



PUTUSAN

Nomor 08 P/HUM/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa dan mengadili perkara permohonan keberatan hak uji materiil terhadap Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032, pada tingkat pertama dan terakhir telah memutuskan sebagai berikut, dalam perkara:

1. **SATRIA ARIEF ANANDA**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Perumahan Kuntum Nurseries, Jalan Raya Tajur Nomor 291, Bogor, Jawa Barat, selaku Ketua Komisariat REI Bogor Raya;
2. **RIVALINO ALBERTO RUGEBREGT, S.H.**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Perumahan Kuntum Nurseries, Jalan Raya Tajur Nomor 291, Bogor, Jawa Barat, selaku Bagian Hukum Komisariat REI Bogor Raya;

bertindak untuk dan atas nama Komisariat Bogor Raya REAL ESTATE INDONESIA DPD REI Jawa Barat; dan mengambil tempat domisili pada alamat Perum Puri Depok Mas, Ruko B1, Rt 01/Rw 020, Jalan Raya Sawangan, Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat;

Selanjutnya disebut sebagai Pemohon;

melawan:

- I. **WALIKOTA DEPOK**, berkedudukan di Jalan Margonda Raya Nomor 54, Pancoran Mas, Depok, Jawa Barat;
- II. **DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA DEPOK**, berkedudukan di Komplek Perkantoran Kota Kembang, cluster anggrek, Kalimulya, Depok, Jawa Barat;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

- 1) N. LIENDA RATNANURDIANNY, SH. M. Hum
- 2) DINA RATNAKARTIKA, SH
- 3) FEBRINA PUSPITASARI, SH
- 4) M. YUNAN LUBIS, SH
- 5) FUJI OKTAVIANI, SH
- 6) ENDINI SESOTYANINGTYAS, SH
- 7) DAMAY SHENDIPA, SH
- 8) HERU BOWO, SH
- 9) AJI RACHMAT KUSWANTORO, SH



10) Dra. KANIA PARWATI, M. Sc

11) PUTRI MIRMASARI, ST

12) Drs. DODY SETIAWAN

13) RACHMAN DAYA PRASIDA, SH, M. Si

Semuanya beralamat di Kantor Pemerintah Kota Depok Jalan Margonda Raya No. 54 Depok, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama TERMOHON I berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2016 dan bertindak untuk dan atas nama TERMOHON II berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2016

Selanjutnya disebut sebagai Termohon I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat permohonannya tertanggal 12 Februari 2016 yang diterima di Kepaniteraan Mahkamah Agung pada tanggal 9 Februari 2016 dan diregister dengan Nomor 08 P/HUM/2016 telah mengajukan permohonan keberatan hak uji materiil terhadap Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032, dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

OBJEK PERMOHONAN

Adapun yang menjadi Objek Permohonan Hak Uji Materiil dalam permohonan ini adalah materi Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 -2032, yang diputuskan dalam rapat paripurna DPRD Kota Depok, dan telah diundangkan dalam Tambahan Berita Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 Nomor 1 (NoReg Peraturan Daerah Kota Depok Provinsi Jawa Barat: 36/2015 dan telah berlaku, sejak tanggal ditetapkan dan diundangkan tanggal 16 Maret 2015, sesuai dengan Pasal 140 PERDA Nomor 1 Tahun 2015 Tentang RTRW Kota Depok 2012-2032 {Bukti P, VIDE, Undang – Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang – Undangan Pasal 5 Huruf b dan C, dan Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Pasal 34 dan 35, serta Undang - Undang Nomor 39 Tahun 2009. Tentang Hak Asasi Manusia Pasal 40. {Bukti P 1 Perda 1}, {Bukti P 2 Undang-Undang Nomor 1}, {Bukti P 3 Undang-Undang Nomor 39}.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. LATAR BELAKANG PENGAJUAN PERMOHONAN.

PARA PEMOHON adalah sebuah organisasi perkumpulan perusahaan Realestat di Indonesia, untuk segala lapisan masyarakat, yang membawahi perusahaan – perusahaan pengembang perumahan yang berusaha di wilayah Bogor Raya, yang didalamnya termasuk perusahaan pengembang perumahan di wilayah Kota Depok (sesuai SK No 005-Kep/REI. 01/K-S/II/2015) [Bukti P4], yang secara faktual dan nyata melakukan pembangunan perumahan dengan sistem HUNIAN BERIMBANG, dan rumah MBR. Selain itu secara juridis formil, Undang – Undang Nomor Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan kawasan Permukiman mendorong peran serta masyarakat, termasuk perusahaan pengembang perumahan untuk patuh dan tunduk kepada Undang – undang ini, untuk melaksanakan pembangunan rumah murah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), serta mewujudkan kewajiban pembangunan kawasan perumahan dengan hunian berimbang. Dalam Undang – Undang Dasar Nasional Republik Indonesiatahun 1945 Pasal 28 Huruf H ayat 1 dan Undang – Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia Pasal 40, yang menjamin hak setiap warga negara untuk memiliki rumah.

Disisi yang lain kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal diseluruh Indonesia belum terpenuhi, bagi seluruh rakyat Indonesia pada umumnya, dan warga Kota Depok pada khususnya, hal ini disebabkan oleh karena harga rumah yang tinggi, serta penghasilan yang rendah, sehingga tidak terjangkau oleh daya beli Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dan kelompok masyarakat miskin. {Bukti P- 5a dan Bukti P-5b}

Perkembangan jumlah penduduk di Kota Depok yang sangat pesat pada saat ini tercatat sejumlah 2, 2 juta jiwa, dibandingkan pertama berdirinya kota Depok pada tahun 1999 yang jumlah penduduknya hanya 900 ribu jiwa, laju penduduk yang terlalu cepat, tentunya menimbulkan banyak permasalahan di kota depok, salah satunya, permasalahan perumahan, dan kawasan permukiman. (Bukti P – 6: Sofian Munawar Asgart; “Kota Tanpa Warga”, Kompasiana).

Kota Depok dalam prediksi membutuhkan rumah berimbang pada tahun 2011 hingga tahun 2015, sebanyak 102. 980 unit rumah, dengan proporsi hunian berimbang, (Bukti P-7) Tabel 4. 5. Proyeksi Kebutuhan Rumah Berdasarkan Proporsi Rumah Berimbang Depok Tahun 2011 – 2031 (materi Taknis Penyusunan Naskah Akademis RTRW Kota Depok 2011- 2031, hal 4-16), akan tetapi proyeksi tersebut PEMOHON ragukan, karena perhitungan proyeksi tersebut tidak jelas, fariabel apa yang dipakai untuk memprediksi kebutuhan perumahan tersebut. (P- 8 materi teknis)

Halaman 3 dari 116 halaman. Putusan Nomor 08 P/HUM/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hingga saat ini, TERMOHON 1 belum pernah menghitung jumlah kebutuhan akan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan Rendah, sehingga hingga saat ini, TERMOHON 1, tidak memiliki data pendukung tentang, jumlah kebutuhan rumah yang di peruntukkan bagi MBR(Bukti P-9a, Koran Radar Depok, Tanggal 24 November, Dan P 9b, Media Online Harian Ekonomi Neraca Tgl 3/08/2015).

Secara jelas dan nyata bahwa saat ini ketidakadilan dalam pembangunan perumahan di kota depok terjadi, dimana konsep pembangunan perumahan diarahkan kepada pembangunan perumahan vertikal (Rusun, dan Apartemen), yang semakin menjamur, sehingga mengakibatkan rimbunnya hutan apartemen di wilayah Kota Depok, disekitaran jalan raya margonda saja, tidak kurang dari 10 apartemen menengah atas, yang beroperasi, dan sedang dalam tahap pembangunan. {Bukti P – 10 Depok Jadi Hutan Apartemen}

Bahwa maraknya – apartemen di kota depok hanya dapat di nikmati oleh segelintir orang yang memanfaatkan apartemen tersebut sebagai “Barang Investasi “, karena rata – rata harga jual apartemen tersebut, diatas daripada standar harga untuk MBR, yaitu dikisaran Rp200 jt- sampai dengan Rp500jt, sehingga tidak dapat masuk dalam kategori Rusunawa, ataupun Rusunami. (Bukti P- 10a Media Online).

