peraturan yang baru, dimana Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta.

....sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 telah habis masa berlakunya pada tahun 2010, dan perlu menetapkan kembali Rencana Tata Ruang Wilayah untuk jangka waktu sampai tahun 2030 dan hal ini telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030 yang ditindaklanjuti dan dijabarkan dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi (RDTR & PZ) seperti yang telah Para Penggugat ungkapkan di posita angka 9 halaman 13;

26. Bahwa terhadap dalil Para penggugat yang menyatakan “adanya ketidaksesuaian antara Peraturan satu dengan lainnya yang diterbitkan oleh instansi yang sama, dimana hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum” harus ditolak dan dikesampingkan karena apabila Para Penggugat keberatan dan merasa dirugikan dengan adanya Peraturan

Daerah No.1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi maka seharusnya Para Penggugat mengajukan uji materiil atau mengajukan pembatalan terhadap Perda tersebut **bukan** Izin Mendirikan Bangunan (IMB) a quo yang dibatalkan, karena Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Tergugat berdasarkan

Halaman 38 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Zonasi yang telah ditetapkan oleh Perda Nomor 1 Tahun 2014, oleh karena itu apa yang dilakukan oleh Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa a quo telah sesuai prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku;

27. Bahwa didalam positanya Para Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa telah melanggar ketentuan Azaz-azas Umum Pemerintahan Yang Baik, dan hal tersebut harus ditolak dan dikesampingkan;

28. Bahwa berkaitan dengan dalil Para Penggugat tersebut diatas, perlu Tergugat jelaskan sebagai berikut :

a. Bahwa sebelum obyek sengketa a quo terbit, terlebih dahulu terbit Ketetapan Rencana Kota (KRK) pada tanggal 25 Juli tahun 2017 dan saat itu tidak ada gejolak apapun dari warga setempat;

b. Bahwa berdasarkan KRK tersebut, PT.Bina Tunas Bangsa Pluit Putri sebagai pemenang Lelang Terbuka (Beauty Contest) kemudian mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ke Unit Pelaksana PTSP Kota Administrasi Jakarta Utara;

c. Bahwa setelah keluar IMB, pada tanggal 3 Mei 2019, bertempat di Ruang Pola Lt.3 Kelurahan Pluit, berdasarkan Surat Undangan No.036/-1.714.15 tanggal 29 April 2019 Lurah Pluit mengadakan Sosialisasi Pembangunan Sarana Olah Raga dan Gedung Sekolah Bina Tunas Bangsa, dengan mengundang : Direktur PT.Bina Tunas Bangsa Pluit Putri, Ketua RT.03 dan 2 orang perwakilan warga, Ketua RT.05 dan 2 orang perwakilan warga dan Ketua RT.06 dan 2 orang perwakilan warga, yang mana berdasarkan data yang ada didalam Daftar Hadir Penggugat nomor 1 yaitu Rosa Sabina J Aliandoe dan Penggugat nomor 3 yaitu Naning Hartadinata hadir pada acara tersebut;

d. Kemudian pada tanggal 13 Mei 2019 Forum Warga RT 003, 005, 006 RW 016 Kelurahan Pluit, Kecamatan Pademangan mengirimkan suratnya kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perijinan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Provinsi DKI Jakarta Kantor Walikota Jakarta Utara, perihal Mohon Penjelasan dan Keberatan atas Pembangunan Sekolah diatas Taman Fasum & Fasos di Jl.Taman Pluit Putri;

e. Bahwa terhadap surat warga tersebut, Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara

Halaman 39 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjawab dengan suratnya Nomor 1916/-1.785.51 tanggal 22 Mei 2019 ditujukan kepada Forum Warga RT.003, 005, 006 RW.06 Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, perihal Tanggapan Mohon Penjelasan dan Keberatan atas Pembangunan Sekolah Di atas Taman Fasum & Fasos di Jl.Taman Pluit Putri, yang isi surat tersebut antara lain UP PTSP Kota Administrasi Jakarta Utara telah menerbitkan IMB dan KRK karena di atas lokasi tersebut masuk Zona S.1 diperbolehkan untuk kegiatan Kelompok Bermain, PAUD, TK, Pendidikan Khusus, Pendidikan Dasar, Pendidikan Menengah, Pendidikan Tinggi;

f. Pada tanggal 31 Mei 2019 bertempat di Ruang Rapat Lantai III Kantor Kecamatan Penjaringan, dengan surat Undangan No.71/1.785.51 tanggal 29 Mei 2019, Camat Penjaringan mengadakan Rapat membahas protes warga terkait rencana pembangunan Sekolah BTB School di Jl.Taman Pluit Putri;

g. Pada tanggal 18 Juni 2019 dengan surat Undangan Nomor 73/1.785.51 tanggal 13 Juni 2019 bertempat di Ruang Rapat Lantai III Kantor Kecamatan Penjaringan, Camat Penjaringan mengadakan Rapat Lanjutkan dalam rangka mediasi warga dengan BTB School Pluit terkait rencana pembangunan;

h. Bahwa warga merasa tidak puas dengan mediasi di Kecamatan Penjaringan, kemudian warga memohon perlindungan hukum ke DPRD DKI Jakarta dengan suratnya Nomor 18/H-VI/2019, dan diterima oleh Komisi A DPRD DKI Jakarta pada tanggal 1 Juli 2019 bertempat di Ruang Rapat Komisi A DPRD Provinsi DKI Jakarta

i. Kemudian pada tanggal 19 Juni 2019 dengan suratnya Nomor 019.VI/KEBERATAN/2019, Hermansyah,SH selaku kuasa hukum Rosa Sabina J.Aliandoe,dkk (4 orang) mengirimkan suratnya kepada Kepala Unit Pelaksana PTSP Kota Administrasi Jakarta Utara perihal Keberatan Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kelas B Jl.Pluit Putri Kel.Pluit, Kec.Penjaringan Jakarta Utara No.5/C.37B/31.72/-1.785.51/2019;

j. Atas surat tersebut diatas, Kepala Unit Pelaksana PTSP Kota Administrasi Jakarta Utara menjawab dengan suratnya Nomor 2148/-1.785.51 tanggal 25 Juni 2019, perihal Tanggapan surat, yang isinya antara lain lain UP PTSP Kota Administrasi Jakarta Utara telah menerbitkan IMB dan KRK karena di atas lokasi tersebut masuk Zona S.1 diperbolehkan untuk kegiatan Kelompok Bermain, PAUD, TK,

Halaman 40 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendidikan Khusus, Pendidikan Dasar, Pendidikan Menengah, Pendidikan Tinggi;

k. Sebagai tindak lanjut pengaduan warga, pada tanggal 23 Juli 2019, Komisi A DPRD Provinsi DKI Jakarta melakukan Peninjauan Lapangan;

l. Kemudian pada tanggal 21 Agustus 2019 Komisi A DPRD DKI Jakarta melakukan Rapat Kerja lanjutan, dan setelah mempelajari kepemilikan lahan dan proses perijinan, Komisi A DPRD DKI Jakarta menyimpulkan seluruh kondisi seperti apa adanya yaitu mempersilahkan warga melakukan gugatan di PTUN atas IMB PT.Jakarta Utilitas Propertindo yang telah diterbitkan untuk pembangunan sekolah, dan Komisi A mempersilahkan pembangunan sekolah Bina Tunas Bangsa karena telah memiliki IMB yang diperoleh secara prosedur dan benar di lahan milik PT.Jakarta Utilitas Propertindo sesuai dengan peruntukannya.

29. Bahwa terkait dengan penolakan warga tersebut, Pihak PT.Jakarta Utilitas Propertindo dan PT.Bina Tunas Bangsa Pluit Putri telah menawarkan beberapa alternatif untuk win win solution, akan tetapi warga tidak menerima perdamaian dalam bentuk apapun yang ditawarkan oleh pihak PT.Jakarta Utilitas Propertindo dan PT.Bina Tunas Bangsa Pluit Putri kecuali jika dibuatkan danau. Pihak warga menuduh pemerintah telah mengubah zonasi peruntukan lahan secara diam-diam tanpa persetujuan warga. Pihak warga menambahkan bahwa yang mereka inginkan adalah danau sebagai imbas dari berdirinya Mall Pluit Village (dahulu Mega Mall Pluit) yang menurut warga dulunya adalah danau. Pihak Sekolah Bina Tunas Bangsa Pluit Putri menjawab tidak mampu untuk membangun danau dan hal-hal yang berhubungan dengan Mall tersebut tentang ada kaitannya dengan Sekolah Bina Tunas Bangsa Pluit Putri;

30. Perlu Tergugat tambahkan bahwa perubahan zonasi yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta melalui dengan beberapa tahap proses antara lain melalui sidang pengkajian langsung oleh Tim Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) Provinsi DKI Jakarta yang kemudian ditetapkan oleh DPRD Provinsi DKI Jakarta dengan terbitnya Peraturan Daerah in casu Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi (RDTR dan PZ);

31. Disamping hal tersebut diatas, bahwa PT.Bina Tunas Bangsa Pluit Putri sebagai pemenang lelang terbuka akan membangun gedung sekolah,

Halaman 41 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 (dua) lapangan olah raga dan Taman. Lapangan dan Taman Terbuka untuk warga yang dapat dipergunakan oleh warga setempat dari sore pukul 17.00 WIB sampai pagi keesokan harinya pukul 07.00 WIB, sedangkan untuk hari Sabtu dan Minggu Taman bermain dan lapangan olah raga dapat digunakan secara optimal oleh warga. Penerangan disiapkan dan disediakan oleh PT.Bina Tunas Bangsa Pluit Putri termasuk biaya perawatan dan pembayaran listrik. Pintu masuk warga ke lapangan olah raga dan taman dari area warga, tidak melalui pintu gedung sekolah, sehingga tidak mengganggu aktifitas sekolah;

32. Bahwa kewajiban PT.Bina Tunas Bangsa Pluit Putri juga tidak mengganggu kendaraan yang keluar masuk Komplek Perumahan Pluit Putri Raya. Didalam komplek Sekolah, PT.Bina Tunas Bangsa Pluit Putri akan membangun jalanan yang mengelilingi gedung sekolah sehingga arus kendaraan akan terkendali didalam komplek sekolah. Selain itu, PT.Bina Tunas Bangsa Pluit Putri juga akan membangun sarana parkir dan tidak memarkir kendaraan di jalanan, semua masuk ke dalam lahan parkir yang disediakan oleh PT.Bina Tunas Bangsa Pluit Putri;

33. Berdasarkan seluruh uraian tersebut penerbitan obyek sengketa a quo telah sesuai dengan tugas dengan demikian Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus sengketa a quo untuk menolak seluruhnya.

Berdasarkan seluruh uraian-uraian Dalam Eksepsi, Dalam Penundaan dan Dalam Pokok Perkara tersebut di atas, TERGUGAT mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan memutus Perkara ini dengan Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

DALAM PENUNDAAN

- Menolak permohonan penundaan pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan a quo yang dikeluarkan oleh Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah Keputusan Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor 5/C.37B/31.72/-

Halaman 42 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.785.51/2019 tanggal 8 Januari 2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Tergugat;

3. Biaya perkara menurut hukum dibebankan kepada Para Penggugat
4. *Ex Aequo et Bono*

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Para Penggugat menanggapi dengan replik pada persidangan tanggal 2 Oktober 2019;

Bahwa terhadap Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat menanggapi dengan duplik pada persidangan tanggal 9 Oktober 2019;

Bahwa pada persidangan perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 18 November 2019 yang berlokasi di Jalan Taman Pluit Putri, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan Bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya maupun fotokopinya, serta diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 57, yaitu sebagai berikut :

- Bukti P – 1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6725/Pluit tanggal 1 Desember 1995 atas nama Dokter Johannes Aliandoe (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P – 2 : Sertipikat Hak Milik No. 5964/Pluit tanggal 8 September 1994 atas nama Arijanto Soemedi (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P – 3 : Sertipikat Hak Milik No. 6085/Pluit tanggal 29 April 2008 atas nama Vita Gomargana (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P – 4 : Sertipikat Hak Milik No. 6841/Pluit atas nama Felix Ramli (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P – 5 : Sertipikat Hak Milik No. 6086/Pluit tanggal 29 April 2008 atas nama Miliyat Multopo Tjakra (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P – 6 : Sertipikat Hak Milik No. 715/Pluit tanggal 16 Januari 1995 atas nama Surhan Halim (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P – 7 : Sertipikat Hak Milik No. 7451/Pluit tanggal 22 Agustus 1997 atas nama Fenny Gozali (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 43 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P – 8 : Keputusan Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor : 5/C.37B/31.72/-1.785.51/2019, tanggal 8 Januari 2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kelas B di Jalan Taman Pluit Putri Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P – 9 : Surat Nomor : 001/PWPP-SP/II/2019, tanggal 6 Mei 2019 perihal Surat Pernyataan Penolakan Rencana Pembangunan Gedung Bertingkat (BTB School) di Lahan Terbuka Taman Pluit Putri (fotokopi dari fotokopi);
- Lampiran : Perhimpunan Warga Pluit Putri yang menolak pembangunan sekolah di Taman Pluit Putri RT. 003, RT. 005, RT. 006- RW. 06 Pluit (fotokopi sesuai aslinya)
- Bukti P – 10 : Surat Nomor : 042/SK-RW06/V/2019, tanggal 6 Mei 2019 perihal Penolakan Pembangunan Gedung Sekolah BTB di Lahan Taman Fasum Fasos Pluit Putri (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P – 11 : Forum Warga RT. 003, 005, 006/RW. 06 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, Hal Keberatan atas pengalihan Fungsi Lahan untuk Pembangunan Sekolah dan Segala Jenis Pekerjaan di Area Lapangan Olah Raga di Jalan Taman Pluit Putri (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P – 12 : Forum Warga RT. 003, 005, 006/RW. 06 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, Hal Mohon Penjelasan dan Keberatan atas Pembangunan diatas Taman Fasum dan Fasos di Jalan Taman Pluit Putri (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P – 13 : Surat Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kecamatan Penjaringan No. 86/-1.785.51, tanggal 16 Mei 2019, Hal Penjelasan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P – 14 : Surat Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kecamatan Penjaringan No. 1916/-1.785.51,

Halaman 44 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 22 Mei 2019, Hal Tanggapan Mohon Penjelasan dan Keberatan atas Pembangunan Sekolah diatas Taman Fasum dan Fasos di Jalan Taman Pluit Putri (fotokopi sesuai dengan aslinya);