Namun dengan adanya Perda Kota Depok Nomor 1 Tentang RTRW Kota Depok Tahun 2012 -2032 ini khususnya Pasal 87 ayat 2 huruf d angka 4, Pasal 87 ayat 3 huruf d angka 4, dan Pasal 87 ayat 4 huruf d angka 4, yang mengatur luas kavling sebesar 120m (meter persegi), pada zona permukiman dengan Kepadatan Tinggi, Zona Kepadatan Sedang, dan Zona Kepadatan Rendah, yang artinya zonasi ini hanya diberlakukan bagi pembangunan perumahan deret oleh setiap orang dan disetiap wilayah zonasi yang ditetapkan berdasarkan semua tingkat kepadatan, baik tinggi, rendah, maupun sedang, secara sama rata tanpa ada perbedaan.

Norma yang terdapat dalam Perda Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang RTRW khususnya Pasal 87 ayat 2 huruf d angka 4, Pasal 87 ayat 3 huruf d angka 4, dan Pasal 87 ayat 4 huruf d angka 4, yang mengatur luas kavling sebesar 120m (meter persegi), pada zona permukiman dengan Kepadatan Tinggi, Zona Kepadatan Sedang, dan Zona Kepadatan Rendah, ini menghambat pemenuhan hak atas rumah sebagai tempat tinggal bagi masyarakat Kota Depok, oleh karena semakin mahalnya harga rumah, serta tidak terjangkau oleh daya beli Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang ada di Kota Depok.

Halaman 4 dari 116 halaman. Putusan Nomor 08 P/HUM/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketentuan dalam Perda Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang RTRW khususnya Pasal 87 ayat 2 huruf d angka 4, Pasal 87 ayat 3 huruf d angka 4, dan Pasal 87 ayat 4 huruf d angka 4, yang mengatur luas kavling sebesar 120m (meter persegi), pada zona permukiman dengan Kepadatan Tinggi, Zona Kepadatan Sedang, dan Zona Kepadatan Rendah, hal ini akan menjadi penghambat untuk pemenuhan hak konstitusional atas rumah, hal ini disebabkan oleh karena:

1. Permasalahan utama dan terbesar saat ini, masih banyaknya warga kota Depok yang membutuhkan rumah, termasuk Masyarakat miskin, dan hampir miskin, dan juga didalamnya termasuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
2. Masih meluasnya kelompok marginal yang menghuni tempat tinggal yang tidak manusiawi. (Bukti P 11 Depok News)
3. Harga jual apartemen yang tidak mungkin terjangkau, dikarenakan tingkat harga jual yang tidak sebanding dengan penghasilan MBR.
4. Daya beli MBR yang stagnan, namun harga rumah meningkat (apalagi dengan luasan kavling minimal 120 m², sehingga tidak mungkin harga rumah bisa terjangkau oleh mereka, yang termasuk dalam katagori MBR.
5. Menciptakan efek domino, yang akan menghambat penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). (Bukti P 11a, P 11b, P11c, P11 d, P11e, P11f)
6. Menghambat program 1 juta unit rumah untuk MBR, yang sedang gencar di lakukan oleh Pemerintah Pusat. {P -12}
7. Memicu eskalasi Kebutuhan Akan Rumah (*Backlog*) secara khusus di kota Depok, dan secara umum di seluruh Indonesia.
8. Memicu meluasnya permukiman kumuh di wilayah kota Depok. (P 10).
9. Tidak memungkinkan diterapkannya fasilitas bebas PPN bagi MBR (Rumah Murah (Bukti P - 13 Kebijakan Dan Program).
10. Terindikasi pengaturan luasan kavling minimal 120m persegi ini, hanya untuk mengejar Penerimaan Daerah dari sektor Pajak, yang selama ini, menjadi sektor penerimaan terbesar Pendapatan Asli Daerah (PAD), melalui sektor pajak yang pemberlakuannya melanggar norma yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah.
11. Terindikasi pengaturan luasan kavling 120m, adalah untuk menutupi, hilangnya aset PEMERINTAH KOTA DEPOK, berupa Ruang Terbuka Hijau dan 5 (Lima) setu yang berubah fungsi, sebagai akibat lemahnya



fungsi administrasi aset dan fungsi pengawasan terhadap Izin Mendirikan Bangunan oleh TERMOHON 1, bersama – sama dengan TERMOHON II, {Bukti P 13 a. P13 b, P13 c}.

12. Menghilangkan Hak warga Kota Depok untuk dapat memiliki rumah, sesuai amanat Pasal 28 huruf H ayat 1 Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, dan lebih spesifik lagi adalah Perda Nomor 1 Tahun 2015 Tentang RTRW Kota Depok Tahun 2012 - 2032 mengabaikan norma yang terdapat dalam Norma Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, khususnya Pasal 54 (1) tentang kewajiban Pemerintah untuk memenuhi kebutuhan Pembangunan Perumahan untuk kelompok MBR.
13. Di sisi yang lain juga terjadi pengingkaran terhadap norma HUNIAN BERIMBANG, seperti yang diatur dalam Pasal 34 dan Pasal 35 Undang– Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta turunan aturan hunian berimbang yang diatur dalam PERMENPERA No 10 Tahun 2012, tentang hunian berimbang 1;2;3. {Bukti P 14 Permenpera}
14. Dan sudah dapat dipastikan bahwa akan melanggar hak konstitusional warga negara untuk dapat memiliki rumah/ tempat tinggal.
15. Bahwa terkandung muatan norma yang diskriminatif, dalam pemberlakuannya, hal ini sangat nyata terlihat dalam BAB Penjelasan Pasal 87 yang berbunyi: Ketentuan Luas Minimum Kavling, tidak berlaku untuk hunian vertikal. {Bukti P-1}

Dengan demikian, norma yang terdapat dalam Perda Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang RTRW khususnya Pasal 87 ayat 2 huruf d angka 4, Pasal 87 ayat 3 huruf d angka 4, dan Pasal 87 ayat 4 huruf d angka 4, yang mengatur luas kavling sebesar 120m (meter persegi), akan menjadi kausal terhambatnya PROGRAM NASIONAL SATU (MBR).

Beberapa alasan mengapa luasan kavling Dibawah 120 meter persegi masih sangat dibutuhkan, tidak lain disebabkan karena:

- Keterbatasan daya beli Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
- Kebutuhan Keluarga muda/Pasangan baru bukanlah rumah yang mempunyai luasan kavling 120 meter persegi, melainkan hanyalah untuk memenuhi kebutuhan standart mereka dalam mewujudkan suatu keluarga yang Sakinah, Mawadah, warohmah, dan mandiri dalam menjalankan kehidupan rumah tangganya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Luasan lantai bangunan yang harus disesuaikan dengan Pedoman Teknis Rumah Sehat Sederhana (P – 13 Hal 14)
- Adanya kewajiban, serta perintah dari Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan kawasan Permukiman, yang mewajibkan untuk perumahan dan permukiman Wajib membangun Hunian Berimbang (Pasal 34 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011).
- Adanya kewajiban Undang–Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk memenuhi kebutuhan perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah MBR(Pasal 54 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011).
- Dengan adanya hunian dengan luasan kavling dibawah 120 meter akan menghambat meluasnya kawasan permukiman kumuh.
- Bahwa dengan diberlakukannya luasan kavling dibawah 120m, dapat menurunkan eskalasi *Backlog* (kekurangan kebutuhan akan perumahan) atau defisit perumahan, khususnya di Kota Depok .
- Bahwa dengan menetapkan ukuran luasan kavling dibawah 120 meter, maka regulasi yang ada akan pro terhadap rakyat miskin, dan rakyat yang Berpenghasilan Rendah, sehingga Regulasi Pemerintah Pusat yang berlaku secara nasional, yang di dalam terkandung semangat Keberpihakan terhadap Rakyat Miskin (Pro Poor), dapat berjalan.
- Bahwa pengaturan luasan kavling dibawah 120 m, akan mengurangi jurang kesenjangan sosial yang semakin lebar, rakyat miskin dan rakyat yang kaya.
- Bersesuaian dengan Hak Asasi Manusia, khususnya mengenai Hak Konstitusional warga negara untuk dapat MEMILIKI tempat tinggal, sesuai dengan Pasal 23 Huruf H (1) Undang – Undang Negara RI Tahun 1945, Pasal 40 Undang – Undang Nomor 39 Tahun 1999, serta Pasal 34 dan 35 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mewajibkan pembangunan hunian berimbang.
- Apabila rumah deret yang dibangun dikota Depok wajib memenuhi ketentuan Pasal 87 ayat 2 Huruf d angka 4, Ayat 3 Huruf d angka 4, dan Ayat 4 Huruf d angka 4, maka sudah dipastikan, pengembang rumah deret di kota Depok, akan bangkrut, serta banyak yang akan kehilangan haknya untuk berusaha di wilayah kota Depok.

II. KEWENANGAN MAHKAMAH AGUNG, DAN KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PEMOHON

Halaman 7 dari 116 halaman. Putusan Nomor 08 P/HUM/2016

Disclaimer

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



A. Kewenangan Mahkamah Agung

1. Pasal 24 A ayat 1 Undang–Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, menyatakan bahwa Mahkamah Agung berwenang mengadili pada tingkat kasasi, menguji peraturan perundang–undangan di bawah undang–undang, terhadap undang–undang.
2. Undang–Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, yang diubah dengan Undang–Undang 5 Tahun 2004, dan Undang–Undang Nomor 3 Tahun 2009. Pasal 31: Tidak Sah peraturan perundang–undangan dibawah Undang–Undang atas alasan bertentangan dengan peraturan perundang–undangan yang lebih tinggi atau pembentukannya tidak memenuhi ketentuan yang berlaku.
3. Pasal 9 ayat 2 Undang–Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang–Undangan, dan Undang–Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman, *Juncto* Pasal 31 ayat 1 sampai ayat 4 Undang–Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman *Juncto* Pasal 31 ayat (1), (2) dan (4) Undang–Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang–Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, serta Pasal 1 ayat (1) s/d ayat (5) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Uji Materiil.
4. Tentang Permohonan PEMOHON yang Terkait dengan PERMA Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materi BAB I KTENTUAN UMUM Pasal 1:
 1. Hak Uji Materiil adalah Hak Mahkamah Agung untuk menilai materi muatan Peraturan Perundang–Undangan dibawah Undang – Undang terhadap Peraturan Perundang – Undangan tingkat lebih tinggi.;
 2. Peraturan Perundang – Undangan adalah Kaidah hukum tertulis yang mengikat umum dibawah Undang – Undang;
 3. Permohonan Keberatan adalah suatu Permohonan yang berisi keberatan terhadap berlakunya suatu Peraturan Perundang–Undangan yang diduga bertentangan dengan suatu Peraturan Perundang –Undangan yang tingkatnya lebih tinggi yang diajukan ke Mahkamah Agung untuk mendapatkan Putusan;
 4. Pemohon Keberatan adalah Kelompok Masyarakat atau perorangan yang mengajukan Permohonan Keberatan Kepada Mahkamah Agung atas berlakunya suatu Peraturan Perundang–Undangan tingkat lebih rendah dari Undang–Undang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Termohon adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Peraturan Perundang-Undangan.
 5. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Pasal 9 ayat 2:
 - (2). Dalam hal suatu Peraturan Perundang-Undangan dibawah Undang-Undang diduga bertentangan dengan Undang-Undang maka pengujiannya dilakukan oleh Mahkamah Agung.
 6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka PEMOHON berkeyakinan bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia, berwenang untuk memeriksa dan mengadili Permohonan Hak Uji Materi Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Kota Depok Tahun 2012 – 2032 khususnya Pasal Pasal 87 ayat 2 huruf d angka 4, Pasal 87 ayat 3 huruf d angka 4, dan Pasal 87 ayat 4 huruf d angka 4, yang mengatur luas kavling sebesar 120m (meter persegi), pada zona permukiman dengan Kepadatan Tinggi, Zona Kepadatan Sedang, dan Zona Kepadatan Rendah.
- B. Tentang Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) PEMOHON.
1. Berdasarkan Ketentuan Pasal 31 huruf a Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Pihak Yang dapat mengajukan Hak Uji materiil, yaitu Pihak yang menganggap, haknya dirugikan oleh berlakunya peraturan perundang-undangan dibawah undang – undang, yaitu “
 - Perorangan Warga negara Indonesia.
 - Kesatuan Masyarakat Hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam Undang –Undang; atau
 - Badan Hukum Publik atau Badan Hukum Privat.
 2. Berdasarkan PERMA Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 1 (4) mengatakan Pemohon Keberatan adalah kelompok masyarakat atau perorangan yang mengajukan keberatan kepada Mahkamah Agung, atas berlakunya suatu Peraturan Perundang-Undangan tingkat lebih rendah dari Undang-Undang.
 3. Bahwa PARA PEMOHON (REI) adalah Organisasi asosiasi Perusahaan – Perusahaan atas dasar kesamaan usaha, kegiatan, dan Profesi dibidang pembangunan dan pengelolaan perumahan dan permukiman, seperti perkotaan, perkantoran, pertokoan, resort, serta jasa-jasa real estate lainnya, berbentuk kesatuan dengan ruang lingkup Nasional, didirikan pada tanggal 11 Februari 1972, yang berkedudukan di Ibukota Negara Republik

Halaman 9 dari 116 halaman. Putusan Nomor 08 P/HUM/2016

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia sesuai dengan apa yang diatur dalam Anggaran Dasar Persatuan Perusahaan REALESTAT INDONESIA, BAB I, Pasal 2. {Bukti P 15}

4. Bahwa sesuai dengan Anggaran Dasar, disebutkan pada bagian MUKADIMAH, alinea ke dua, disebutkan; didorong oleh rasa tanggung jawab untuk berperan serta mencapai tujuan Nasional, mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasar Pancasila dan Undang–Undang Dasar 1945 (sekarang Undang–Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945), yang menjadi cita–cita Bangsa dan Negara Republik Indonesia.) {Bukti P-15}
5. Bahwa sesuai dengan SURAT KEPUTUSAN DPD PERSATUAN PERUSAHAAN REALESTAT INDONESIA (REI) JAWA BARAT, No 005-Kep/REI. 01/K-S/II/2015, dalam Konsiderans Dasar MEMUTUSKAN, MENETAPKAN, bagian PERTAMA yang berisi Susunan dan Personalia Komisariat REI Bogor Raya – REI Jawa Barat Periode 2014 – 2017, sebagaimana terlampir dalam surat keputusan tersebut dan menjadi satu kesatuan, yang didalamnya menunjuk PARA PEMOHON, selaku Ketua KOMISARIAT REI BOGOR RAYA – REI JAWA BARAT, dan Bagian Hukum Komisariat REI Bogor Raya. {Bukti P 4 (lampiran)}
6. Bahwa masih dalam Surat Keputusan tersebut diatas juga, disebutkan pada, konsiderans Dasar MENIMBANG bagian KEDUA, mengenai Tugas dari pada PEMOHON, adalah untuk dapat memfasilitasi kepentingan anggota, dan kepentingan REI Jawa Barat, yang berada di wilayah Kota Bogor, Kabupaten Bogor, dan Kota Depok, dalam rangka pengembangan industri property di wilayah kerja KOMISARIAT REI BOGOR RAYA – REI JAWA BARAT. {Bukti P 15}
7. Bahwa dalam permohonan Hak Uji Materiil ini, PEMOHON adalah kumpulan Badan Hukum Privat, yang bergerak di bidang usaha Perumahan dan Permukiman, yang menjalankan usahanya di wilayah hukum Kota Depok, dan dalam menjalankan usaha nya tunduk kepada segala jenis Undang–Undang yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia, dan juga tunduk kepada Peraturan Perundang–Undangan, dibawah Undang–Undang, termasuk didalamnya Undang–Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman, serta Peraturan Daerah Kota Depok.
8. Bahwa pada sekitar bulan Maret 2015 TERMOHON I dengan persetujuan TERMOHON II, menetapkan dan mengesahkan PERATURAN DAERAH KOTA DEPOK NOMOR 1 TAHUN 2015 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA DEPOK TAHUN 2012 – 2032, dan mulai berlaku

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)



sejak tanggal diundangkan, sesuai ketentuan Pasal BAB IX KETENTUAN PENUTUP, Pasal 140 PERDA *a quo* {Bukti P 1}, yang memuat pembatasan ukuran luasan kavling sesuai: Pasal 87 ayat 2 huruf d angka 4, Pasal 87 ayat 3 huruf d angka 4, dan Pasal 87 ayat 4 huruf d angka 4, yang mengatur luas kavling sebesar 120m (meter persegi), pada zona permukiman dengan Kepadatan Tinggi, Zona Kepadatan Sedang, dan Zona Kepadatan Rendah.