- Bukti P – 15 : Surat Camat Kecamatan Penjaringan No. 71/1.785.51, tanggal 29 Mei 2019, Hal Undangan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P – 16 : Laporan Hasil Rapat tanggal 31 Mei 2019 (sesuai dengan aslinya);
- Bukti P – 17 : Surat No. 17/H-V/2019, tanggal 29 Mei 2019 perihal 1. Mohon dilakukan Pertemuan/Mediasi dengan secepatnya 2. Kejadian Keributan/Insiden kecil dan penghentian Kegiatan Pembangunan sekolah BTB di lahan hijau/fasos/fasum (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P – 18 : Surat Camat Kecamatan Penjaringan No. 73/1.785.51, tanggal 13 Juni 2019, Hal Undangan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P – 19 : Surat No. 18/H-VI/2019, tanggal 18 Juni 2019, Perihal 1. Laporan Pengaduan., 2. Mohon Waktu untuk dilakukan Pertemuan/Audiensi., 3. Mohon waktu untuk dilakukan Peninjauan ke Lapangan., 4. Mohon Perlindungan Hukum untuk Pembatalan Pengalihan Fungsi Lahan RTH/Fasum/Fasos menjadi Komersil (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P – 20 : Surat No. 019.VI/Keberatan/2019, tanggal 19 Juni 2019, perihal Keberatan tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kelas B di Jalan Taman Pluit Putri Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara No. 5/C.37B/31.72/-1.785.51/2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P – 21 : Surat Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara No. 2148/-1.785.51, tanggal 25 Juni 2019, Hal Tanggapan Surat (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 45 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P – 22 : Surat No. 025.VII/Banding Administratif/2019, tanggal 1 Juli 2019, perihal Upaya Banding Administratif (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P – 23 : Pandangan dan Analisis Secara Hukum, Politik dan Sosial terhadap Kerjasama antara PT. Jakpro dengan pihak PT. Bina Tunas Bangsa (BTB School) untuk membangun gedung sekolah diatas lahan ruang terbuka hijau, fasos/fasum di dalam Komplek Perumahan Pluit Putri Kelurahan Pluit-Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P – 24 : Checklist Persyaratan Izin Mendirikan Bangunan Kelas B (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P – 25 : Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL/UPL) Kegiatan Pembangunan Gedung Sekolah dan Fasilitasnya (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P – 26 : Surat No. 1053/HCM-CB-DG/S/X/2019, tanggal 24 Oktober 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P – 27 : Gambar Situasi IMB warga No. 789/PIMB-PB/U/2004, tanggal 28 April 2004 dan No. PIB No. 39 tanggal 13 Februari 1937 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P – 28 : Intimidasi oleh Pihak BTB kepada Warga Pluit Putri (print out);
- Bukti P – 29 : Foto Lahan Pluit sebagai fasilitas Umum dan Sosial (print out);
- Bukti P – 30 : Rekaman video sosialisasi pembangunan sarana olahraga dan gedung sekolah bina tunas bangsa tanggal 3 Mei 2019 (flashdisk);
- Bukti P – 31 : Surat tanggal 1 Desember 2010, perihal Penyalahgunaan/Penyelenggara fungsi peruntukannya atas lahan fasos fasum yang tidak mengacu Perda No. 6 Tahun 1999 Pasal 14 ayat (5) (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 46 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P – 32 : Berita Acara Pemasangan APP dan Penyegehan PLN tanggal 18 Maret 2014 dan tanggal 15 Oktober 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P – 33 : Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P – 34 : Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P – 35 : Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 129 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pemberian Pelayanan di Bidang Perizinan Bangunan (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P – 36 : Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P – 37 : Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P – 38 : Peraturan Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 12 Tahun 2004 tentang Penyertaan Modal Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta pada Perseroan Terbatas Jakarta Propertindo (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P – 39 : Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P – 40 : Struktur Korporasi (print out);
- Bukti P – 41 : Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P – 42a : Print out foto udara lokasi lahan tempat objek sengketa (print out);

Halaman 47 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P – 42b : Video aktivitas warga dalam memanfaatkan lapangan basket dan futsal lahan tempat objek sengketa yang diterbitkan Tergugat;
- Bukti P – 42c : Video aktivitas warga dalam memanfaatkan lapangan basket dan futsal lahan tempat objek sengketa yang diterbitkan Tergugat (dijadikan satu dengan P-42b);
- Bukti P – 43 : Peta Wilayah RW.06 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P – 44 : Kesepakatan Bersama RT.001 s/d RT.021/RW.06, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P – 45 : Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P – 46 : Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P – 47 : Buku Reinventing BUMD : Kunci Sukses Mengembangkan BUMD Produktif dan Profesional, yang diterbitkan oleh PT. Elex Media Komputindo (fotokopi sesuai halaman buku);
- Bukti P – 48 : tidak jadi diajukan;
- Bukti P – 49 : tidak jadi diajukan;
- Bukti P – 50 : Surat Terbuka Warga Perumahan Pluit Putri tertanggal 3 Desember 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P – 51 : Surat Nomor: 0852/2019/0765.01/HP&P tanggal 3 Desember 2019, perihal Somasi untuk tidak lagi melakukan tindakan hak di atas lahan taman pluit putri yang bukan kewenangannya (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P – 52 : Surat Nomor: 145/MAKI/XII/2019, tanggal 2 Desember 2019, hal Laporan Dugaan Tindak Pidana Korupsi Penyertaan Modal Daerah Provinsi DKI Jakarta pada

Halaman 48 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Jakarta Propertindo (fotokopi sesuai dengan aslinya);

- Bukti P – 53a : Surat Nomor: B/8433/XII/RES.1.2/2019/Reskrim, tanggal 11 Desember 2019, perihal Permintaan Keterangan Klarifikasi Saksi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P – 53b : Surat Nomor: B/8434/XII/RES.1.2/2019/Reskrim, tanggal 11 Desember 2019, perihal Permintaan Keterangan Klarifikasi Saksi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P – 53c : Surat Nomor: B/8435/XII/RES.1.2/2019/Reskrim, tanggal 11 Desember 2019, perihal Permintaan Keterangan Klarifikasi Saksi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P – 53d : Surat Nomor: B/8436/XII/RES.1.2/2019/Reskrim, tanggal 11 Desember 2019, perihal Permintaan Keterangan Klarifikasi Saksi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P – 54 : Putusan Mahkamah Agung perkara No. 448 K/TUN/LH/2018, tanggal 25 September 2018 (print out);
- Bukti P – 55 : Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 86/Pdt.G/2014/PN.Skt, tanggal 1 Desember 2014 (print out);
- Bukti P – 56 : Print out dari akun instagram Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (print out);
- Bukti P – 57 : Surat Forum Warga RT.003, 005, 006/RW.06 tanggal 9 Desember 2019 kepada Direktur/Pimpinan PT. Jawa Barat Indah, perihal Salinan penyerahan aset kompleks perumahan pluit putri dari JBI ke Pemerintah DKI Jakarta (fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan Bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya maupun fotokopinya, serta diberi tanda T– 1 sampai dengan T – 48, adalah sebagai berikut :

Halaman 49 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T – 1 : Keputusan Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor : 5/C.37B/31.72/-1.785.51/2019, tanggal 8 Januari 2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kelas B di Jalan Taman Pluit Putri Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 2 : Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Jakarta 2030 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 3 : Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T – 3a : Lampiran Peta Rencana Prasarana Pergerakan Kecamatan Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Perubahan Zonasi (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T – 3b : Layanan Informasi Rencana Kota (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T – 4 : Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 12 Tahun 2004 tentang Penyertaan Modal Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada Perseroan Terbatas Jakarta Propertindo (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T – 5 : Akta Pendirian PT. Jakarta Manajemen Estatindo No. 54 tanggal 27 Juli 2001 yang dibuat dihadapan Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, S.H. Notaris di Jakarta (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 6 : Keputusan Menteri Kehakiman dan HAM RI Nomor : C-08075 HT.01.01.TH.2001 tanggal 12 September 2001 tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 7 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar PT. Jakarta Manajemen Estatindo berubah menjadi PT. Jakarta Utilitas Propertindo No.

Halaman 50 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

77, tanggal 19 Juni 2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

- Bukti T – 8 : Keputusan Direksi PT. Jakarta Propertindo No. 31/JP/Kpts/VII/2001, tanggal 31 Juli 2001 tentang Pelimpahan Hak, Wewenang dan Tanggung Jawab Pengelolaan Lingkungan Wilayah Kerja Pluit kepada PT. Jakarta Manajemen Estatindo (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T – 9 : Keputusan Menteri Kehakiman dan HAM RI Nomor : AHU-04481.40.20.2014, tanggal 24 Juni 2014 tentang Persetujuan Perubahan Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Jakarta Utilitas Propertindo (fotokopi sesuai print out);
- Bukti T – 10 : Perjanjian No. 002/UT2000/107/I/2015, tanggal 14 Januari 2015 tentang Perpanjangan Kerjasama Pengelolaan Aset Tanah Bangunan dan Lahan Milik PT. Jakarta Propertindo yang terletak di Kecamatan Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 11 : Addendum/Perjanjian No. 001/UT2000/101/I/2018 tanggal 17 Januari 2018 tentang Kerjasama Pengelolahan Aset Tanah, Bangunan dan Lahan Milik PT. Jakarta Propertindo yang terletak di Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 12 : Surat Pernyataan tanggal 11 Oktober 2018 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T – 13 : Akta Perseroan Terbatas PT. Bina Tunas Bangsa Pluit Putri No. 80, tanggal 29 September 2017 yang dibuat dihadapan Angela Meilany Basiroen, S.H., Notaris di Jakarta (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 14 : Surat No. 166/JUP/Srt/IV/2017, tanggal 18 April 2017, perihal Permohonan Surat Minat (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 51 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T – 15 : Surat No. 300B/JUP/Srt/VII/2017, tanggal 21 Juni 2017, perihal Penjelasan Pemilihan Mitra Kerjasama Pemanfaatan Lahan di jalan Taman Pluit Putri No. 1A (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 16 : Surat No. 446/JUP/Srt/X/2017, tanggal 13 Oktober 2017, perihal Beauty Contest Lahan Jalan Taman Pluit Putri (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 17 : Surat No. 278/JUP/Srt/VII/2017, tanggal 10 Juli 2017, perihal Permohonan atas ketetapan Rencana Kora (KRK) (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 18 : Surat Perintah Pengukuran Lapangan No. 1734/-1.711.53, tanggal 18 Juli 2017 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 19 : Surat No. BTB/2018/XII/062, tanggal 6 Desember 2019 perihal Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 19a : Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen tanggal 27 Desember 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 19b : Surat Kuasa tanggal 17 Desember 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 19c : Surat Pernyataan tanggal 8 Januari 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 20 : Surat No. 163/TABG-APS/S-I/9/2018, tanggal 12 September 2018, Hal Persetujuan Konsultasi TABG-AP (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 20a : Surat Pernyataan Penjamin Struktur Bangunan Non Rumah Tinggal tanggal 27 Desember 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 20b : Surat Pernyataan Penjamin Instalasi Listrik Arus Kuat (LAK) Bangunan Non Rumah Tinggal tanggal 27 Desember 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 52 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T – 20c : Surat Pernyataan Penjamin Instalasi Listrik Arus Lemah (LAL) Bangunan Non Rumah Tinggal tanggal 27 Desember 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 20d : Surat Pernyataan Penjamin Tata Udara Gedung (TUG) Bangunan Non Rumah Tinggal tanggal 27 Desember 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 20e : Surat Pernyataan Penjamin Instalasi Sanitasi, Drainase dan Pemipaan (SDP) Bangunan Non Rumah Tinggal tanggal 27 Desember 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 20f : Surat Pernyataan Penjamin Transportasi dalam Gedung (TDG) Bangunan Non Rumah Tinggal tanggal 27 Desember 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 21 : Surat No. 156/-1.774.15, tanggal 7 Januari 2019, Hal Rekomendasi Persetujuan Dokumen UKL-UPL kegiatan Pembangunan Sekolah dan Fasilitasnya oleh PT. Jakarta Utilitas Propertindo di Jalan Taman Pluit Putri (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 21a : Keputusan Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta No. 001/K.3/31.72/-1.774.15/2019, tanggal 7 Januari 2019 tentang Izin Lingkungan Pembangunan Sekolah dan Fasilitasnya oleh PT. Jakarta Utilitas Propertindo di Jalan Taman Pluit Putri, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 21b : Lampiran Keputusan Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Kota Administrasi Jakarta Utara tentang Izin Lingkungan Pembangunan Sekolah dan Fasilitasnya oleh PT. Jakarta Utilitas Propertindo di Jalan Taman Pluit Putri, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara No. 001/K.3/31.72/-1.774.15/2019, tanggal 7 Januari 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 53 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T – 22 : Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 129 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pemberian Pelayanan di Bidang Perizinan Bangunan (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T – 22a : Surat Pernyataan Penjamin Struktur Bangunan Non Rumah Tinggal tanggal 27 Desember 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 22a : KTP atas nama Yudo Prima Cahyadi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 22b : NPWP 02.379.362.2-047.000 atas nama PT. Bina Tunas Bangsa Pluit (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 22c1 : Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 286 Tahun 1992 tanggal 18 Februari 1992 tentang Pengelompokan Aset Barang tidak bergerak milik BPL Pluit sebagai Aset tetap (Inventaris) dan Aset Usaha (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 22c2 : Lampiran Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 286 Tahun 1992 tanggal 18 Februari 1992 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 22d : Surat Pernyataan tanggal 10 Juli 2017 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 22e : Ketetapan Rencana Kota No. 0179/5.2S/31.72/-1.711.53/2017 tanggal 25 Juli 2017 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 22f : Gambar rancangan arsitektur bangunan gedung yang ditandatangani oleh arsitek yang memiliki IPTB (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 22g : Perencanaan struktur bangunan gedung beserta lampiran hasil penyelidikan tanah yang ditandatangani oleh perencana struktur yang memiliki IPTB (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 22h : Gambar rencana dan perhitungan mekanikal dan elektrik bangunan gedung yang ditandatangani oleh perencana mekanikal dan elektrik yang memiliki IPTB (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 54 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T – 22i : Surat tanggal 15 November 2018, perihal Penunjukan Penanggung Jawab Perencana Bangunan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 22j : Softkopi Gambar Bangunan PT Bina Tunas Bangsa (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 22k : Surat Izin No. 148/8.6.1/31/-1.785.5/2016, tanggal 28 Nopember 2016 tentang Pelaku Teknis Bangunan atas nama Ir. Gardin Karnen Osmal P (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T – 23 : Akta Perjanjian Pemanfaatan Lahan No. 70 tanggal 22 Februari 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 24 : Surat No. 035/-1.774.15, tanggal 29 April 2019, perihal Undangan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 24a : Daftar Hadir Acara Sosialisasi Pembangunan Sarana Olahraga dan Gedung Sekolah BTB tanggal 3 Mei 2019 Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 25 : Surat Forum Warga RT 003, 005, 006/RW 06, Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara, Hal Mohon Penjelasan dan keberatan atas pembangunan sekolah diatas Taman Fasum dan Fasos di Jalan Taman Pluit Putri (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T – 26 : Surat No. 1916/-1.785.51, tanggal 22 Mei 2019, perihal Tanggapan Mohon Penjelasandan Keberatan atas Pembangunan Sekolah diatas Taman Fasum dan Fasos di Jalan Taman Pluit Putri (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 27 : Surat No. 71/1.785.51, tanggal 29 Mei 2019 Hal Undangan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 28 : Surat No. 71/1.785.51, tanggal 13 Juni 2019 Hal Undangan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 29 : Surat No. 019.VI/Keberatan/2019, tanggal 19 Juni 2019, perihal Keberatan tentang Izin Mendirikan

Halaman 55 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan (IMB) Kelas B di Jalan Taman Pluit Putri Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara No. 5/C.37B/31.72/-1.785.51/2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

- Bukti T – 30 : Surat No. 2148/-1.785.51, tanggal 25 Juni 2019, Hal Tanggapan Surat (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 31 : Surat No. 737/-071.78, tanggal 26 Juni 2019, Hal Rapat Kerja Komisi A DPRD Provinsi DKI Jakarta (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 32 : Surat No. 858/-071.78, tanggal 22 Juli 2019, Hal Rapat Kerja dan Peninjauan Komisi A DPRD Provinsi DKI Jakarta (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 33 : Surat No. 1044/-071.78, tanggal 20 Agustus 2019, Hal Rapat Kerja Komisi A DPRD Provinsi DKI Jakarta (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T – 34 : Surat No. 87/LP/K.A/DPRD/VIII/2019, tanggal 24 Agustus 2019, Hal Laporan Hasil Rapat Kerja Komisi A dengan Eksekutif dan Forum RW, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Penjaringan (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T – 35 : Foto kondisi existing (before) dan Planning (after) (fotokopi sesuai foto);
- Bukti T – 36 : Rekaman Suara Hasil Sosialisasi Pembangunan sarana olahraga dan gedung sekolah bina tunas bangsa (CD);
- Bukti T – 37 : Keputusan Penguasa Perang Daerah No. 101 Tahun 1960 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T – 38 : Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta Raya (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T – 39 : Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta B.6/7/24/1966 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T – 40 : Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta No. Dc.10/1/1/1971 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T – 41 : Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta No. 269 Tahun 1979 (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 56 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T – 42 : Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta No. 2415 Tahun 1985 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T – 43 : Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta No. 1767 Tahun 1996 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T – 44 : Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta No. 1401 Tahun 1997 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T – 45 : Pengumuman Surat Kabar Suara Karya tanggal 1 September 1997 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T – 46 : Pengumuman publik melalui kantor hukum Amir Syamsudin & Partners (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T – 47 : Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 209 Tahun 2016 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T – 48 : Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 147 Tahun 2018 (fotokopi dari fotokopi);

Bahwa pada persidangan perkara ini Para Penggugat telah mengajukan 5 (lima) orang Saksi dan 2 (dua) orang Ahli di bawah sumpah sebagai berikut :

SAKSI :

1. HERMANSYAH, S.H., Warga Negara Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir : Tarakan 10 Februari 1966, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Agama : Islam, Pekerjaan : Pengacara, Alamat : Taman Bumyagara C.3/1-2, RT/RW. 003/021, Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, yang di bawah sumpah menurut agamanya, telah menyatakan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar saksi pernah menjadi Kuasa Hukum Para Penggugat sejak tanggal 12 Mei 2019 s/d September 2019;
- Bahwa permasalahan antara Bina Tunas Bangsa School dan PT. Jakarta Utilitas Propertindo, PT. Jakarta Propertindo dengan Warga RT.003, RT.005, RT.006/RW.006 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara. Terkait dengan sengketa adalah dengan keluarnya surat Izin mendirikan bangunan kelas B yang diterbitkan oleh unit pelaksana satu pintu Kota Administrasi Jakarta Utara dan dengan adanya pembangunan gedung BTB school yang ada dilahan fasos/fasum, ruang terbuka hijau yang berada ditengah lingkungan warga tersebut;

Halaman 57 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketika bulan ramadhan saksi bertemu dengan pelaksana proyek dari pihak BTB school yang bernama Riang Prasetya alias paul, pada saat itu beliau mengawasi pekerjaan yang ada di lapangan yang dipersengketakan. Kepada Riang Prasetya saksi memperkenalkan sebagai Kuasa Hukum dari warga dan menunjukkan identitas saksi dan menunjukkan surat kuasa, namun yang bersangkutan selalu mengatakan no comment, dan beliau tidak mau menerima kehadiran saksi di lapangan. Kemudian saksi bersama warga mendatangi beliau dan terjadi keributan kecil hingga dorong-dorongan antara Riang Prasetya tersebut yang mengaku bahwa beliau dari BTB school, yang kemudian aksi keributan tersebut ditengahi oleh Lurah, pihak kepolisian;
- Bahwa pada tanggal 13 mei 2019, Ketua Forum Warga Pluit Putri bersama Ketua RT. 03, RT. 05 mengajukan keberatan kepada Kepala PTSP Kota Administrasi Jakarta Utara tentang adanya bangunan BTB school dan mempertanyakan izin mendirikan bangunan, kemudian sekitar tanggal 22 Mei 2019, pihak warga menerima surat jawaban dari unit PTSP Kota Administrasi Jakarta Utara yang menyatakan izin mendirikan bangunan kelas B telah diberikan kepada Jakarta Utilitas Propertindo;
- Bahwa pada tanggal 8 Januari 2019 pihak PTSP telah memberikan izin mendirikan bangunan, kemudian terhadap hal tersebut saksi selaku kuasa hukum mengajukan keberatan dan surat keberatan dijawab oleh pihak PTSP, kemudian saksi mengajukan banding administrasi ke BKPM setelah itu baru mengajukan gugatan ke PTUN;
- Bahwa yang menjadi keberatan warga adalah IMB, karena lahan yang akan dijadikan bangunan sekolah BTB adalah lahan fasos/fasum dan ruang terbuka hijau;
- Bahwa dilahan tersebut ada pohon-pohon besar dan kecil, ada lapangan basket, ada pendopo untuk pertemuan warga dan ada ruangan Jakarta Utilitas Propertindo dan yang tidak ada adalah tiang basket yang telah dirubuhkan;
- Bahwa selama ini yang menanam, merawat tanaman dan membersihkan lahan tersebut adalah swadaya masyarakat;
- Bahwa PT. Jakarta Utilitas Propertindo tidak pernah menunjukkan sertifikat dari lahan tersebut;

Halaman 58 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah membaca tulisan Anggota DPRD Komisi C Fraksi PDI Perjuangan Provinsi DKI Jakarta tentang pandangan dan analisis secara hukum, politik dan sosial terhadap kerjasama antara PT. Jakpro dengan PT. BTB school;
- Bahwa ketika warga membeli rumah tersebut sudah termasuk mendapatkan / mempergunakan fasilitas fasos dan fasum;
- Bahwa dasarnya setiap perumahan itu 60 % untuk perumahan dan 40 % untuk fasilitas umum dan sosial;
- Bahwa warga tidak puas dengan rekomendasi atas jawaban dari DPRD makanya warga mengajukan gugatan;
- Bahwa perumahan tersebut dibangun sejak tahun 1970 dengan nama komplek pluit putri dengan pengembang PT. Jawa Barat Indah;

2. JOHANES IWAN JOEWONO., Warga Negara Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta 13 November 1949, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Agama : Katholik, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat : Jalan PS. Glodok Selatan No. 5, RT/RW. 001/001, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, yang di bawah janji menurut agamanya, telah menyatakan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tahun 1970 awalnya orangtua saksi membeli rumah disana, karena ada fasilitas fasos dan fasumnya dan rumah saksi No. 7 A, dekat dengan Kantor Jakpro;
- Bahwa dahulu bangunan Jakpro adalah sekolah TK yang dikelola oleh istri Gubernur Tjokropranolo kemudian berubah menjadi ternak ayam;
- Bahwa beberapa kali lahan tersebut akan digunakan untuk sekolah namun selalu gagal;
- Bahwa dahulu sekolahan TK sekarang menjadi ruangan untuk Jakpro dan ada plang tulisan Jakpro;

3. SALEH SABARDIMAN., Warga Negara Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir : Medan 16 September 1956, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Agama : Budha, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Jalan Pluit Selatan VIII/3, RT/RW. 020/006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, yang di bawah janji menurut agamanya telah menyatakan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 59 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menjadi Ketua RW tahun 2015 s/d 2018, lalu tahun 2018 s/d 2021;
- Bahwa Saksi tinggal di perumahan pluit putri;
- Bahwa warga pluit putri menggugat lahan fasos fasum yang akan dijadikan sekolah;
- Bahwa setelah sosialisasi tanggal 13 Mei 2019 tidak ada lagi pemberitahuan baik dari Jakpro maupun dari Bina Tunas Bangsa;
- Bahwa untuk sosialisasi diberitahukan melalui Kelurahan, dan pada saat sosialisasi tidak pernah ditunjukkan fisik IMB dan sertipikat lahan tersebut;
- Bahwa warga menolak pembangunan sekolah BTB, sosialisasi pada saat itu tidak berlangsung lama karena ada keributan lalu dibubarkan;

4. MJ. BEATRICE PARMA., Warga Negara Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir : Padang, 30 Januari 1935, Jenis Kelamin : Perempuan, Agama : Katholik, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, Alamat : Jalan Pluit Putri IV/15, RT/RW. 006/006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Timur, yang di bawah janji menurut agamanya telah menyatakan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi tinggal di perumahan pluit putri sejak tahun 1973 sampai sekarang;
- Bahwa saksi membeli rumah second di pluit putri dengan pengembang PT. Jawa Barat Indah;
- Bahwa alasan saksi membeli rumah di pluit putri karena menyenangkan ada taman, ada lapangan basket dan sosialisasi di perumahan tersebut baik;
- Bahwa sebelumnya taman dan pohon-pohon sudah ada dan mungkin ditanam oleh pengembang;
- Bahwa apabila di perumahan tersebut tidak ada taman, mungkin saksi akan membeli rumah ditempat lain;
- Bahwa saksi hadir pada saat sosialisasi yang di hadiri oleh Ketua RT, Ketua RW, Lurah, Jakpro dan BTB;

Halaman 60 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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

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

Halaman 60



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat sosialisasi tidak pernah ditunjukkan sertifikat dan tidak dikatakan lahan tersebut punya siapa;
- Bahwa saat ini taman sudah tidak ada lagi karena sudah rusak;
- Bahwa yang membangun pendopo adalah warga dan yang merawat taman serta memperbaiki jalan rusak adalah swadaya dari warga perumahan tersebut;
- Bahwa sekarang anak-anak sudah tidak bisa lagi main futsal dilapangan karena sudah dikunci oleh Bina Tunas Bangsa;
- Bahwa setelah sosialisasi tanggal 13 Mei 2019 tidak ada sosialisasi lagi, yang ada hanya tulisan panel taman milik Jakpro dan akan dibangun lapangan basket;
- Bahwa pengembang yang membangun taman, karena taman merupakan nilai jualnya;
- Bahwa saksi tidak tahu Jakpro menguasai lahan berdasarkan apa, yang ada hanya tulisan tanah ini milik Jakpro;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Surat Izin Mendirikan Bangunan dari lahan tersebut;

5. HANS WUYSANG., Warga Negara Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 24 Juni 1962, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Agama : Kristen, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat : Jalan Pluit Putri II No. 3, RT/RW. 003/006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, yang di bawah janji menurut agamanya telah menyatakan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi tinggal di perumahan pluit putri sejak akhir tahun 1971, pernah keluar dari sana tahun 1984, lalu kembali lagi ke Pluit Putri tahun 2002;
- Bahwa ketika saksi tinggal di perumahan tersebut sudah ada taman dan lapangan basket;
- Bahwa taman dan lapangan dapat dipakai oleh warga perumahan dan warga lain serta dapat dipergunakan aktifitas lain seperti pernah dipakai buat TPS Pemilu;
- Bahwa yang menanam pohon ditaman adalah warga dan terhadap taman tersebut tidak ada retribusi dan tidak ada kontribusi dari kelurahan;

Halaman 61 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah taman dipagar oleh pihak Bina Tunas Bangsa, anak-anak masih bisa main di lapangan sebelahnya;
- Bahwa di lahan tersebut akan dibangun sekolah Bina Tunas Bangsa sekolah khusus orang-orang kaya;

AHLI :

1. SARWIDI, S.T.Ars., Warga Negara Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir : Sukoharjo, 2 Oktober 1960, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Agama : Katholik, Pekerjaan : Pensiunan, Alamat : DK Dompilan, RT/RW. 002/001, Kel/Desa Jombor, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah, yang di bawah janji menurut agamanya telah menyatakan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mulai berkecimpung dibidang perumahan mulai tahun 2004 s/d 2018;
- Bahwa tanggung pengawasan perumahan dan pemukiman ada pembagian antara kavling rumah efektif juga difasilitasi yang dulu namanya fasilitas sosial dan yang sekarang namanya prasarana fasilitas umum (PSU) ini terdiri dari jalan, saluran dan untuk sarana prasarana adalah ruang terbuka hijau, lapangan dan tempat ibadah;
- Bahwa untuk pembangunan kawasan perumahan dan pemukiman sudah terencana dan disetujui dinas terkait yang namanya sekarang adalah site plan yang diajukan oleh pengembang tersebut;
- Bahwa menurut pengalaman saksi tidak akan menyetujui, karena hal tersebut syarat satu kesatuan perumahan dan pemukiman minimal lima belas unit harus ada PSU yang diantaranya, jalan, saluran, ruang terbuka hijau/taman bermain;
- Bahwa peraturan tentang PSU berlaku secara nasional, karena undang-undang;
- Bahwa ada peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 29 Tahun 2009 tentang penyerahan sarana dan prasarana fasilitas umum. Dari pengembang/developer membangun sudah selesai, sudah dibangun dengan baik saluran, jalan, ruang terbuka hijau (PSU) harus segera diserahkan kepada pemerintah kabupaten maupun kota;