9. Bahwa pada saat awal mulanya, sekitar tahun 2012, TERMOHON I, mengajukan RAPERDA Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2011 – 2031, dan RAPERDA Tentang Bangunan dan Izin Mendirikan Bangunan Kepada TERMOHON II, yang mana kedua RAPERDA tersebut diajukan sebagai usul inisiatif TERMOHON I.
10. Bahwa setelah melalui pembahasan yang panjang oleh TERMOHON I bersama-sama dengan TERMOHON II, maka diundanglah PARA PEMOHON, dengan beberapa Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM), dan beberapa *stakeholder* lainnya, untuk melakukan Rapat Dengar Pendapat Umum, dan pada saat RDPU tersebut, kami dibagikan draft RAPERDA Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah dan RAPERDA Bangunan Dan Izin Mendirikan Bangunan, oleh pihak TERMOHON I.
11. Bahwa dalam kedua RAPERDA tersebut (RAPERDA RTRW dan RAPERDA Bangunan dan IMB yang PARA PEMOHON dapatkan dan juga undangan lain, tidak ada satupun Pasal yang mengatur tentang pembatasan luasan Kavling minimal 120 Meter persegi, seperti yang diatur dalam Pasal 87 ayat 2, ayat 3, dan ayat 4, huruf d angka 4, serta tidak juga ada satu pasal pun RAPERDA Bangunan dan IMB, yang mengatur tentang luasan minimal Kavling 120 meter, seperti yang ada dalam Pasal 97 huruf b Perda 13 Tahun 2013 Tentang Bangunan dan Izin mendirikan Bangunan.
12. Bahwa PARA PEMOHON sangat kaget dan semua kawan-kawan Pengembang sangat kaget, karena pada tanggal 28 Desember 2012 Pada saat diketuk palu dalam rapat paripurna TERMOHON I dan TERMOHON II, menyetujui dan mengesahkan PERDA Bangunan dan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 13 Tahun 2013 Tentang Bangunan dan Izin Mendirikan Bangunan, yang didalamnya memuat Pasal 97 huruf b, yang mengatur, bahwa untuk membangun perumahan harus memenuhi syarat minimal luasan kavling adalah 120 meter persegi. (Bukti P 16: Harian Jurnal Depok Tanggal 11 Januari 2013 Perda RTRW singkirkan Penduduk Depok Asli).
12. Bahwa pada saat itu kami melakukan protes kepada TERMOHON II, akan tetapi TERMOHON II saat itu, hanya menyuruh kami untuk melaporkan



kepada Gubernur Jawa Barat, dalam proses evaluasi, pada saat itu PEMOHON, bersama-sama dengan asosiasi Pengusaha dan Kamar Dagang dan Industri Kota Depok Juga mengajukan keberatan, akan tetapi keberatan kami tidak pernah ditanggapi.

14. Bahwa saat itu, RAPERDA Tata Ruang Wilayah Kota Depok belum juga disahkan, baik oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat, yang hampir memakan waktu sekitar satu setengah tahun, dan di Kemetrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, hampir kurang lebih satu setengah tahun (Bukti P-17, Depok news Bermasalah Draft RTRW Depok dikembalikan, 13 Feb 2013, P-18).
15. Bahwa jelas dari awal pembentukan PERDA Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015, Tentang Rencana Tata Ruang Tersebut sudah menuai masalah, hal ini dapat dilihat dari adanya penolakan oleh PEMPROV Jawa Barat, dan Juga KEMENPUPERA pada saat itu, hingga harus memakan waktu sampai dengan 3 (tiga) tahun dalam proses pembentukannya, dan sesuai dengan keterangan dari TERMOHON II saat itu, bahwa inti permasalahan penolakan oleh PEMPROV Jawa Barat, salah satunya mengenai pembatasan ukuran minimal Kavling 120 meter persegi) (Bukti P- 19).
16. Bahwa pada saat itu juga PARA PEMOHON tidak tinggal diam, bahwa PARA PEMOHON mengatakan kepada PANSUS saat itu bahwa, penempatan pasal yang mengatur tentang minimal luasan kavling sangatlah bertentangan dengan Undang–Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28 Huruf H ayat 1, dan Undang–Undang Perumahan sendiri khususnya Pasal 22 ayat 3 Undang–Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang mengatur batasan minimal luasan tapak bangunan adalah 36 meter, yang diajukan pengujian materiil oleh DPP APERSI ke Mahkamah Konstitusi, dan berdasarkan putusan Nop 14/PUU /2012, oleh Mahkamah Konstitusi dalam amar putusannya menyatakan Pasal 23 ayat 3 Undang–Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dianggap melanggar UUD 1945 Pasal 28 H ayat 1, dan Pasal 23 ayat 3 Undang–Undang Nomor 1 Tahun 2011 dinyatakan tidak berlaku (Bukti P 20 Putusan PUndang-Undang N0 14 Tahun 2012).
- 17 Bahwa Pembatalan Pasal 23 ayat 3 tersebut adalah konkrue dengan pasal 87 ayat 2 yat 3, dan ayat 4 semuanya Huruf d angka 4, seperti yang tertuang dalam pertimbangan Majelis pada paragraf [3. 10. 4] yang menyebutkan: Menimbang bahwa sejalan dengan pertimbangan paragraf



[3. 10. 3], hak bertempat tinggal, hak milik pribadi [vide Pasal 28H ayat 4 UUD 1945] juga adalah salah satu hak asasi manusia. Suatu tempat tinggal, misalnya rumah, dapat berupa rumah sewa, dapat juga berupa rumah milik pribadi. Seandainya rezeki yang diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa barulah cukup untuk membangun / memiliki rumah yang luas lantainya kurang dari 36 meter persegi, pembentuk undang-undang tidak dapat memaksanya membangun demi rumah yang luas lantainya paling sedikit 38 meter persegi, sebab rezeki yang bersangkutan baru hanya mencukupi untuk membangun rumah yang kurang dari ukuran tersebut. (Bukti P 20 Putusan No 14 /PUU-X/2012)

- 18 Bahwa apabila kita memakai dasar pertimbangan Majelis Mahkamah Konstitusi tersebut dalam Permohonan *a quo*, maka akan bisa dianalogikan sebagai berikut: hak bertempat tinggal, hak milik pribadi [vide Pasal 28H ayat 4 UUD 1945] juga adalah salah satu hak asasi manusia. Suatu tempat tinggal, misalnya rumah, dapat berupa rumah sewa, dapat juga berupa rumah milik pribadi. Seandainya rezeki yang diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa barulah cukup untuk membangun / memiliki rumah yang luas Kavlingnya kurang dari 120 meter persegi, pembentuk Peraturan Daerah tidak dapat memaksanya membangun demi rumah yang luas Kavlingnya minimal 120 meter persegi, sebab rezeki yang bersangkutan baru hanya mencukupi untuk membangun rumah yang ukuran luas kavlingnya kurang dari ukuran tersebut.
- 19 Bahwa dalam konteks permohonan yang PARA PEMOHON ajukan sebagai pengembang perumahan rumah deret dan rumah tapak, dan kawasan permukiman yang saat ini, hanya dapat membangun rumah dengan konsep hunian berimbang, maka TERMOHON I dan TERMOHON II, tidak dapat memaksakan PARA PEMOHON untuk membangun hanya rumah mewah, dan atau membangun rumah susun, maupun apartemen (Rumah Susun Mewah), dikarenakan kemampuan finansial PARA PEMOHON saat ini, hanya mampu untuk membangun rumah sederhana dan / atau Perumahan dan konsep hunian Berimbang, sesuai dengan apa yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pasal 34.
20. Bahwa PARA PEMOHON merasa dirugikan dengan diberlakukannya Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Kota Depok Tahun 2012 – 2032 khususnya Pasal 87 ayat 2 huruf d angka 4, Pasal 87 ayat 3 huruf d angka 4, dan Pasal 87 ayat 4 huruf d



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angka 4, yang mengatur luas kavling sebesar 120m (meter persegi), dikarenakan dengan diberlakukannya batasan luasan kavling minimal 120 m², maka, PARA PEMOHON, tidak dapat melaksanakan pembangunan perumahan dengan mewujudkan pembangunan hunian berimbang, sesuai dengan isi dari pada Pasal 34 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan secara otomatis, pendapatan PARA PEMOHON akan sangat berkurang, dikarenakan daya beli masyarakat yang tidak dapat menjangkau harga jual rumah dengan ukuran kavling 120 meter.

20. Badan Hukum yang melakukan pembangunan perumahan, wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang. (Pasal 34 (1)), serta untuk berperan serta dalam pembangunan rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), yang menjadi RUH dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 khususnya seperti apa yang diatur dalam Pasal 34 ayat 1 Undang -Undang *a quo*..
21. Bahwa, berdasarkan latar belakang PARA PEMOHON yang telah diuraikan diatas, maka sebagai pelaku usaha, yang selama ini telah berperan aktif didalam membantu Pemerintah untuk mewujudkan program-program pemerintah, khususnya di sektor industri perumahan dan kawasan permukiman, serta dalam rangka membantu pemerintah dalam mengurangi *Backlog* (Kebutuhan Akan Perumahan) yang sangat tinggi saat ini (sekitar 13 juta unit, Bukti P 21), dan tidak kalah pentingnya PARA PEMOHON adalah sebagai sumber mitra Pemerintah didalam memenuhi kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat, secara swadaya. {Bukti P 22, P23 Peran Serta REI Dalam Program}.
22. Bahwa sesuai dengan Pasal 31 huruf a, Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, dan sesuai pula dengan PERMA Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 1 (4), PARAPEMOHON adalah Kelompok Masyarakat, yang bergerak di sektor Perumahan, dan mengalami kerugian akibat diberlakukannya PERDA KOTA DEPOK NO1 Tahun 2015 Tentang RTRW Kota Depok Tahun 2012 - 2032, sehingga PARA PEMOHON memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Agung, di Mahkamah Agung, kiranya dapat menerima PEMOHON sebagai PEMOHON Hak Uji Materi, dan dianggap memiliki Kedudukan Hukum (*Legal Standing*).

III. ALASAN HUKUM.

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 sesuai dengan Undang–Undang Dasar Negara Republik Indonesia amandemen ke IV Pasal 28 Huruf H ayat 1: “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dn batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.
2. Bahwa hal tersebut diatas diperkuat dengan Pasal 28 H ayat 4, “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang – wenang oleh siapapun “
3. Bahwa pada ketetapan MPR No XVII /MPR/ 1998, Bab VIII HAK KESEJATERAAN, Pasal 29; Setiap Orang Berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak, sebagai turunan aturan dari Pasal 28 H ayat 1 Undang–Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang juga memberikan hak konstitusional bagi negara untuk bertempat tinggal. {Bukti P. 24 TAP MPR}
4. Bahwa sesuai dengan Undang– Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia Pasal 40: “Setiap orang berhak untk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak “bahwa undang–undang ini mengejawantahkan peraturan yang ada diatasnya. {Bukti P 3}
5. Bahwa dalam Undang –Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Peumahan Dan Kawasan Permukiman, dalam Konsiderans dasar Menimbang huruf a: “bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif”. {Bukti P2 diatas}
6. Bahwa masih dalam Undang–Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Peumahan Dan Kawasan Permukiman, dalam Konsiderans dasar Menimbang huruf b: “negara bertanggung jawqab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau didalam perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.
7. Bahwa sesuai dengan Undang–Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, untuk menjamin hak masyarakat untuk bertempat tinggal tersebut dalam uraian–uraian diatas, maka Undang–Undang Nomor 1 Tahun2011 ini, mengimplemantasikan hak

Halaman 15 dari 116 halaman. Putusan Nomor 08 P/HUM/2016

Disclaimer

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



- konstitusional masyarakat untuk bertempat tinggal yaitu dengan mengaturnya dalam Pasal 33 ayat 1; “Pemerintah Daerah Wajib memberikan kemudahan perizinan bagi Badan Hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan untuk MBR”.
8. Bahwa dalam Pasal 34 ayat 1 Undang–Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman disebutkan; “Bagi Badan Hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang “.
 9. Bahwa dalam Pasal 54 Undang–Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman disebutkan adanya kewajiban Pemerintah untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
 10. Bahwa dalam Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Kota Depok Tahun 2012 – 2032 khususnya Pasal 87 ayat 2 huruf d angka 4, Pasal 87 ayat 3 huruf d angka 4, dan Pasal 87 ayat 4 huruf d angka 4, yang mengatur luas kavling sebesar 120m (meter persegi), maka akan bertentangan dengan segala aturan hukum berupa Undang – Undang Yang ada diatas PERDA Kota Depok ini, dapat dikatakan bertentangan dengan Undang–Undang yang ada diatasnya.
 11. Bahwa sesuai dengan Undang – Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Undang–Undang Pasal 7 ayat 1 disebutkan; Jenis dan hirarki Peraturan Perundang – Undangan, dan di ayat 2 nya disebutkan “Kekuatan Hukum Mengikat Peraturan – Perundang – Undangan sesuai dengan hirarki. sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 ”.
 12. Bahwa PARA PEMOHON pernah mengajukan permohonan kajian kepada KOMNAS HAM RI, terkait dengan PERDA Kota Depok Nomor 13 Tahun 2013 Tentang Banguna dan Izin Mendirikan Bangunan khususnya Pasal 97 Huruf b, yang intinya dari pasal *a quo* mengatur tentang batasan luasan minimal luasan kavling 120 meter persegi, melalui surat dari PARA PEMOHON, secara pribadi kepada KOMNAS HAM dengan surat No 1 /Per. Kaj. perd13/X 2014/ Tertanggal 7 November 2014. (Bukti P- 25 Surat Permohonan kajian ke KOMNAS HAM).
 13. Bahwa berdasarkan surat KOMNAS HAM RI, No 2. 107/K/PMT/VI/2015, tertanggal 01 Juni 2015, Perihal: Pendapat KOMNAS HAM Mengenai PERDA Kota Depok No 13 Tahun 2013 Tentang Bangunan dan Izin Mendirikan Bangunan, yang mengatur mengenai batasan minimum luasan



kavling Perumahan Minimal 120 meter persegi, khususnya Pasal 97 huruf b, dalam suratnya KOMNAS HAM berpendapat (sesuai point 1 sampai dengan point 6, jelas KOMNAS HAM RI, meminta agar TERMOHON I dan TERMOHON II, meninjau ulang Pasal 97 huruf b Perda *a quo*, {Bukti P 26 Surat KOMNAS HAM}

14. Bahwa TERMOHON I dan TERMOHON II, sepakat untuk membentuk PANSUS II untuk merevisi PERDA 13 Tahun 2013 khususnya mengenai Pasal 97 huruf b, dan TERMOHON II dengan TERANG dan JELAS mengatakan bahwa Pasal dalam Perda RTRW (Perda 1 Tahun 2015) ada Kesalahan dan harus direvisi (khusus yang menyangkut pembatasan ukuran 120 m persegi luasan kavling (Bukti P-26, P26a, P-26b),
15. Bahwa tetapi bukannya merevisi Pasal 97 huruf b, melainkan TERMOHON I dan TERMOHON II, justru memperkuat pasal pembatasan luasan kavling tersebut dengan membuat pasal tersebut menjadi semakin tidak jelas, dan tidak menjamin kepastian hukum, hal ini terlihat dalam RAPERDA Bangunan Dan IMB tersebut, Pasal 97 huruf b tetap mengatur tentang batasan ukuran luasan kavling minimal 120 meter persegi, dan di huruf c, pengembang yang membangun dibawah 120 meter persegi, akan dikenakan sanksi berupa penggantian lahan di area perumahan, dan apabila tidak dapat mengganti kekurangan lahan di lokasi perumahan, maka boleh mengganti diluar lingkungan perumahan, akan tetapi dengan nilai jual objek pajak yang sama, hal ini membuat tambah tidak jelas dan tidak jelas norma apa yang diatur dalam RAPERDA itu nantinya.
16. Bahwa pengaturan mengenai 120 meter dalam PERDA Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2102 - tahun 2032, memang sama sekali tidak ada suatu kajian yang komprehensif, dan tidak berdasarkan adanya suatu hasil penelitian yang mendalam, serta hasil yang memperkuat kajian TERMOHON I dalam memasukkan pasal 87 ayat 2, huruf d angka 4, yata 3 huruf d angka 4, dan ayat 4 huruf d angka 4, yang mengatur tentang luasan kavling minimal 120 meter persegi untuk kawasan lindung dengan Kovisien Rendah, Sedang, dan Tinggi, dalam proses pembentukannya juga terdapat pelanggaran hukum tentang tata cara pembentukan PERDA Nomor 1 Tahun 2015 itu sendiri, dimana sesuai dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, Tentang Rencana tata Ruang Nasional, dikarenakan Proses pembentukannya sangat terkesan DISEMBUNYIKAN dari masyarakat, kenapa dikatakan demikian, karena dari mulai awal pembentukkan tidak



melibatkan masyarakat baik dari proses perancangan, sampai dengan proses setelah di sahkan PERDA *a quo*, TERMOHON I dan TERMOHON II, tidak pernah mensosialisasikan kepada masyarakat, dan bahkan PERDA yang sudah di sahkan pun sampai dengan PERMOHONAN ini PARA PEMOHON ajukan, sangat sulit untuk meminta salinan PERDA *a quo* kepada biro hukum, dan juga PERDA *a quo* belum pernah disosialisasikan sampai detik ini, bahwa akhirnya PARA PEMOHON mencoba meminta kepada BAPEDA kota depok, barulah diberikan pada tanggal 25 januari 2016{Bukti P 28 dan P28b Perda Cacat hukum}.