Halaman 62 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila sudah diserahkan dan diterima oleh pemerintah kabupaten maupun kota, otomatis semua pemeliharaan dan pencatatan aset di pemerintah kabupaten maupun kota;
- Bahwa sebagai pencatatan aset otomatis pemerintah segera melegalitas haknya, karena kalau tidak dicatatkan tentang aset dan haknya bisa jadi hanya mencatat saja, artinya aset tersebut tidak diserahkan kepada pemerintah kabupaten maupun kota untuk itu pemerintah kabupaten maupun kota harus segera melegalitaskan kepada BPN dengan mensertipikatkan;
- Bahwa waktu penyerahan sarana prasarana umum harus dihitung volumenya, jalan berapa meter persegi, saluran berapa meter panjangnya dan harus ada berapa nilai harganya;
- Bahwa apabila PSU sudah diserahkan kepada pemerintah berarti semua yang memelihara jalan yang rusak, merawat taman dan sebagainya harus pemerintah;
- Bahwa harus sudah diserahkan, namun apabila belum diserahkan hal itu tergantung warga/penghuni di lingkungan tersebut, misal kalau RTH ini kurang baik ini harus ada pengertian dari penghuni tersebut dan warga boleh merawat tapi tidak dialih fungsikan;
- Bahwa prasarana umum tidak bisa dan tidak boleh dirubah peruntukannya, karena waktu mengajukan izin/site plan dari pengembang telah disetujui/rekomendasi apa yang tercatat, misalkan jalan enam meter lalu dirubah menjadi lima meter hal ini tidak boleh, lalu saluran dari lima puluh senti menjadi tiga puluh senti, apalagi RTH satu-satunya sebagai jantung dan sebagai sarana prasarana dari perumahan tersebut;
- Bahwa untuk pemohon izin bangunan, pemohon orang lain dan pemilik tanah orang lain, sejauh yang punya tanah setuju dan ada diberi tanda tangan;
- Bahwa pernah, salah satu lembaga terdiri dari beberapa negara, lembaga tersebut mendirikan tempat ibadah, lalu diberikan rekomendasi di site plan sebelah timurnya, karena peruntukannya sudah benar, lalu IMB sudah keluar dan kami digugat oleh lembaga tersebut, karena dianggap perumahan itu menghalangi sinar matahari jam 6 s/d jam 10 dengan radius sekian derajat, akhirnya IMB dicabut;

Halaman 63 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tentang perizinan di Kabupaten Sukoharjo peraturan bangunan gedung, juga ada peraturan Bupati yang salah satu isinya adalah mengatur garis sepadan jalan, sungai, juga retribusinya dan penghitungan bangunan itu sendiri;
- Bahwa setelah pembangunan selesai, PSU wajib diserahkan kepada pemerintah kabupaten / kota sesuai peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 tahun 2009;
- Bahwa setelah PSU diterima oleh pemerintah akan menjadi aset pemerintah kabupaten/kota;
- Bahwa berdasarkan pengalaman di Sukoharjo, prasarana fasilitas umum tidak ada yang berubah/Perda Kabupaten tidak pernah mengatur prasarana umum di perumahan itu sendiri, karena perumahan tersebut sudah terencana secara administrasi dan teknis;
- Bahwa berdasarkan pengalaman yang ahli alami belum pernah pemerintah kabupaten/kota merevisi PSU alih fungsi sebagai ini itu dan sebagainya;
- Bahwa untuk peraturan di pemerintah kabupaten/kota berbeda-beda tetapi undang-undangnya sama karena berlaku untuk seluruh Indonesia, untuk peraturan yang di Jakarta ahli tidak tahu;
- Bahwa di Sukoharjo dalam IPT belum ditentukan berapa persen sebelum dibebaskan;
- Bahwa pengembang maupun developer mengajukan site plan kepada instansi terkait, misal developer membeli beberapa lahan dengan lima sertifikat, pengembang diwajibkan merubah status tanah pada BPN yang namanya HGB induk, setelah pengembang memperoleh sertifikat HGB kemudian mengolah mana saja yang akan dijadikan fasos dan fasum;

2. TEGUH PRAMONO, S.H., M.H., Warga Negara Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir : Boyolali, 29 April 1971, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Agama : Islam, Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil, Alamat : Karangasem RT/RW. 004/008, Kelurahan Karangasem, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, yang di bawah sumpah menurut agamanya telah menyatakan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi bertugas dibagian perizinan dari tahun 2014 s/d 2018;

Halaman 64 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa fasos fasum diatur oleh pemerintah dan hal itu kewajiban namun secara teknis yang mewajibkan itu dari dinas terkait;
- Bahwa untuk pengaturan masing-masing daerah diberikan kewenangan untuk mengatur, untuk peraturan baik itu Perda/peraturan Bupati / Walikota wajib dibuat karena sebagai dasar operasional pelayanan masyarakat tentang perijinan karena prinsipnya tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi;
- Bahwa ada ciri khas khusus, secara garis besar itu sama, namun karena otonomi daerah diberikan kewenangan untuk menambah sesuai yang dibutuhkan oleh daerah, diskresi dibolehkan;
- Bahwa prinsip dalam perizinan, memberikan izin kepada pemohon yang sah dan memenuhi syarat administrasi dan teknis, ciri pemohon itu orang yang bertanggungjawab dan membubuhkan tanda tangan pada semua persyaratan izin, kerjasama dengan pihak lain/pihak ketiga boleh, misalnya saya punya tanah, lalu saya bekerjasama dengan orang lain, sepanjang ada kerjasama hal itu dibolehkan dan ada perjanjian, dalam perjanjian ini dalam rangka untuk membangun sebuah gedung diatas tanah saya;
- Bahwa prinsip dalam memberikan perizinan, izin diberikan kepada pemohon yang sah dan memenuhi persyaratan baik teknis maupun administratif;
- Bahwa untuk mengajukan permohonan izin, harus melampirkan Sertipikat/dalam bentuk lain bukti kepemilikan dan yang terpenting itu siapa pemilik tanahnya, karena kalau tidak tahu siapa pemilik tanahnya, nanti akan ada orang yang dirugikan;
- Bahwa PTSP mensyaratkan sah menurut mereka dan sah menurut hukum, PTSP hanya menerima permohonan akhir; persyaratan dari berbagai instansi yang ada/dinas teknis;
- Bahwa ketika ada disertipikatnya yang dikerjasamakan, tanah itu wajib dibuktikan dengan sertipikat, baik itu yang mengajukan permohonan itu A, B atau C wajib melampirkan sertipikat sebagai persyaratan, karena persyaratan itu wajib, kalau tidak ada PTSP tidak akan memberikan izin;
- Bahwa pemerintah punya kewajiban karena fasos fasum yang diserahkan pengembang kepada pemerintah daerah otomatis menjadi milik pemerintah daerah dan wajib diikuti kepemilikan secara

Halaman 65 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

administrasinya dan apa syaratnya, ada akta penyerahan atas dasar akta penyerahan tersebut untuk mengurus administratif hak atas tanah tersebut yang akan dicatatkan pada aset daerah;

- Bahwa Pemerintah daerah diberi kewenangan untuk mengatur fungsi-fungsi tanah, ruangan itu dibolehkan hanya secara substantif ada tempat/ruang tertentu yang sudah berfungsi sesuai peruntukannya secara permanen tidak boleh dialih fungsikan;
- Bahwa persetujuan masyarakat mutlak disyaratkan ketika bangunan itu ada potensi menimbulkan dampak lingkungan;

Bahwa pada persidangan perkara ini Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi dan 1 (satu) orang Ahli di bawah sumpah sebagai berikut :

SAKSI :

1. HAFIDH FATHONI., Warga Negara Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir : Boyolali, 10 April 1976, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Agama : Islam, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat : Wismamas Blok A.5/34, RT/RW. 005/010, Kelurahan Cinangka, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, yang di bawah sumpah menurut agamanya telah menyatakan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja di PT. Jakarta Utilitas Propertindo sejak Mei 2017 sebagai corporate legal dan komunikasi sampai bulan Juli 2019 dan sekarang sebagai Kepala Departemen Aset dan property;
- Bahwa yang menjadi permasalahan dalam sengketa ini adalah warga keberatan atas pembangunan sekolah Bina Tunas Bangsa di Pluit Putri;
- Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas lahan milik Jakpro yang dimohonkan oleh BTB School untuk dan atas nama Jakarta Utilitas Propertindo;
- Bahwa tahun 1960 berdasarkan keputusan penguasaan peran daerah No. 101 tahun 1960 tanggal 14 Juli 1960 tentang penguasaan penuh tanah-tanah oleh negara, pengerjaan dan persiapan rencana folder pluit dan pekerjaan pengerukan kali-kali yang mengalir melalui bagian barat kota Jakarta, kemudian diteruskan pada tahun 1963 berdasarkan keputusan Gubernur DKI Jakarta dibentuk Badan Peremajaan Daerah Pluit dengan nama Authority Project Pluit, dilanjutkan tahun 1966

Halaman 66 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. B6/7/24/1966 pada tanggal 5 Juli 1966 tentang merubah dan menyempurnakan nama Badan Authority Project Pluit menjadi Otorita Pembangunan Pluit dengan luas penguasaan 600 hektar, kemudian tahun 1979 berdasarkan keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 369 Tahun 1979 tentang pembubaran dan perubahan status otorita pluit menjadi proyek pengembangan lingkungan/PPL Pluit, lalu tahun 1985 sampai sekarang keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 2415 Tahun 1985 tanggal 17 Desember 1985 tentang Pembubaran proyek pengembangan lingkungan/PPL Pluit dan pembentukan Badan Pengelola Lingkungan/BPL Pluit. Tahun 1996 berdasarkan keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1767 Tahun 1996 tanggal 6 Desember 1996 tentang persetujuan pembentukan perseroan terbatas dan penyertaan modal pemerintah DKI Jakarta pendirian PT. Pembangunan Pluit Jaya dimana nilai aset Pemda DKI Jakarta yang ada di BPL Pluit adalah sebesar 33.250.000.000,- berdasarkan laporan audit BPK tanggal 31 Juli 1995 nilai aset tersebut digunakan sebagai penyertaan modal Pemda DKI kepada pendirian PT-PT BUMD. Berdasarkan keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1401 Tahun 1997, tanggal 16 September 1997 tentang Pembubaran Badan Pengelolaan Lingkungan/BPL Pluit dan telah ditingkatkan status hukum menjadi PT. Pembangunan Pluit Jaya/PPJ, dimana tahun 2000 berdasarkan akta notaris No. 89, tanggal 15 Desember 2000, PT. PPJ tersebut berubah nama menjadi PT. Jakarta Propertindo, dari hal ini maka seluruh aset BPL Pluit/Autority menjadi aset kepemilikan Jakpro termasuk lahan proyek yang akan dibangun sekolah BTB tersebut;

- Bahwa berdasarkan SK Gubernur No. 286 Tahun 1992 dimana aset itu di inbrenkan dan kemudian menjadi atas nama Jakpro;
- Bahwa sesuai zonasi peruntukannya dapat dibangun sekolah;
- Bahwa berdasarkan GCG yang berlaku di perusahaan dan sudah dilakukan lelang oleh beberapa pihak dan dimenangkan oleh BTB School dan kemudian diikat dengan perjanjian sesuai akta Notaris No. 70 bulan Februari 2018;
- Bahwa saat ini kondisi lokasi yang akan dibangun sudah ditutup pagar seng;
- Bahwa diseberang pluit putri itu sepanjang jalan pluit putri ada taman putra-putri dimana taman tersebut dikelola oleh Jakpro, dirawat

Halaman 67 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Jakpro kesehariannya selain itu kantor Jakpro yang di pluit nantinya akan dirubah untuk menjadi taman, taman putra-putri luasnya 1 hektare dapat diakses oleh seluruh warga masyarakat dan tidak ada konsekuensi apapun;

- Bahwa yang diberikan penyertaan modal oleh pemerintah provinsi DKI adalah PT Jakarta Propertindo, kemudian PT. Jakarta Utilitas Propertindo merupakan anak usaha dari Pt. Jakarta Propertindo dimana modalnya 99 % dari Jakarta Propertindo;
- Bahwa secara tidak langsung tidak ada, tetapi dari 99 % milik Jakpro itu milik Jakpro apa milik pemerintah;
- Bahwa Jakarta propertindo ke Jakarta Utilitas Propertindo ada perjanjian kerjasama, dimana untuk mengelolah lahan dimaksud;
- Bahwa aset tersebut ada dalam perjanjian antara Jakarta propertindo dan Jakarta Utilitas Propertindo;
- Bahwa aset Jakarta Propertindo tidak juga menjadi aset Jakarta Utilitas Propertindo;

2. YUDO PRIMA CAHYADI., Warga Negara Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta 5 Nopember 1982, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Agama : Kristen, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat : Jalan Setia Warga IX No. 57 D, RT.010/RW. 011, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, yang di bawah sumpah menurut agamanya telah menyatakan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi menjadi Direktur Bina Tunas Bangsa tahun 2005;
- Bahwa sekolah Bina Tunas Bangsa tahun 2005 berada di Pluit Timur, lalu rencananya akan membangun di Pluit Putri untuk tingkat SMP dan SMA, sedangkan yang di Pluit Timur mulai dari TK sampai SMA;
- Bahwa Bina Tunas Bangsa sebagai pemenang lelang terbuka yang dilaksanakan oleh PT. Jakarta Utilitas Propertindo, setelah itu Bina Tunas Bangsa School menandatangani akta notaris pemanfaatan lahan dengan PT. Jakarta Utilitas Propertindo;
- Bahwa setelah keluar IMB, pihak BTB School melakukan sosialisasi di Kelurahan Pluit, lalu ada protes warga, setelah itu BTB School melakukan pembangunan pagar untuk keamanan, lalu membersihkan selokan dan membuat pedestrian, kemudian di stop oleh

Halaman 68 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

warga diminta untuk tidak bekerja dahulu sampai proses di Dewan DPRD selesai;