17. Bahwa dalam setiap wawancara dengan media TERMOHON I selalu mengatakan pengaturan 120 meter persegi luasan kavling yang diatur baik dalam PERDA KOTA DEPOK No 13 Tahun 2013 Tentang Bangunan dan Izin Mendirikan Bangunan Pasal 97 huruf b, maupun yang diatur dalam Perda Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang, semata adalah untuk kepentingan Lingkungan, dan TERMOHON I juga mengatakan bahwa "Tidak Perduli dengan daya keterjangkauan masyarakat untuk membeli rumah dengan luasan kavling 120 meter persegi, pertanyaan PEMOHON adalah, teori mana yang digunakan oleh TERMOHON I, dengan luasan kavling minimal 120 meter persegi akan menjamin kelestarian lingkungan, " apakah dengan menjamurnya gedung pencakar langit dikota Depok, yang tidak memiliki Ruang Terbuka Hijau akan mampu menjamin kelestarian lingkungan"? {Bukti P27}
18. Bahwa dalam kenyataan praktek dilapangan TERMOHON I, sering kali bertindak diskriminatif, untuk pembangunan rumah susun atau rumah susun umum, banyak penolakan dari masyarakat, karena diindikasikan melanggar peraturan daerah, akan tetapi tidak pernah dilakukan penegakkan hukum, bahkan cenderung TERMOHON I melakukan PEMBIARAN (undo delay), akan tetapi apabila pelanggaran yang dilakukan pengembang rumah deret, atau rumah tapak, sering kali TERMOHON I, bertindak secara tegas, {Bukti P28 dan Bukti P- 28a}.
19. Bahwa TERMOHON II dalam Rapat Paripurna Masa Sidang Pertama Tahun 2015 – 2016 Tanggal 16 November 2015, dalam rangka persetujuan DPRD Kota Depok (TERMOHON II) dalam rangka pengesahan lima RAPERDA, dan pada kesempatan tersebut juga ada pernyataan dari TERMOHON II, yang menyatakan bahwa: "Perlunya ada PERBAIKAN BAHASA HUKUM PASAL 97 PERDA IMB No 13 Tahun 2013, sehingga jelas arah dan kebijakan yang akan diambil oleh



PEMERINTAH KOTA DEPOK (TERMOHON I), selain dari pada itu PEMERINTAH Kota Depok (TERMOHON I), harus melakukan PENINJAUAN KEMBALI terhadap PERDA Nomor 1 Tahun 2015 Tentang RTRW, karena PANSUS II (TERMOHON II) “MENGANGGAP TIDAK SESUAI DENGAN KONDISI SOSIAL EKONOMI MASAYARAKAT KOTA DEPOK TERUTAMA TERHADAP LUASAN LAHAN 120 METER PERSEGI” {Bukti P - 29}

20. Bahwa untuk memperkuat dalil – dalil PEMOHON, bahwa dalam Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Kota Depok Tahun 2012 – 2032 khususnya Pasal Pasal 87 ayat 2 huruf d angka 4, Pasal 87 ayat 3 huruf d angka 4, dan Pasal 87 ayat 4 huruf d angka 4, yang mengatur luas kavling sebesar 120m (meter persegi), dikarenakan dengan diberlakukannya batasan luasan kavling minimal 120 m2, terjadi pelanggaran terhadap aturan Undang – Undang yang ada diatasnya, maka PEMOHON mengajukan Saksi Ahli dari Fakultas Hukum Universitas Pancasila, dan berdasarkan Surat Tugas No 1526/ST/WD. 1/FH /XII/2015, tertanggal 17 Desember 2015 yang ditandatangani oleh Wakil Dekan I, Bpk. Adnan Hamid SH. MH, MM, yang telah menunjuk, Sdr. Dr. Andi Wahyu Wibisono, SH, MH. Dan Ricca Anggraeni, S. H, MH. {Bukti P-30, Bukti P 30a dan Bukti P-31 dan Bukti P-31a}.

21. Pendapat Ahli Ilmu Perundang – Undangan Ricca Anggraeni S. H, M. H.

Pendapat Ahli Ricca Anggraeni SH, MH.: *Judicial Review* yang diajukan oleh Pemohon ini mempermasalahkan perihal Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4 dan Ayat (3) serta Ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 yang menormakan tentang ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang untuk zona permukiman dengan kepadatan tinggi dan kepadatan sedang adalah untuk pembangunan perumahan dengan luas minimum kavling sebesar 120 (seratus dua puluh) meter persegi.

Dalam permohonan yang diajukan oleh pemohon, dinyatakan bahwa bunyi ketentuan norma tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Sebagai catatan bahwa undang-undang ini telah diajukan *judicial review* oleh Dewan Pengurus Pusat Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (DPP APERSI) kepada Mahkamah Konstitusi untuk pengujian Pasal 22 Ayat (3) yang menormakan bahwa “luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi” terhadap Pasal 27



ayat (1), Pasal 28D ayat (1), Pasal 28H ayat (1), dan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 14/PUU-X/2012, maka Pasal 22 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dinyatakan bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Dari optik Ilmu Perundang-undangan, kajian atas pertentangan Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4 dan Ayat (3) serta Ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 terhadap Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat dipahami melalui teori hierarki norma hukum (*stufentheorie*) yang dikemukakan oleh Hans Kelsen.

Dalam pengaruh filsafat positivisme, Hans Kelsen merupakan tokoh yang membawa arus pemikiran positivisme hukum, sehingga dalam teorinya, suatu pembentukan norma menemukan keabsahannya (validitas) apabila dibentuk oleh lembaga yang berwenang dan muatannya dapat dirunut kembali sebagai suatu penderivasian dari norma dasar. Artinya, dibutuhkan suatu sistem yang formal yang tidak hanya berbicara soal muatan tetapi juga tentang cara tertentu dalam pembentukan hukum yang dikeluarkan atau ditetapkan oleh lembaga tertentu. Dalam pemikirannya Kelsen:

“norma-norma (termasuk norma hukum) itu berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu hierarki tata susunan, di mana suatu norma yang lebih rendah berlaku, bersumber, dan berdasar pada norma yang lebih tinggi. Norma yang lebih tinggi berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi lagi, demikian seterusnya sampai pada suatu norma yang tidak dapat ditelusuri lebih lanjut dan bersifat hipotetis dan fiktif, yaitu *grundnorm* (norma dasar).”

Terkait dengan konteks negara, maka teorinya Kelsen penting untuk dielaborasi dengan teori yang dikemukakan oleh Hans Nawiasky mengenai *die theorie vom stufenordnung der Rechtsnormen*, sehingga akan diperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai hierarki norma. Hans Nawiasky menyatakan konsep yang sama dengan Hans Kelsen tentang norma, hanya saja Nawiasky menyatakan bahwa norma hukum itu berada di dalam sebuah negara dan berkelompok-kelompok dalam suatu empat kelompok besar, yaitu:

Kelompok I : *Staatsfundamentalnorm* (Norma Fundamental Negara);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelompok II : *Staatsgrundgesetz* (Aturan Dasar/Pokok Negara);

Kelompok III : *Formell Gesetz* (Undang-Undang);

Kelompok IV : *Verordnung and Autonomie Satzung* (Aturan Pelaksana dan Aturan Otonom).

Dengan demikian, dalam konsep Kelsen yang dielaborasi dengan Nawiasky, maka di dalam suatu negara terdapat sistem norma hukum yang berjenjang dan berlapis. Sehingga dalam pembentukannya perlu berdasar dan bersumber pada norma hukum yang berada dalam kelompok norma hukum yang lebih tinggi.

Dalam konteks sistem peraturan perundang-undangan di Indonesia, konsep teori Kelsen dan Nawiasky digunakan dalam pengaturan mengenai jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Pengaturan dalam Pasal 7 itu sebagai berikut:

Pasal 7

(1) Jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan terdiri atas:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;
- f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

(2) Kekuatan hukum peraturan perundang-undangan sesuai dengan hierarki sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Berdasarkan aturan tersebut, maka kekuatan hukum mengikatnya undang-undang lebih rendah dibandingkan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Begitu seterusnya, pun sampai pada Peraturan Daerah yang kekuatan hukum mengikatnya lebih rendah dibandingkan dengan undang-undang, peraturan pemerintah dan peraturan presiden. Bahkan apabila peraturannya ialah peraturan daerah kabupaten/kota, maka kekuatan hukum mengikatnya lebih rendah dibandingkan dengan peraturan daerah provinsi. Apabila direlevansikan dengan teori yang dikemukakan oleh Kelsen dan Nawiasky, maka dalam pembentukan undang-undang-misalnya- harus berdasar dan bersumber pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Atau apabila ingin membentuk norma dalam peraturan pemerintah, maka



dasar dan sumbernya ialah undang-undang. Sedangkan pembentukan Peraturan Daerah, harus berdasar pada Peraturan Pemerintah dan Peraturan Presiden sebagai peraturan pelaksana dari undang-undang, serta undang-undang itu sendiri. Bila pembentukan normanya terjadi di Peraturan Daerah Kabupaten/Kota, maka sumber dan dasar pembentukannya ialah Peraturan Daerah Provinsi, karena kabupaten/kota merupakan bagian dari daerah provinsi.

Apabila merujuk pada Pasal 8 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, terdapat jenis peraturan perundang-undangan lain selain sebagaimana dimaksud pada Pasal 7 ayat (1) yaitu peraturan yang dikeluarkan oleh:

“Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.”

Peraturan perundang-undangan tersebut diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau berdasarkan kewenangan. Artinya, setiap jenis peraturan perundang-undangan tersebut memiliki kekuatan hukum mengikat dan diakui sebagai peraturan perundang-undangan apabila dibentuk berdasarkan dua jenis kewenangan dalam pembentukan peraturan perundang-undangan yaitu atribusi atau delegasi. Kewenangan atribusi adalah kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Dasar atau peraturan perundang-undangan untuk membentuk peraturan perundang-undangan kepada lembaga atau pejabat yang berwenang. Sedangkan delegasi adalah kewenangan yang dilimpahkan dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi kepada peraturan perundang-undangan yang lebih rendah. Dengan demikian, maka dalam pembentukan Peraturan Daerah juga dapat saja berdasar dan bersumber pada peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh MPR, DPR, DPD, MA, MK, KY, BPK, BI, Menteri atau lembaga, badan serta komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, sepanjang muatannya terdapat relevansi.



Berdasarkan permohonan atas *judicial review* ini, maka analisis awalnya ialah bahwa Peraturan Daerah Kota Depok tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 memiliki kekuatan mengikat yang lebih rendah dibandingkan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pun dalam pembentukannya, Peraturan Daerah Kota Depok ini harus berdasar dan bersumber pada undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan presiden, peraturan menteri atau lembaga, badan serta komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, apabila terdapat relevansinya. Oleh karena itu, dalam dasar hukum mengingat Peraturan Daerah Kota Depok tersebut tertuang berbagai peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar dan sumber pembentukannya. Namun, sebelum menuangkan berbagai peraturan perundang-undangan itu dalam dasar hukum mengingat, sudah seharusnya dilakukan analisis mengenai peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar dan sumber pembentukan Peraturan Daerah Kota Depok tersebut agar tidak terjadi tumpang tindih peraturan perundang-undangan.

Analisis peraturan perundang-undangan itu, menurut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang menjadi pedoman dan arahan bagi pembentukan sistem peraturan perundang-undangan di Indonesia, menjadi bagian dari Naskah Akademik yang harus diuraikan.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan telah mengharuskan pembentukan Naskah Akademik dalam setiap rancangan peraturan perundang-undangan. Dan penyusunan Naskah Akademik itu telah ditentukan tekniknya melalui Lampiran I Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, sebagai berikut:

- Judul
- Kata Pengantar
- Daftar Isi
- Bab I Pendahuluan
- Bab II Kajian Teoretis dan Praktik Empiris
- Bab III Evaluasi dan Analisis Peraturan Perundang-undangan Terkait
- Bab IV Landasan Filosofis, Sosiologis, dan Yuridis
- Bab V Jangkauan, Arah Pengaturan dan Ruang Lingkup Materi Muatan Undang-Undang, Peraturan Daerah Provinsi atau Peraturan Daerah Kabupaten/Kota



Bab VI Penutup

Daftar Pustaka

Lampiran: Rancangan Peraturan Perundang-undangan

Dari teknik sistematika Naskah Akademik tersebut, maka secara teks dapat dilihat bahwa analisis peraturan perundang-undangan yang terkait merupakan uraian yang harus termuat dalam Bab III. Berdasarkan Lampiran I Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan terkait ini merupakan hasil kajian terhadap peraturan perundang-undangan terkait yang memuat kondisi hukum yang ada. Harmonisasi dan sinkronisasi menjadi hal yang esensi dari uraian ini, termasuk status dari peraturan perundang-undangan yang ada, sehingga tumpang tindih peraturan dapat dihindari.

Sinkronisasi dan harmonisasi dalam pembentukan peraturan perundang-undangan akan menghasilkan peraturan perundang-undangan yang baik, karena selaras, serasi dan sesuai dengan berbagai macam peraturan perundang-undangan lainnya, baik yang berhubungan dengan peraturan perundang-undangan yang setingkat maupun antara peraturan yang lebih rendah terhadap peraturan yang lebih tinggi.

Selain dapat menghasilkan peraturan perundang-undangan yang baik, alasan yang patut dipertimbangkan perlunya melakukan harmonisasi dan sinkronisasi ialah bahwa peraturan perundang-undangan merupakan bagian integral dari sistem hukum. Dikatakan demikian, karena antara peraturan perundang-undangan satu dengan yang lain saling berkaitan dan saling berketergantungan.

Relevansinya dengan pengajuan ini, evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan terkait ternyata tidak diuraikan dalam Bab III Naskah Akademik RTRW Kota Depok Tahun 2012-2032 yang menjadi kajian bagi pembentukan Peraturan Daerah Kota Depok tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032. Naskah Akademik itu hanya menyebutkan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum penyusunan RTRW Kota Depok tanpa dievaluasi dan analisis norma-norma yang terkait, sehingga sangat terbuka peluang untuk terjadi pertentangan atau pelanggaran norma di antara peraturan perundang-undangan yang ada. Atau dengan kata lain, ketidaksinkronan dan ketidakharmonisan sangat dimungkinkan terjadi di antara norma-norma yang termaktub dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar dan sumber pembentukannya.



Meneropong pertentangan antar norma pada Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4 dan Ayat (3) serta Ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 terhadap Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka harus dibaca norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan tersebut, baik di Perda Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032, dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Norma dalam Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4 dan Ayat (3) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 87

...

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

- a. ...
- b. ...
- c. ...
- d. ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
 1. ...;
 2. ...;
 3. ...; dan
 4. zona permukiman dengan kepadatan tinggi adalah untuk pembangunan perumahan dengan luas minimum kavling sebesar 120 (seratus dua puluh) meter persegi.

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

- a. ...
- b. ...
- c. ...
- d. ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
 1. ...;
 2. ...;
 3. ...;



4. zona permukiman dengan kepadatan sedang adalah untuk pembangunan perumahan dengan luas minimum kavling sebesar 120 (seratus dua puluh) meter persegi; dan
5.

Norma tersebut dapat memiliki pembacaan sebagai berikut, bahwa besaran ruang yang ditentukan untuk zona permukiman dengan kepadatan tinggi dan kepadatan sedang ialah untuk pembangunan perumahan dengan luas minimum kavling sebesar 120 (seratus dua puluh) meter persegi. Apabila merujuk pada ketentuan umum untuk melakukan penyamaan konsep yang digunakan dalam norma ini, maka yang dimaksud dengan zona permukiman adalah "bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan." Sedangkan 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 layak huni." Konsep lainnya yang perlu dipahami ialah kavling, dan pemahaman ini di dapat dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yaitu melalui Pasal 1 angka 17 mengenai kaveling tanah matang. Kaveling tanah matang adalah "sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang serta rencana tata bangun dan lingkungan."

Berdasarkan konsep-konsep tersebut, maka secara komprehensif pembacaan norma itu secara teks ialah bahwa besaran ruang yang ditentukan untuk pembangunan perumahan dalam zona permukiman kepadatan tinggi dan sedang ialah dengan luas minimum sebidang tanah untuk rumah 120 (seratus dua puluh) meter persegi. Artinya, bila tidak memiliki luas minimum sebidang tanah untuk rumah 120 (seratus dua puluh) meter persegi, maka tidak memenuhi ketentuan untuk pembangunan perumahan.