- Bahwa dalam sosialisasi disampaikan akan dibangun sekolah dan kantor Jakpro akan dibongkar untuk dijadikan taman, lapangan olah raga akan diperbaiki;
- Bahwa taman dan lapangan olah raga yang dibangun oleh BTB school untuk warga;
- Bahwa sosialisasi dilakukan tanggal 13 Mei 2019 saat itu saksi diwakili oleh Kuasa Hukum;
- Bahwa dalam sosialisasi ada disampaikan lahan tersebut telah ada IMB dimana dalam IMB tersebut tidak semua lahan tersebut akan dibangun sekolah, akan tetapi hanya sebagian, karena sesuai rencana kota terbagi tiga bagian, yaitu bagian S1 untuk sarana pendidikan, bagian H2 untuk taman terbuka, bagian S5 untuk taman dan sarana olah raga;
- Bahwa total keseluruhan bangunan tiga lantai adalah 1.747 m² dengan perincian lantai 1 seluas 500 m² lalu lantai 2 seluas 500 m² dan basement sekitar 400 m²;
- Bahwa sesuai akta notaris pemanfaatan lahan antara BTB dan PT. JUP area yang dikerjasamakan adalah area S1 dan H2, sehingga lokasi yang dipagarkan adalah sudah sesuai area S1 dan H2;
- Bahwa Kantor Jakpro masuk area S5 dan akan dibangun taman yang peruntukannya buat warga, dan untuk masuk ke taman pihak sekolah BTB akan membuat pintu dua warga dan pihak sekolah;
- Bahwa lokasi yang akan dibangun sempat digembok oleh Joni, Agus, Naning, Rosa dan kawan-kawan, sehingga Bina Tunas Bangsa melapor ke Polres Pluit terkait warga masuk ke pekarangan orang lain, mengusir tukang-tukang yang sedang bekerja di proyek tersebut dengan menggemboknya dari luar;
- Bahwa sekolah akan membayar biaya listrik dan perawatan taman dan lapangan olah raga yang akan dibangun;
- Bahwa tidak ada batasan memakai taman dan lapangan olah raga;
- Bahwa badan hukum BTB di Pluit Timur berbeda dengan BTB di Pluit Putri;

Halaman 69 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa BTB school mengajukan permohonan IMB, karena ada Surat Kuasa dari PT. JUP sebagaimana tertuang dalam akta notaris pemanfaatan lahan;
- Bahwa sekolah BTB dibangun diatas tanah milik Jakpro dan antara Jakpro dan PT. JUP ada perjanjian kerjasama untuk dikuasakan ke anak perusahaannya yaitu PT. JUP;
- Bahwa luas tanah milik Jakpro yang berada di pluit putri seluas 3.955 m²;
- Bahwa awalnya pihak BTB menerima surat penawaran, apabila berminat dapat ikut dalam lelang tersebut;
- Bahwa lelang diikuti oleh empat sekolah dan prosesnya BTB menerima dari bulan April 2017 dan dinyatakan sebagai pemenang lelang Oktober 2017;
- Bahwa asumsi saksi Jakpro BUMD dan PT. JUP adalah anak perusahaannya, jadi PT. JUP BUMD;
- Bahwa dalam perjanjian disebutkan dasar hukumnya apa-apa saja dan tanah tersebut milik Jakpro yang dilimpahkan dan dikelola oleh PT. JUP;
- Bahwa BTB sebagai pemenang lelang untuk pemanfaatan lahan fasos fasum di pluit putri;
- Bahwa setelah perjanjian berakhir bangunan tersebut milik PT. JUP dan IMB nya pun atas nama PT. JUP;
- Bahwa aset tanah tersebut milik Jakpro yang dimohonkan IMB oleh BTB untuk dimanfaatkan lahannya sebagaimana perjanjian kerjasama pemanfaatan lahan;
- Bahwa Jakpro memiliki tanah tersebut berdasarkan Surat Keputusan Gubernur No. 286 tahun 1992;
- Bahwa tujuan sosialisasi adalah memberitahukan bahwa akan dibangun sekolah dan ada warga yang menolak;
- Bahwa warga yang tidak setuju, saksi mendatangi warga dari pintu ke pintu warga tetap tidak setuju dan tetap meminta untuk menghentikan pembangunan sampai menunggu hasil dari DPRD, setelah selsai dari DPRD baru pihak BTB memulai kembali membangun;

Halaman 70 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kompensasi diberikan bukan kepada Jakpro akan tetapi ke PT. JUP dan besaran pertahunnya minimal lima ratus juta sebagaimana tertuang dalam akta notaris dan disepakati bersama;

AHLI :

1. Prof. Hj. ARIE SUKANTI, S.H., M.L.I., Warga Negara Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta 29 September 1951, Jenis Kelamin : Perempuan, Agama : Islam, Pekerjaan : Dosen, Alamat : Jalan Cibulan VII No. 26 RT/RW. 007/006, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang di bawah sumpah menurut agamanya telah menyatakan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa sebuah bidang tanah yang kita kuasai dan ada historis perolehannya, namun belum didaftarkan menjadi sebuah sertifikat tidak dapat begitu saja kehilangan hak atas tanah, apabila kewajiban dari pemegang hak atas tanah dipenuhi, yaitu memanfaatkan tanah tersebut;
- Bahwa yang dapat menghilangkan hak atas tanah yang ditelantarkan adanya pembelian dari pihak lain/tanah dipergunakan untuk kepentingan umum;
- Bahwa pemerintah DKI Jakarta selaku pemilik atas tanah tersebut dapat menginbrengkannya ke sebuah perusahaan dan setelah diinbrengkan dapat dilakukan kerjasama dengan pihak ketiga, namun untuk IMB ada persyaratannya yang harus dipenuhi sesuai peraturan Gubernur;
- Bahwa Surat Keputusan Gubernur No. 286 tahun 1992 bisa dijadikan petunjuk kepemilikan/aset perusahaan itu kalau itu masuk kedalam perusahaan berarti perusahaan itu BUMD;
- Bahwa menurut pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria sertifikat adalah alat bukti yang terkuat, yang artinya selama tidak dapat dibuktikan sebagai apa-apa sebaliknya yang tidak tertulis dalam sertifikat harus dianggap benar, termasuk oleh Majelis Hakim, apabila ternyata ada yang membuktikan sebaliknya, maka sertifikat itu dapat dibatalkan;

Halaman 71 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Surat Keputusan Gubernur No. 286 tahun 1992 bisa dijadikan alat bukti petunjuk kepemilikan tanah, karena bukti kepemilikan tanah itu masih terdapat dokumen-dokumen lain, seperti kalau kita membeli tanah, selain sertifikat ada juga akta jual beli, kemudian akta eigendom yang sudah ditandai dengan konversi surat keputusan pemberian hak bentuk pajak bumi yang dikenal dengan girik itu dapat dijadikan bukti kepemilikan untuk mendapatkan IMB, jadi bukan sertifikat saja sebagai bukti kepemilikan tanah, karena pendaftaran tanah kita menganut publikasi negatif, hal ini sebagai mana diatur dalam pasal 32 PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Lalu tanda bukti yang masih digunakan sebagai tanda bukti kepemilikan hal itu dapat dibaca di penjelasan pasal 24 PP No. 24 tahun 1997;
- Bahwa untuk kepentingan umum dapat di baca di undang-undang No. 32 tahun 2012, harus dilihat hak atas tanah apa, siapa yang akan menguasai tanah dan siapa pemegang hak atas tanah, misalnya kalau perseroan terbatas ingin menguasai tanah ternyata tanah itu hak milik, sedangkan PT tidak dapat mempunyai hak milik, maka caranya harus melalui pelepasan hak atas tanah yang tadi tanah negara diajukan permohonan pemberian hak sampai diterbitkannya sertifikat, tetapi kalau tanahnya dapat dikuasai misalnya HGB maka dapat diadakan jual beli/pemindahan hak, hibah dihadapan pejabat pembuat akta tanah;
- Bahwa menurut peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 tahun 1987 semua developer setelah dijual tanahnya mempunyai kewajiban untuk menyerahkan fasos dan fasum fasilitas umum kepada pemerintah daerah, kemudian pemerintah daerah harus mengajukan hak yang sesuai dengan persyaratannya, kalau Pemda ya hak pakai. Lalu kalau fasos fasum maudibangun pihak swasta maka harus ada suatu dasar untuk perjanjian pemanfaatan. Sekarang banyak yang dilakukan oleh BUMD, BUMN untuk kekayaan negara mereka dapat membuat kerjasama dengan swasta untuk membangun sehingga tanahnya bermanfaat, kemudian setelah bangunan selesai bisa kembali lagi ke Pemda;
- Bahwa fasos fasum hal ini bisa terjadi terutama di DKI Jakarta karena zonanya berbeda, ya macam-macam, karena kondisi tanahnya, pergantian pemerintahan hal itu dimungkinkan, dalam hal penataan ruangpun juga demikian, malahan diluar jawa bisa terjadi perubahan dari

Halaman 72 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melepaskan kawasan hutan kepada negara dan dibuat rencana lain atas tanah tersebut;

- Bahwa Perda dalam suatu daerah itu aturan yang tertinggi, boleh bertentangan kalau kondisi dilapangan mengharuskan demikian;
- Bahwa sistem pertanahan di Indonesia dengan sistem pemisahan horisontal, jadi pemilik tanah tidak harus otomatis menjadi pemilik bangunan dasarnya perjanjian, misalnya di Bali itu ada pemiliknya orang Bali terus memberikan HGB diatas tanahnya, jadi pemilik HGB adalah pemilik hotel dan tanahnya tetap milik orang Bali tersebut. dalam pemanfaatan tanah-tanah daerah, tanah negara selalu ditekankan bahwa tanah tersebut punya Pemda, jadi perjanjian tersebut benar pihak swasta tidak boleh mengaku tanah tersebut tanahnya, dalam rangka pemberian IMB berarti SK Gubernur dan ditambah surat perjanjian yang dilampirkan untuk mengajukan IMB. IMB bukan bukti kepemilikan tetapi hanya suatu tanda bangunan ini dibangun menurut ketentuan daerah setempat;
- Bahwa selaku pemilik tanah dapat mengajukan hak, tetapi harus dapat menunjukan bukti penguasaan fisik atas tanah tersebut dan bukti yuridis, apakah tanah tersebut diperoleh dengan membeli dan sebagainya;
- Bahwa hak-hak lama harus dikonversi menjadi hak sesuai dengan hukum tanah nasional yang baru, untuk tanah-tanah yang tidak bisa dikonversi menjadi hak milik persyaratan subjeknya salah maka dikonversi menjadi HGU, HGB sesuai dengan peruntukannya, menurut Perpres No. 32 tahun 1979 semua hak-hak itu termasuk hak lama yang belum dikonversi menjadi tanah negara, lalu berkas pemegang haknya dapat mengajukan permohonan sampai batas 24 September 1980;
- Bahwa Tanah hak kepemilikan itu bukan sertipikat saja tetapi ada tanda bukti lain, sebagaimana dalam pasal 24 PP No. 24 tahun 1997. Maksudnya SK tersebut adalah tanah tersebut merupakan aset BPL Pluit, kemudian berdasarkan peraturan daerah dimasukan sebagai inbreng sebagai BUMD, memang itu tidak tercantum dalam peraturan perundangan yang sekarang, tetapi itu berdasarkan kebiasaan, memang semua BUMD itu sesudah ada Perdanya harus ditindaklanjuti dengan mengajukan haknya, jadi status tanah tersebut tanah negara, karena sudah ada bukti petunjuk itu tadi, lalu BUMD ini mengajukan kerjasama karena Pemda tidak punya uang mengajukan kerjasama dengan swasta

Halaman 73 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mendirikan bangunan. Jadi SK tersebut menunjuk sebagai kepemilikan dan harus ditindaklanjuti dengan permohonan hak ke BPN, bukti kepemilikannya harus ditunjukkan secara yuridis;

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya dalam Persidangan tanggal 22 Januari 2020, dan untuk mempersingkat uraian Putusan, maka isi selengkapnya dari Kesimpulan tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam Persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung sebagaimana telah tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dianggap telah masuk dan merupakan satu kesatuan dalam Putusan ini;

Bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon Putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat telah diuraikan dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa adalah Surat Keputusan Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor: 5/C.37B/-1.785.51/2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kelas B di Jl. Taman Pluit Putri, Kel. Pluit Kec. Penjaringan Jakarta Utara, tanggal 8 Januari 2019;

Menimbang, bahwa Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi dan pokok perkara sebagai berikut:

EKSEPSI

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat mendalilkan bahwa:

1. Gugatan para Penggugat Kedaluarsa (lewat waktu);
2. Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang mengadili perkara *a quo* (kompetensi absolut);
3. Para Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan;
4. Gugatan para Penggugat salah alamat (*error in persona*);

Menimbang, bahwa Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat satu persatu adalah sebagai berikut:

Halaman 74 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Eksepsi tentang Gugatan para Penggugat kedaluarsa (lewat waktu):

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat mendalilkan: Penggugat baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 22 Mei 2019 melalui surat Kepala Unit Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara yang ditujukan kepada Forum Warga RT. 003, 005, 006 RW. 06 Kelurahan Pluit, perihal: "Tanggapan Mohon Penjelasan dan keberatan atas Pembangunan Sekolah di Atas Taman Fasos fasum di Jalan Taman Pluit Putri" yang merupakan tanggapan surat warga tanggal 13 Mei 2019. Sehingga menurut Tergugat tanggal 13 Mei 2019 tersebut para Penggugat sudah mengetahui objek sengketa *a quo*. Kemudian para Penggugat mengajukan gugatan tanggal 20 Agustus 2019. Jika dihitung dari tanggal 22 Mei 2019 sampai dengan 20 Agustus 2019 gugatan para Penggugat sudah lewat 1 hari. Selanjutnya, Tergugat juga mendalilkan bahwa tidak benar para Penggugat mengetahui objek sengketa pada tanggal 22 Mei 2019 karena pada hari Jumat tanggal 3 Mei 2019 bertempat di Ruang Pola Lt.3 Kelurahan Pluit telah dilakukan sosialisasi pembangunan sarana olahraga dan gedung sekolah Bina Tunas Bangsa dan penggugat atas nama Rosa Sabina J. Aliandoe (Penggugat nomor urut 1) dan Naning (Penggugat nomor urut 3) hadir dalam sosialisasi tersebut serta mengisi daftar hadir dengan nomor urut 4 dan 5, yang mana di dalam sosialisasi telah dijelaskan bahwa di lokasi *a quo* akan di bangun sarana olahraga dan Gedung Sekolah Bina Tunas Bangsa Pluit Putri dan dijelaskan juga bahwa di atas lokasi telah keluar Izin Menidirikan Bangunan (IMB). Oleh karena hal tersebut, maka Penggugat 1 dan Penggugat 3 bila dihitung sejak mereka mengetahui pada tanggal 3 Mei 2019 dengan gugatan diajukan pada tanggal 20 Agustus 2019 maka sudah terhitung 120 (seratus dua puluh) hari, sehingga sudah melewati tenggang waktu untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa untuk menentukan tenggang waktu menggugat maka Pengadilan akan berpedoman pada Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU Peratun) dan Pasal 77 dan 78 UU Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UUAP) *juncto* Perma No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (Perma No. 6 Tahun 2018);

Menimbang, bahwa Pasal 55 UU Peratun menetapkan bahwa: "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung*

Halaman 75 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

Menimbang, bahwa untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Penggugat diwajibkan untuk melakukan upaya administratif terlebih dahulu sesuai dengan mekanisme yang telah ditentukan secara khusus dalam peraturan perundang-undangan, jika tidak diatur mekanisme secara khusus maka harus mengacu kepada Pasal 77 dan Pasal 78 UU AP *juncto* Perma No. 6 Tahun 2018;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ditemukan adanya ketentuan khusus (*lex specialis*) yang mengatur mekanisme upaya administratif mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB), sehingga ketentuan batas waktu pengajuan upaya administratif dan pengajuan gugatan dalam perkara ini tidak bisa dilepaskan dari ketentuan Pasal 77 dan 78 UU AP selengkapanya berbunyi sebagai berikut:

Pasal 77

- (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;
- (3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan;
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;
- (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;
- (6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- (7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari

Halaman 76 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Bagian Ketiga

Banding

Pasal 78

- (1) Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima;
- (2) Banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan;
- (3) Dalam hal banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikabulkan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan banding;
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan banding paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;
- (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan banding dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;
- (6) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Menimbang, bahwa Perma Nomor 6 Tahun 2018 menentukan sebagai berikut:

Pasal 3

- (1) Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut;
- (2) Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Pasal 5

- (1) Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya

Halaman 77 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif.

(2) Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya.

Menimbang, bahwa bahwa dalam perkara ini ditemukan fakta terkait tenggang waktu mengajukan gugatan adalah sebagai berikut:

- Bahwa, objek sengketa terbit pada tanggal 8 Januari 2019;
- Bahwa, pada tanggal 3 Mei 2019 Lurah Pluit mengundang Ketua dan Pengurus RT 003, RT 005, RT 006 dan RW 06 beserta 2 orang warga dimasing-masing RT dengan acara Sosialisasi Pembangunan Sarana Olahraga dan Gedung Sekolah BTB terlihat bahwa Rosa Aliandoe dan Naning hadir pada saat sosialisasi tersebut (lihat bukti P-24 dan P-24a);
- Bahwa, setelah sosialisasi yang diselenggarakan pada tanggal 13 Mei 2019, selanjutnya Forum Warga mengajukan keberatan kepada Kepala Dinas Penanaman Modal Perijinan Terpadu Satu Pintu (DPMTSP) Prop. DKI Jakarta hal. Mohon Penjelasan dan Keberatan atas Pembangunan Sekolah di atas taman fasum fasos di Jl. Taman Pluit Putri, yang intinya warga keberatan adanya perubahan peruntukan tanah dari PHU (Penyempurnaan Hijau UMUM/PHU) ke Bangunan, dan menanyakan perihal perizinan. Kemudian menyampaikan bahwa jika belum ada izin mohon distop, jika sudah ada izin, maka izinnnya tidak melibatkan warga untuk memberikan persetujuan (lihat bukti P-13 = T-25);
- Bahwa, pada tanggal 22 Mei 2019 Kepala Unit Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Utara (Tergugat) menanggapi Surat Warga dengan menjelaskan perihal adanya objek sengketa (lihat bukti P-14 = T-26);
- Bahwa, setelah mengetahui keberadaan objek sengketa, maka pada tanggal 19 Juni 2019 para Penggugat melalui kuasa hukumnya mengajukan keberatan kepada Tergugat atas terbitnya objek sengketa (lihat bukti P-20 = T-29), kemudian dijawab oleh Tergugat pada tanggal 25 Juni

Halaman 78 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019 yang pada pokoknya keberatan tersebut ditolak karena IMB diterbitkan sudah sesuai prosedur yang ada;

- Bahwa, tidak puas dengan jawaban dari keberatan, maka pada tanggal 1 Juli 2019 para Penggugat mengajukan banding Administratif kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu Pintu Provinsi DKI Jakarta (lihat bukti P-22);
- Bahwa, karena banding administratif tidak ada tanggapan, selanjutnya para Penggugat mengajukan gugatan ke PTUN Jakarta pada tanggal 20 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa dari fakta di atas dapat diketahui para Penggugat adalah pihak ketiga yang bukan dituju langsung oleh objek sengketa, untuk itu mendasarkan kepada kaidah hukum Putusan MA Perkara Nomor 41 K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994 dan Putusan Perkara Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, *juncto* SEMA R.I. Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada angka V point 3 ditetapkan bahwa "bagi mereka yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini para Penggugat mengetahui objek sengketa secara resmi setelah adanya tanggapan dari Tergugat pada tanggal 22 Mei 2019 sedangkan pada saat sosialisasi tidak ditemukan adanya berita acara atau notulen rapat yang secara jelas menyebutkan objek sengketa;

Menimbang, bahwa untuk memenuhi ketentuan terkait upaya administratif maka para Penggugat telah mengajukan keberatan pada tanggal 19 Juni 2019, dan keberatan tersebut ditanggapi Tergugat pada tanggal 25 Juni 2019. Kemudian Tergugat mengajukan banding administratif pada tanggal 1 Juli 2019 namun tidak ditanggapi. Sesuai ketentuan Pasal 78 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan bahwa 10 hari sejak banding administratif tersebut tidak dijawab maka dianggap dikabulkan. Dalam konteks ini berdasarkan Undang-Undang Administrasi Pemerintahan *juncto* Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018 penghitungan tenggang waktu mulai terhitung 90 (sembilan puluh) hari sejak 10 (sepuluh) hari kerja dari tidak dijawabnya banding administrasi. Oleh karena gugatan diajukan pada tanggal

Halaman 79 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20 Agustus 2019 maka menurut Pengadilan gugatan para Penggugat masih dalam tenggang waktu menggugat, dan karenanya eksepsi tentang gugatan kedaluarsa haruslah dinyatakan ditolak;

2. Eksepsi tentang kompetensi absolut pengadilan;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat mendalilkan bahwa di dalam positanya halaman 6 Penggugat mendalilkan: *"bahwa para Penggugat merasa dirugikan karena objek tanah/lahan seluas 3.955 m² yang diklaim kepemilikannya oleh PT. Jakarta Utilitas Propertindo dan diberikan izin IMB kepada PT. Jakarta Utilitas Propertindo oleh Tergugat adalah tanah yang merupakan bagian dari kompleks perumahan tempat para Penggugat tinggal dan tanah tersebut tidak pernah dialihkan/diperjualbelikan kepada siapapun"*. Atas dalil tersebut Tergugat menyimpulkan bahwa para Penggugat sesungguhnya mempermasalahkan kepemilikan tanah seluas 3.955 m² yang di atasnya telah diterbitkan IMB (objek sengketa), berdasarkan fakta tersebut di atas terdapat sengketa kepemilikan, oleh karenanya yang mempunyai kewenangan untuk menguji kepemilikan tanah adalah pengadilan umum, sehingga menurut Tergugat dan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadilinya;

Menimbang, bahwa para Penggugat telah membantah dalil eksepsi kewenangan absolut tersebut dengan menyatakan bahwa para Penggugat sudah sangat jelas dalam menjelaskan objek sengketa perihal penerbitan IMB dan sangat jelas menjelaskan alasan gugatan pada posita yang pada intinya adalah para Penggugat mempermasalahkan segala bentuk proses dalam penerbitan IMB (objek sengketa) yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah objek sengketa merupakan kewenangan PTUN untuk menilainya, Pengadilan terlebih dahulu akan merujuk pada Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah diatur bahwa: *"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"*;

Halaman 80 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan objek sengketa Pengadilan berpendapat bahwa baik format/bentuk maupun isi/substansi objek sengketa telah memenuhi kriteria keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dalil gugatan para Penggugat, pembuktian para Penggugat dan hal yang dimintakan dibatalkan oleh Pengadilan adalah jelas-jelas merupakan sengketa tata usaha negara yaitu mempersoalkan legalitas dan/atau keabsahan objek sengketa, bukan menyangkut perselisihan kepemilikan atas objek sengketa karena mengenai kepemilikan tanah objek sengketa telah dinyatakan oleh para Penggugat adalah bagian dari fasos dan fasum perumahan para Penggugat yang telah diserahkan pengembang kepada Pemerintah DKI Jakarta. Adapun mengenai dalil apakah PT. Jakarta Utilitas Propertindo mempunyai hak mengajukan izin atas tanah milik Pemerintah DKI Jakarta hal demikian sudah masuk dalam substansi pokok perkara yang selanjutnya akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena pengujian keabsahan keputusan objek sengketa merupakan kompetensi absolut Peradilan TUN, maka dengan demikian eksepsi Tergugat tentang kompetensi absolut harus dinyatakan ditolak;

3. Eksepsi tentang kualitas para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa para Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan lokasi objek sengketa dan juga bukan pihak yang dirugikan sedikitpun atas pembangunan sarana olahraga dan gedung sekolah Bina Tunas Bangsa Pluit Putri karena tidak ada tanah milik para Penggugat maupun tanah fasos fasum seperti yang didalilkan yang dimanfaatkan oleh PT. Tunas Bangsa Pluit Putri, oleh karena itu para Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa menanggapi eksepsi tersebut, para Penggugat menolak dengan alasan lokasi tanah yang diterbitkan IMB (objek sengketa) adalah tanah yang merupakan bagian kompleks perumahan tempat para Penggugat tinggal (Komplek Perumahan Blok Pluit Putri RT. 003, 005, 006 RW. 06);

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah para Penggugat mempunyai kualitas atau tidak dalam mengajukan gugatan yaitu, dengan merujuk pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun

Halaman 81 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi: *“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan ganti rugi, dan/atau direhabilitasi.”*

Menimbang, bahwa sesuai semangat Pasal 53 ayat (1) UU Peratun, yang memang tidak menegaskan secara ekspilisit bahwa “hanya orang yang dituju langsung oleh sebuah keputusan yang dapat menggugat”, tetapi norma tersebut memberi akses kepada “orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan”, artinya penilaian terhadap kepentingan yang dirugikan ini selain diukur secara yuridis normatif juga harus diukur dari bentuk kerugian secara faktual;

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa, meskipun para Penggugat bukanlah pihak yang dituju langsung, tetapi secara faktual tanah yang dimaksud objek sengketa berada di area perumahan para Penggugat dan berbatasan langsung dengan pemukiman para Penggugat atau setidaknya tempat tersebut pernah menjadi fasilitas warga untuk melakukan kegiatan sosial serta dijadikan area penghijauan. Setelah diterbitkan objek sengketa para Penggugat menjadi kehilangan area penghijauan dan tempat kegiatan sosial yang menjadi satu-satunya fasum fasos perumahan/kompleks tempat para Penggugat tinggal;

Menimbang, bahwa Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman *juncto* Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang pada intinya menginginkan disetiap perumahan adanya kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak. Kemudian berdasarkan Pasal 226 huruf g dan huruf h Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 1 Tahun 2012 tentang Rencana Ruang Wilayah 2030, mengatur: *“dalam kegiatan penataan ruang, masyarakat berhak”*:

Huruf g diatur:

“Mengajukan tuntutan pembatalan izin dan/atau penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada Gubernur”;

Huruf h diatur:

Halaman 82 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah daerah dan/atau pemegang izin apabila kegiatan pembangunan tidak sesuai rencana tata ruang sehingga menimbulkan kerugian";

Menimbang, bahwa dari ketentuan di atas menunjukkan adanya hak (*legal standing*) masyarakat untuk mempertahankan fasilitas serta sarana dan prasarana perumahan demi terciptanya pemenuhan rumah yang layak. Kemudian, masyarakat juga diberi hak untuk ikut mencegah adanya pembangunan yang dianggap tidak sesuai dengan tata ruang. Oleh karena tanah dan bangunan di area objek sengketa sebelumnya digunakan oleh para Penggugat sebagai fasum, fasos serta ruang terbuka hijau atau setidaknya bagian dari sarana-prasarana perumahan para Penggugat, maka dengan terbitnya objek sengketa terjadi perubahan peruntukan menjadi bangunan sekolah. Dari fakta dan norma hukum di atas, maka menurut Pengadilan para Penggugat mempunyai hak (*kualitas*) untuk menentukan keabsahan objek sengketa di Pengadilan guna melindungi kepentingan dan/atau hak-hak mereka atas terbitnya objek sengketa. Atas dasar pertimbangan di atas, Pengadilan berpendapat bahwa secara formal para Penggugat mempunyai kualitas untuk menggugat objek sengketa di PTUN, dengan demikian eksepsi tentang kualitas para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

4. Eksepsi tentang gugatan para Penggugat salah alamat (*error in persona*);

Menimbang, bahwa Tergugat pada pokoknya mendalilkan bahwa bila dicermati gugatan para Penggugat pada poin 9 halaman 13 dan 14 maka dapat diartikan bahwa para Penggugat sesungguhnya keberatan dengan perubahan peruntukan zonasi yang diatur oleh Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi (RDTR & PZ) dari kawasan hijau menjadi Sub Zona Sarana Pendidikan (S1). Apabila para Penggugat keberatan dengan keberlakuan Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2014 seharusnya para Penggugat mengajukan uji materiil ke Mahkamah Agung RI bukan pembatalan IMB (objek sengketa) di Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian menurut Tergugat gugatan para Penggugat salah alamat (*error in persona*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut para Penggugat menolaknya dengan alasan bahwa telah jelas yang dipermasalahkan dalam perkara ini adalah segala proses dalam penerbitan IMB (objek sengketa) yang dilakukan oleh Tergugat, sehingga telah tepat bila para Penggugat yang

Halaman 83 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempermasalahkan perihal keputusan tata usaha negara di Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa bila dipelajari materi eksepsi Tergugat tersebut sesungguhnya mengarah kepada eksepsi tentang kewenangan absolut, terhadap kewenangan absolut pengadilan tidak perlu dipertimbangkan lagi karena sudah diuraikan dalam kelompok eksepsi kewenangan absolut pengadilan. Apabila diartikan kesalahan person (kualitas para Penggugat) maka hal tersebut telah dipertimbangkan dalam kelompok eksepsi tentang kualitas para Penggugat, kedua kelompok eksepsi tersebut menjadi satu kesatuan dalam pertimbangan ini;

Menimbang, bahwa terkait alamat yang dituju dalam gugatan, maka Pengadilan berpendapat bahwa oleh karena objek sengketa dikeluarkan oleh Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu (Kepala UPPTSP) Kota Administrasi Jakarta maka sudah tepat jika Kepala UPPTSP Kota Administrasi Jakarta Utara yang dijadikan Tergugat, dengan demikian gugatan para Penggugat tidak *error in persona* dan kaeananya eksepsi Tergugat tersebut beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dinyatakan ditolak seluruhnya, Pengadilan selanjutnya akan memeriksa pokok sengketa sebagai berikut:

POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam gugatannya bermohon kepada Pengadilan untuk membatalkan objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab, alat bukti yang diajukan para pihak, diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa, para Penggugat adalah warga Komplek Perumahan Blok Pluit Putri RT. 003, 005, 006 RW. 06 yang di bagian depan kompleks tersebut terdapat tanah seluas lebih kurang 3.955,00 m². Kemudian pada tanggal 8 Januari 2019 telah diterbitkan objek sengketa berupa IMB Kelas B untuk Pembangunan Gedung SMP seluas 1.74,70 m²;
2. Bahwa, IMB objek sengketa diberikan kepada PT. Jakarta Utilitas Propertindo, atas dasar permohonan yang diajukan oleh Yudo Prima Cahyadi selaku Direktur PT. Bina Tunas Bangsa Pluit Putri untuk mendirikan bangunan sekolah dengan kategori fungsi Sosial Budaya;

Halaman 84 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, alas hak yang dijadikan dasar penerbitan objek sengketa adalah Keputusan Gubernur KDH Ibu Kota Jakarta No. 286 Tahun 1992 tentang Pengelompokan Aset Barang tidak bergerak milik BPL Pluit sebagai aset tetap (inventaris) dan aset usaha, untuk detail tanah *a quo* disebutkan dalam lampirannya berupa daftar Aset tanah dan bangunan milik BPL Pluit DKI Jakarta yang dikelompokkan sebagai aset tetap. Dengan data sebagai berikut: Jenis: tanah olahraga (Lapangan basket). Letak: Jalan Pluit Putri, Luas: 3.388 m², Tahun perolehan: 1978, Harga Perolehan: 169. 412.000,00 (lihat bukti T-22.c.1 dan T-22.c.2);

4. Bahwa, cikal bakal PT. Jakarta Propertindo adalah dari Badan Peremajaan Daerah Pluit (*authority projec Pluit*) yang kemudian diubah menjadi Otorita Pembangunan Pluit, di tahun 1979 Otorita Pembangunan Pluit diubah menjadi Proyek Pengembangan Lingkungan (PPL) Pluit, tahun 1985 diubah menjadi Badan Pengelola Lingkungan (BPL) Pluit, kemudian ditahun 1996 diubah menjadi PT. Pembangunan Pluit Jaya, yang pada akhirnya menjadi PT Jakarta Propertindo (lihat bukti T-37 s/d T-44);

5. Bahwa, terdapat bukti yang menunjukkan pengalihan wewenang pengelolaan aset daerah di daerah Pluit dari Pemerintah Propinsi DKI Jakarta kepada PT. Jakarta Propertindo, antara lain:

- a. Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor: 1401 tahun 1997 tanggal 16 September 1997 jo. No. 2145 Tahun 1985 tanggal 17 Desember 1985, dimana Pemerintah Propinsi DKI Jakarta telah memberikan hak, wewenang dan tanggung jawab pengelolaan lingkungan wilayah kerja pluit kepada PT. Pembangunan Pluit Jaya sekrang PT. Jakarta Propertindo;
- b. Perda No. 12 Tahun 2004 tentang Pernyataan Modal Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pada Perseroan Terbatas Jakarta Propertindo.

6. Bahwa, melalui Keputusan Direksi PT. Jakarta Propertindo No. 31/JP/Kpts/VII/2001 tanggal 31 Juli 2001 tentang Pelimpahan hak, wewenang dan tanggungjawab pengelolaan lingkungan/wilayah kerja Pluit kepada PT. Jakarta Manajemen Estetindo (sekarang PT. Jakarta Utilitas Propertindo) tanah seluas 2.203.00 di Jalan Pluit Putri (lihat bukti T-8);

7. Berdasarkan bukti T-10, T-11, T-12 terdapat perjanjian kerjasama pengelolaan aset tanah, bangunan dan lahan milik PT. Jakarta Propertindo

Halaman 85 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Kecamatan Penjarigan, Kota Administrasi Jakarta Utara: (di bagian 2 tentang aset tanah dan bangunan, tertera letak tanah: eks TK Kasih Ananda di Jl. Taman Pluit Putri Dalam No. 1.a terdapat Kantor PT. Jakarta Utilitas Propertindo dan lahan diperuntukkan untuk sarana sekolah);

8. Bahwa, terdapat proses *beauty contest* Lahan di Jalan Taman Pluit Putri yang diselenggarakan oleh PT. Jakarta Utilitas Propertindo yang akhirnya menetapkan PT. Bina Tunas Bangsa (BTB) *School* sebagai pemenang kegiatan Mitra Pemanfaatan lahan di Jalan Taman Pluit Putri (lihat bukti T-14 s/d T-16), kemudian ditindaklanjuti dengan perjanjian pemanfaatan lahan (lihat bukti T-23);

9. Bahwa, sebelum IMB diterbitkan, PT. Jakarta Utilitas Propertindo telah melengkapi syarat berupa:

- a. Ketetapan Rencana Kota (KRK) tanggal 25 Juli 2017 atas permohonan PT. Jakarta Utilitas Propertindo untuk kepentingan: rekomendasi teknis permohonan IMB (lihat bukti T-17, T-18 dan T-21);
- b. Rekomendasi Persetujuan UKL-UPL tanggal 7 Januari 2019 (lihat T-21);
- c. Izin Lingkungan tanggal 7 Januari 2019 (lihat bukti T-21.a dan T-21.b);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan adalah apakah keputusan objek sengketa diterbitkan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik?

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah keputusan objek sengketa telah diterbitkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, Pengadilan akan menggunakan tiga aspek penilaian sebagai kriteria hukum penilaian keabsahan objek sengketa yakni dari Aspek Kewenangan, Aspek Prosedur dan Aspek Substansi;

Aspek Kewenangan:

Menimbang, bahwa Perda DKI Jakarta No. 12 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan PTSP:

Pasal 1 angka 9 menyebutkan "*Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat PTSP adalah kegiatan penyelenggaraan perizinan dan non perizinan yang proses pengelolaannya mulai dari tahap permohonan*

Halaman 86 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai ke tahap terbitnya dokumen dilakukan secara terpadu dengan sistem satu pintu di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta”;

Pasal 22 ayat (1) menyebutkan: “Kantor PTSP mempunyai tugas melaksanakan pelayanan dan penandatanganan perizinan dan non perizinan serta dokumen administrasi sesuai kewenangannya”;

Menimbang, bahwa Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 47 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (Pergub No. 47 Tahun 2017):

Pasal 1 angka 9 menyebutkan: “Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi yang selanjutnya disebut UPPTSP Kota Administrasi adalah unit kerja atau subordinat Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu pada Kota Administrasi”;

Pasal 4 ayat (1) menyebutkan: “Kewenangan pelayanan dan penandatanganan perizinan dan non perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dilakukan secara bertingkat antara DPMPTSP, UP PTSP Kota Administrasi UP PTSP Kabupaten Administrasi, UP PTSP Kecamatan dan UP PTSP Kelurahan”;

Ayat (2) menyebutkan: “Jenis serta kewenangan pelayanan dan penandatanganan perizinan dan non perizinan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran Peraturan Gubernur ini;

Menimbang, bahwa Lampiran Pergub No. 47 Tahun 2017 yang menentukan terkait “Jenis Serta Kewenangan Pelayanan Penandatanganan Perizinan dan Non-Perizinan”, pada huruf C. tentang Pekerjaan Umum dan Petaan Ruang, No. 37 menyebutkan: “Izin Mendirikan Bangunan: Bangunan Non-rumah tinggal jumlah lantai < 8 lantai; Rumah Tinggal Pemugaran Cagar Budaya Golongan A; IMB Reklame; IMB Menara” adalah menjadi kewenangan Kepala UP PTSP Kota/Kabupaten Administrasi;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan objek sengketa dikaitkan dengan peraturan-peraturan di atas, Pengadilan berpendapat bahwa Tergugat mempunyai kewenangan untuk menerbitkan objek sengketa;

Aspek Prosedur:

Menimbang, bahwa prosedur dan tata cara pemrosesan perizinan telah diatur dalam Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor

Halaman 87 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

47 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (Pergub No. 47 Tahun 2017);

- pada Pasal 7 ditetapkan:
 - a. *Tata cara pengajuan permohonan perizinan dan non perizinan dilakukan melalui manual atau media elektronik DPMPTSP;*
 - b. *Pengajuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dengan dokumen persyaratan yang lengkap dan sah;*
- pada Pasal 8 ditetapkan:
 - (1) *Pemrosesan permohonan perizinan dan non perizinan dilakukan oleh DPMPTSP, UP PTSP Kota Administrasi, UP PTSP Kabupaten Administrasi, UP PTSP Kecamatan dan UP PTSP Kelurahan dimana permohonan diterima dari pemohon, kuasa pemohon dan/ atau wakilnya.*
 - (2) *Pemrosesan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:*
 - a. *menerima dan meneliti berkas permohonan perizinan dan non perizinan baik yang termasuk dalam kewenangannya maupun yang tidak termasuk kewenangannya;*
 - b. *memastikan kelengkapan dan keabsahan berkas permohonan,*
 - c. *mengembalikan berkas permohonan kepada pemohon, kuasa pemohon dan/atau wakilnya apabila berkas dinyatakan tidak lengkap dan/atau tidak sah untuk dilengkapi;*
 - d. *memilah permohonan sesuai jenis dan kewenangan pelayanan dan penandatanganan; dan*
 - e. *memproses lebih lanjut permohonan yang telah memenuhi kelengkapan dan keabsahan persyaratan:*
 - 1. *melakukan pemeriksaan teknis lebih lanjut untuk permohonan yang termasuk dalam kewenangannya; dan*
 - 2. *mengirimkan secara manual dan/atau secara elektronik permohonan ke DPMPTSP, UP PTSP Kota Administrasi, UP PTSP Kabupaten Administrasi, UP PTSP Kecamatan dan UP PTSP Kelurahan yang berwenang untuk penelitian teknis permohonan.*

Halaman 88 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa syarat-syarat dan kelengkapan IMB selanjutnya diatur dalam Pasal 17 sampai dengan Pasal 39 Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 147 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Dan Non Perizinan Penyelenggaraan Bangunan Gedung (Pergub No. 147 Tahun 2018), yang kemudian persyaratan tersebut secara lengkap dapat dilihat dalam *Checklist Persyaratan IMB Kelas B* yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan PTSP DKI Jakarta sebagaimana dimaksud oleh bukti P-24 dan *Standar Operasional Prosedur Pelayanan IMB* yang telah ditetapkan;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan fakta-fakta di persidangan terutama kelengkapan syarat yang diajukan pemohon IMB, maka menurut data *checklist* (lihat bukti P-24) serta syarat-syarat sebagaimana dimaksud oleh bukti T-5 s/d T-24 menurut Pengadilan syarat untuk Menerbitkan IMB kelas B secara formal sudah terpenuhi, dengan demikian Tergugat secara prosedural telah menerbitkan objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Adapun mengenai keabsahan syarat dan/atau apakah syarat-syarat yang disampaikan oleh Pemohon telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku akan dinilai dalam aspek substansi;

Aspek Substansi:

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa karena:

1. Persyaratan pemohon IMB tidak dilengkapi alas hak (sertipikat atas tanah);
2. Bahwa, terdapat kesalahan dari Tergugat dalam pemberian izin, karena yang bermohon izin adalah Yudo Prima Cahyadi Direktur PT. Bina Tunas Bangsa Pluit Putri, sedangkan IMB diberikan kepada PT. Jakarta Utilitas Propertindo;
3. Para Penggugat tidak pernah dilibatkan, diinformasikan apalagi dimintakan pendapat dan/atau persetujuan atas perubahan peruntukan lahan dari Penyempurnaan Hijau Umum (PHU) menjadi peruntukan Fasum/Fasos sebagaimana hasil akhir yang tercantum dalam Perda No. 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail tata Ruang dan Peraturan Zonasi DKI Jakarta (intinya para Penggugat keberatan atas alih fungsi fasum/fasos ke bangunan sekolah);
4. Pihak penanggung jawab pembangunan/pemrakarsa tidak pernah menjalin komunikasi dan koordinasi dengan tokoh masyarakat atau masyarakat setempat tetapi tiba-tiba dilaksanakan pekerjaan proyek pembangunan gedung sehingga melanggar surat rekomendasi UKL-UPL dan Izin Lingkungan;

Halaman 89 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas keempat isu tersebut, Pengadilan akan menilai keabsahan syarat-syarat serta tindakan Tergugat sesuai dengan inti gugatan para Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pengadilan akan menilai apakah syarat kepemilikan tanah serta pemberian IMB kepada PT. Jakarta Utilitas Propertindo sudah sesuai menurut ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 147 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Dan Non Perizinan Penyelenggaraan Bangunan Gedung (Pergub Nomor 147 Tahun 2018) diatur:

- Pasal 22

Data tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf c paling sedikit harus memuat:

- a. *fotokopi surat bukti status hak atas tanah yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah dan/atau pejabat lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;*
- b. *asli surat pernyataan yang ditandatangani oleh pemilik bangunan atau pemilik tanah cukup yang menyatakan bahwa tanah yang dikuasai tidak dalam keadaan sengketa (bermeterai);*
- c. *fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun berjalan alas tanah yang dimohonkan;*
- d. *asli ikhtisar tanah yang ditandatangani oleh pemilik tanah dan perencana Bangunan Gedung, untuk yang memiliki lebih dari 3 (tiga) bukti kepemilikan tanah; dan*
- e. *dokumen pendukung lainnya yang berkaitan dengan surat bukti status hak atas tanah.*

- Pasal 23 ayat (1)

Surat bukti status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf a untuk Bangunan Gedung dapat berupa dokumen sebagai berikut:

- a. *sertifikat tanah;*
- b. *surat girik;*

Halaman 90 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. surat Kavling dari Pemerintah Daerah melalui Perangkat Daerah yang ditunjuk oleh Gubernur dan diketahui oleh instansi yang berwenang;
- d. surat persetujuan/penunjukan Gubernur/Perangkat Daerah untuk Bangunan Gedung bersifat sementara, Bangunan Gedung di atas/bawah prasarana, Bangunan Gedung di atas/bawah air atau Bangunan Gedung Khusus dan penampungan sementara; atau
- e. surat pernyataan dari instansi pemerintah yang mengajukan permohonan khusus untuk Bangunan Gedung milik Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

- Pasal 24 ayat (1)

Dokumen pendukung lainnya yang berkaitan dengan surat bukti status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf e dapat berupa:

- a. fotokopi akta jual beli notaris;
- b. fotokopi akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. asli surat keterangan dari notaris atau pejabat yang berwenang;
- d. fotokopi perjanjian kerja sama atau sejenisnya; atau
- e. fotokopi surat pernyataan penyerahan hak atau penguasaan hak atas tanah.

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti T22.c.1 dan T-22.c2 telah dinyatakan secara jelas bahwa lokasi objek sengketa adalah Aset Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta. Merujuk kepada norma dari Pergub No. 147 Tahun 2018 secara implisit memang membedakan aset pemerintah dengan kepemilikan perseorangan dan/atau badan hukum, dimana aset pemerintah tidak secara mutlak pembuktiannya harus dalam bentuk sertifikat, hal ini bersesuaian juga dengan "Checklist Persyaratan Izin Mendirikan Bangunan Kelas B sebagaimana dimaksud oleh bukti P-24 yang dikeluarkan secara resmi oleh Dinas Penanaman Modal dan PTSP DKI Jakarta, khusus untuk pembuktian tanah pemerintah dapat dilihat pada persyaratan No. 6 poin ke tujuh, menyebutkan: "Surat Keterangan Aset dari BPAD Provinsi DKI Jakarta atau KIB (Kartu Inventaris Barang) apabila lahan yang dimiliki tidak memiliki sertifikat tanah dan merupakan lahan milik Pemerintah Propinsi DKI Jakarta";

Menimbang, bahwa dalam perkara ini para pihak tidak menunjukkan adanya sengketa kepemilikan tanah, meskipun para Penggugat mendalilkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa tanah yang diterbitkan objek sengketa merupakan bagian dari sarana dan prasarana perumahan, namun demikian menurut hukum tanah tersebut harus diserahkan kepada pemerintah daerah dan menjadi aset pemerintah daerah sebagaimana dimaksud oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah, pada Pasal 22 mengatur:

- (1) *Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemerintah daerah yang bersangkutan;*
- (2) *Pemerintah daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan atau masyarakat dalam pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;*
- (3) *Dalam hal Pemerintah daerah melakukan kerja sama pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas dengan pengembang, badan usaha swasta, dan masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan prasarana, sarana, dan utilitas menjadi tanggung jawab pengelola;*
- (4) *Pengelola prasarana, sarana, dan utilitas tidak dapat merubah peruntukan prasarana, sarana, dan utilitas;*

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan di atas, Pengadilan berpendapat bahwa keabsahan syarat terkait dengan kepemilikan tanah adalah tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena terbukti bahwa tanah yang diterbitkan objek sengketa merupakan aset Pemda DKI Jakarta. Dalam perkara ini, meskipun kewenangan pengelolaannya diberikan kepada PT. Jakarta Propertindo, dan melalui perjanjian kerja sama wewenang pengelolaan beralih kepada PT. Jakarta Utilitas Propertindo kemudian terakhir PT. Jakarta Utilitas Propertindo menjalin mitra pemanfaatan lahan kepada PT. Bina Tunas Bangsa (BTB) School, bukan berarti kerjasama tersebut mengalihkan kepemilikan Aset Pemda DKI Jakarta, artinya tanah yang dimanfaatkan masih tetap Aset Pemda DKI Jakarta;

Menimbang, bahwa terkait Izin Mendirikan bangunan yang diberikan kepada PT. Jakarta Utilitas Propertindo, menurut Pengadilan sudah tepat karena meskipun yang mengajukan permohonan adalah PT. Bina Tunas Bangsa (BTB) School selaku mitra yang akan memanfaatkan gedung dengan pembatasan waktu, akan tetapi berdasarkan bukti T-9 s/d T-12 secara hukum yang mempunyai wewenang pengelolaan aset tanah pemerintah tersebut adalah PT. Jakarta Utilitas

Halaman 92 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Propertindo, hal ini dapat dilihat dari KRK, UKL-UPL dan Izin Lokasi diberikan kepada PT. Jakarta Utilitas Propertindo.

Menimbang, bahwa terkait perubahan pengaturan tata ruang dan peraturan zonasi yang tidak melibatkan para Penggugat, menurut Pengadilan oleh karena perubahan tersebut diatur dalam Peraturan Daerah DKI Jakarta maka perselisihan tersebut di luar kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menilainya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan menguji apakah lokasi objek sengketa telah sesuai dengan tata ruang dan peraturan zonasi wilayah DKI Jakarta;

Menimbang, bahwa syarat utama pembangunan di wilayah Jakarta adalah harus sesuai dengan peruntukan wilayah tersebut, hal ini di atur secara tegas dalam Pasal 19 dan Pasal 20 Perda DKI Jakarta No. 7 Tahun 2010 tentang Gedung;

- Pasal 19

"Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf a merupakan persyaratan peruntukan lokasi bangunan yang ditetapkan sesuai dengan RTRW, RDTR, peraturan zonasi, dan/atau panduan rancang kota";

- Pasal 20

(1) *Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan yang ditetapkan dalam rencana kota.*

(2) *Apabila terjadi perubahan RTRW, RDTR, peraturan zonasi, dan/atau panduan rancang kota yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus dilakukan penyesuaian.*

(3) *Terhadap akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pemerintah Daerah dapat memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.*

(4) *Penggantian oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hanya diberikan kepada pemilik bangunan gedung yang memiliki IMB.*

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah lokasi objek sengketa telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan Zonasi di wilayah DKI Jakarta maka

Halaman 93 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan akan mengujinya dengan Perda DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi;

Menimbang, bahwa lampiran III-1 Perda DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014 pada Gambar 13A Peta Zonasi Kecamatan Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara menunjukkan bahwa lokasi objek sengketa berada di 3 peruntukan yaitu: zona S1 (sub zona Prasarana Pendidikan), H2 (sub zona Taman Kota/Lingkungan) dan S5 (sub zona Prasarana Rekreasi dan Olahraga);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 83 dan Pasal 1 angka 86 Perda DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014 disebutkan bahwa:

- Pasal 1 angka 83 menyebutkan: *"Zona taman kota/lingkungan adalah zona interaktif yang dapat dimanfaatkan sebagai sarana olahraga, rekreasi, dan sosial bagi warga masyarakat"*;
- Pasal 1 angka 86 menetapkan: *"Zona hijau rekreasi adalah zona yang diperuntukan untuk pelayanan olahraga dan rekreasi yang dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat sesuai dengan skala pelayanan kota dan jumlah penduduk, dan memiliki kualitas pelayanan tinggi dan mudah diakses yang terlihat dari kemudahan aksesibilitas transportasinya"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-24 berupa foto lokasi sebelum adanya sengketa dihubungkan dengan hasil sidang Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada tanggal 18 November 2019 menunjukkan bahwa di lokasi objek sengketa telah dipagari seng dan telah dilakukan pembersihan dan penebangan pohon-pohon, kemudian setelah diteliti ternyata pohon-pohon tersebut berada pada zona H2 (sub zona Taman Kota/Lingkungan) bukan zona hutan kota (H1) ataupun zona jalur hijau (H4);

Menimbang, bahwa sebelumnya PT. Jakarta Utilitas Propertindo telah mendapatkan Ketetapan Rencana Kota (KRK) yang telah memperhitungkan kesesuaian dengan tata ruang dan peraturan zonasi di wilayah DKI Jakarta, dan telah diperhitungkan juga bahwa diobjek sengketa berada pada zona S1, H2 dan S5 dimana pada zona H2 terdapat dua penggunaan: *pertama*: diizinkan terbatas parkir kendaraan sesuai dengan Perda No.1 Tahun 2014 Pasal 608 ayat (2) huruf b dan *kedua*: diizinkan bersyarat PKL dan Reklame sesuai dengan Perda No.1 Tahun 2014 Pasal 609 ayat (2) huruf e;

Menimbang, bahwa Pasal 608 ayat (2) Huruf b Perda No.1 Tahun 2014 mengatur tentang *"kegiatan izin terbatas"* yaitu: *"Setiap orang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang yang diizinkan terbatas sebagaimana*

Halaman 94 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud pada ayat (1), wajib memiliki izin dari Pemerintah Daerah dan mengikuti ketentuan sebagai berikut: pada huruf b diatur: "pada sub zona H.2, kegiatan lapangan olahraga, teater terbuka, dan parkir kendaraan dibatasi dengan luas kaveling paling luas 10% (sepuluh persen) dari luas sub blok";

Menimbang, bahwa Pasal 609 ayat (2) Huruf e Perda No.1 Tahun 2014 mengatur tentang "kegiatan izin bersyarat" yaitu: "Setiap orang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang yang diizinkan bersyarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib memiliki izin dari Pemerintah Daerah dan mengikuti ketentuan sebagai berikut: pada huruf e diatur: "pada sub zona H.2 sebagai berikut:

1. kegiatan PKL dengan syarat sekurang-kurangnya ditetapkan waktu dan lokasinya;
2. kegiatan padang golf dan arena latihan golf dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan atau izin gangguan dan fasilitas penunjang berada di luar sub zona H.2;
3. kegiatan kolam dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan;
4. kegiatan reklame dengan syarat pesan atau informasi disampaikan terkait dengan program pemerintah dan/atau pemberdayaan masyarakat atau tidak bersifat komersial;
5. kegiatan pertambangan strategis dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan mengganti seluruh RTH yang dimanfaatkan untuk kegiatan pertambangan; dan
6. kegiatan instalasi pengolahan air limbah, instalasi pengolahan air kotor, dan tempat pengolahan lumpur tinja dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan, tidak mengganggu fungsi utama RTH dan terkamufase;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan aturan di atas dikaitkan dengan fakta-fakta di persidangan, menurut Pengadilan objek sengketa tidak bertentangan dengan tata ruang dan peraturan zonasi karena: tidak semua tanah pemerintah DKI Jakarta seluas 3.955 m² diterbitkan IMB, hanya seluas 1.747,70 m² yangizinkan dan memang berada pada zona pendidikan (S.1) dan sebagian di zona taman kota/lingkungan (H.2). Dalam perkara ini, oleh karena terdapat zona S1 yang telah sesuai dengan peruntukan IMB, maka zona H2 dapat diberikan

Halaman 95 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersyarat dan terbatas sebagai fasilitas penunjang. Sedangkan, sisa tanah di bagian zona S5 masih dapat difungsikan sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tentang kesesuaian dengan tata ruang dan peraturan zonasi tersebut, Pengadilan berpendapat bahwa KRK yang diterbitkan oleh Tergugat sebagai syarat untuk IMB objek sengketa tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil para Penggugat yang menyatakan bahwa Pihak penanggung jawab pembangunan/pemrakarsa tidak pernah menjalin komunikasi dan koordinasi dengan tokoh masyarakat atau masyarakat setempat tetapi tiba-tiba dilaksanakan pekerjaan proyek pembangunan gedung sehingga melanggar surat rekomendasi UKL-UPL dan Izin Lingkungan, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Perda DKI Jakarta No. 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung menetapkan:

- Pasal 52

- (1) *Setiap perencanaan bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki analisis mengenai dampak lingkungan hidup.*
- (2) *Perencanaan bangunan gedung yang tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan wajib memiliki dokumen upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemantauan lingkungan hidup atau surat pernyataan pengelolaan lingkungan hidup.*
- (3) *Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis kegiatan perencanaan bangunan gedung yang wajib memiliki analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau memiliki dokumen upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemantauan lingkungan hidup atau surat pernyataan pengelolaan lingkungan hidup sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Gubernur.*

Menimbang, Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Lingkungan Hidup No. 8 Tahun 2013 tentang Tata Laksana Penilaian Dan Pemeriksaan Dokumen Lingkungan Hidup Serta Penerbitan Izin Lingkungan:

Halaman 96 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1 angka 6 menyebutkan: “Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup, yang selanjutnya disebut UKL-UPL, adalah pengelolaan dan pemantauan terhadap Usaha dan/atau Kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan Usahadan/atau Kegiatan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-24 dan T-21 menunjukkan bahwa sebelum diterbitkannya objek sengketa telah diterbitkan Rekomendasi Dokumen UKL-UPL, dalam rekomendasi *a quo* pada angka 2. Disebutkan bahwa: “rencana usaha dan/atau kegiatan sebagaimana dipaparkan dalam Dokumen UKL-UPL, tergolong kegiatan yang tidak berdampak penting dan/atau secara teknologi sudah dikelola dampaknya”. Oleh karena kegiatan pembangunan tergolong tidak berdampak penting terhadap lingkungan maka koordinasi dan komunikasi serta persetujuan dengan masyarakat bukan hal yang substantif dan tidak menjadi syarat mutlak seperti sosialisasi dan konsultasi publik sebagai syarat Dokumen Lingkungan untuk kegiatan wajib AMDAL. Sosialisasi kegiatan dilakukan untuk mengetahui persepsi masyarakat terhadap rencana kegiatan, terhadap peroses penerbitan IMB ini telah dilakukan beberapa kali pertemuan, dari pertemuan-pertemuan tersebut dapat disimpulkan bahwa keberatan masyarakat bukan terhadap bahaya lingkungan, akan tetapi lebih kepada perubahan peruntukan dari fasum fasos ke bangunan sekolah, dokumen kepemilikan tanah serta kesesuaian dengan tata ruang dan peraturan zonasi yang kesemuanya telah dipertimbangkan di atas. Oleh karena rekomendasi UKL-UPL sudah dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan maka menurut Pengadilan tidak terdapat kesalahan IMB objek sengketa yang berkaitan dengan rekomendasi UKL-UPL;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan di atas, Pengadilan berkesimpulan bahwa dalil-dalil gugatan para Penggugat tidak terbukti, oleh karenanya sudah berdasarkan hukum apabila gugatan para Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya maka permohonan penundaan objek sengketa tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan gugatan para Penggugat ditolak, pihak para Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dihukum membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar putusan ini;

Halaman 97 dari 99 halaman. Putusan Nomor 167/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang disampaikan para pihak namun untuk mengambil putusan hanya menguraikan alat bukti yang relevan dengan perkara ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

MENGADILI

Eksepsi:

Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima;

Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.533.000,- (Dua juta lima ratus tiga puluh tiga ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, pada hari Senin, tanggal 27 Januari 2020, oleh Susilowati Siahaan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Edi Septa Surhaza, S.H., M.H., dan Dr. Umar Dani, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 5 Februari 2020 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Hj. Sri Suhartiningsih, S.H., M.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta serta dihadiri oleh Kuasa Hukum para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

EDI SEPTA SURHAZA, S.H., M.H.

SUSILOWATI SIAHAAN, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dr. UMAR DANI, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

Hj. SRI SUHARTININGSIH, S.H., M.H.

Rincian biaya :

- Pendaftaran : Rp. 30.000,-
- ATK : Rp. 125.000,-
- Panggilan : Rp. 226.000,-
- Pemeriksaan Setempat : Rp. 2.126.000,-
- Meterai : Rp. 6.000,-
- Redaksi : Rp. 10.000,-
- Leges : Rp. 10.000,-

Rp. 2.533.000,-

(Dua juta lima ratus tiga puluh tiga ribu rupiah)