Pemaknaan teks seperti ini tentu saja mengindikasikan adanya pertentangan norma dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang pada dasarnya menginginkan perumahan dan kawasan permukiman itu diselenggarakan dengan keadilan dan pemerataan serta keterjangkauan dan kemudahan. Apabila ketentuan dalam norma Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4 dan Ayat (3) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 tetap dipertahankan, maka asas yang diinginkan terselenggara oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman akan sulit tercapai dalam kehidupan masyarakat Kota Depok, karena pengembang hanya akan dapat membangun rumah untuk perumahan di zona permukiman kepadatan tinggi dan sedang dengan luas minimum sebidang tanah untuk satu rumah ialah 120 (seratus dua puluh) meter persegi. Lalu, apabila dielaborasi dengan tujuan dari perumahan dan kawasan permukiman melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang salah satunya ialah untuk “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”, maka tujuan itu akan sulit tercapai di Kota Depok dengan norma yang terdapat dalam Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4 dan Ayat (3) huruf d angka 4 serta Ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032, karena tentu saja masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tidak akan dapat memiliki rumah di dalam kawasan perumahan karena harganya yang tentu saja akan tinggi dengan batasan minimum luas tanah untuk satu rumah ialah 120 (seratus dua puluh) meter persegi.

Ketentuan dalam Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4 dan Ayat (3) huruf d angka 4 serta Ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 seperti merupakan antinomi dari Putusan MK Nomor 14/PUU-X/2012 yang telah menyatakan Pasal 22 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, karena menegasikan hak setiap orang untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, serta hak setiap orang untuk mempunyai hak milik pribadi. Putusan MK ini sebenarnya sejalan dengan yang ditentukan oleh Pasal 19 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 19

- (1) Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Halaman 27 dari 116 halaman. Putusan Nomor 08 P/HUM/2016

Disclaimer

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



- (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.

Dengan demikian, norma dalam Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4 dan Ayat (3) huruf d angka 4 serta Ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 telah bertentangan dengan Putusan MK Nomor 14/PUU-X/2012 yang membatalkan dan menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Pasal 22 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta Pasal 19 dari undang-undang yang sama.

Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4 dan Ayat (3) huruf d angka 4 serta Ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 juga akan bertentangan dengan ketentuan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mewajibkan badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan untuk mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang. Adapun hunian berimbang itu menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah.

Untuk mendapatkan pemahaman komprehensif mengenai hunian berimbang, maka diperlukan untuk merelevansikannya dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang yang menentukan bahwa penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang ini harus memenuhi persyaratan lokasi dan komposisi. Adapun komposisi yang dimaksud ialah "perbandingan jumlah rumah sederhana dengan jumlah rumah menengah dan jumlah rumah mewah." Perbandingan jumlah itu ialah sekurang-kurangnya 3:2:1, yaitu 3 (tiga) atau lebih untuk rumah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sederhana, 2 (dua) untuk rumah menengah berbanding 1 (satu) untuk rumah mewah.

Ditambahkan oleh Peraturan Menteri Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang, melalui Pasal 9A yaitu, apabila “dalam hal hanya membangun rumah mewah, setiap orang wajib membangun sekurang-kurangnya rumah menengah 2 (dua) kali dan rumah sederhana 3 (tiga) kali jumlah rumah mewah yang akan dibangun. ”Atau, “dalam hal hanya membangun rumah menengah, setiap orang wajib membangun rumah sederhana sekurang-kurangnya 1 1/2 (satu setengah) kali jumlah menengah yang akan dibangun. Dan, bila “pelaku pembangunan perumahan tidak dapat membangun rumah sederhana, pelaku pembangunan perumahan dapat membangun rumah susun umum yang jumlahnya senilai dengan harga kewajiban membangun rumah sederhana.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, ditambah dengan keterangan mengenai konsep rumah sederhana yaitu “rumah umum yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling antara 60 (enam puluh) m² sampai dengan 200 m² dengan luas lantai bangunan paling sedikit 36m²-yang telah dibatalkan oleh Putusan MK- dengan harga jual sesuai ketentuan pemerintah, maka Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4 dan Ayat (3) huruf d angka 4 serta Ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 akan menjadi hambatan untuk mewujudkan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunia berimbang di Kota Depok, dan akan lebih mendorong pengembang untuk membangun rumah susun umum. Jelas, aturan itu bertentangan dengan ketentuan Pasal 34 dan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta ketentuan Pasal 6, Pasal 9 dan Pasal 10 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang.

Pembangunan rumah susun umum yang jumlahnya senilai dengan harga kewajiban membangun rumah sederhana inilah yang sepertinya memang sengaja didorong oleh Pemerintahan Kota Depok. Hal ini terlihat dari Naskah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akademik RTRW Kota Depok 2012-2032 yang menjadi kajian dari penyusunan Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032, yang lebih mengarahkan pengembangan perumahan menjadi perumahan dalam bentuk rumah susun (rusunawa, rusunami, rusuna) atau apartemen.

Apabila menggunakan paradigma *critical theory et. all*, patutlah dipertanyakan secara subjektif mengenai kepentingan tertentu yang dilegitimasi dalam sebuah peraturan birokratik. Dengan merujuk pada Unger bahwa patut diduga jika penormaam dalam peraturan perundang-undangan-yang disebut sebagai hukum birokratis- ialah sebuah pencarian dari pembentuk perundang-undangan untuk membangun struktur hukum atas kepentingan demokrasi dan pasar. Kepentingan itulah yang terus menjadi pilihan bagi sebuah bangsa. Dengan pemikirannya sebagai berikut:

"the nineteenth-century jurists were engaged in search for the built-in legal structure of democracy and the market. The nation, ... had opted for a particular type of society; a commitment to a democratic republic and to a market system as a necessary part of that republic."

Hal tersebut patutlah diduga dengan melihat ketidaksinkronan di dalam penormaam antara Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4 dan Ayat (3) huruf d angka 4 serta Ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 sehingga menjadi antinomi bagi Putusan MK Nomor 14/PUU-X/2012 yang membatalkan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan asas, tujuan serta beberapa pasal dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, juga dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang.

Apabila pertentangan itu ingin dilontarkan kembali dengan menggunakan kajian materi muatan dari Peraturan Daerah sebagaimana telah diamanatkan dalam Pasal 18 Ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi, "pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tugas pembantuan.” Dan diderivasikan dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah-sebagai pengganti dari Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004-, dengan norma sebagai berikut:

Pasal 236

- (1) Untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan, Daerah membentuk Perda.
- (2) Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk oleh DPRD dengan persetujuan bersama kepala Daerah.
- (3) Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi muatan:
 - a. penyelenggaraan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan; dan
 - b. penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.
- (4) Selain materi muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Perda dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Termuat pula dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang menentukan bahwa Peraturan Daerah Provinsi adalah “peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi dengan persetujuan Gubernur.” Sedangkan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota adalah “peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota dengan persetujuan Bupati/Walikota.”

Materi muatannya diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang menentukan bahwa “materi muatan Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut peraturan perundang-undangan.”

Dengan demikian, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota memang memiliki kewenangan untuk membentuk Peraturan Daerah untuk menyelenggarakan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta untuk menyelesaikan masalah khusus di daerahnya. Namun terkadang, kondisi khusus daerah ini menimbulkan interpretasi yang “liar” dalam pembentukan Peraturan Daerah, sehingga menimbulkan produk hukum daerah yang bertentangan dengan Hak Asasi Manusia atau diskriminasi.

Meminjam istilah dari Hamid S. Attamimi, maka materi muatan seharusnya berfungsi sebagai testpennen atau pena-pena penguji bagi suatu masalah agar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bisa disolusikan melalui peraturan perundang-undangan. Namun, dengan adanya kewenangan otonomi dan tugas pembantuan serta kondisi khusus ditambah dengan eksistensi Peraturan Daerah dalam sistem peraturan perundang-undangan di Indonesia, maka Pemerintah Daerah memiliki keleluasaan dalam menuangkan materi muatan Peraturan Daerah, sehingga materi muatan yang seharusnya menjadi pena-pena penguji hanya menjadi legalisasi dari segala kebutuhan yang diwacanakan sebagai kebutuhan hukum masyarakat.

Melalui Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota memiliki kewenangan untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan konkuren yang dibagi kembali menjadi urusan pemerintahan wajib dan urusan pemerintahan pilihan. Urusan pemerintahan wajib terklasifikasi menjadi urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar dan yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar. Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar meliputi:

- a. pendidikan;
- b. kesehatan;
- c. pekerjaan umum dan penataan ruang;
- d. perumahan rakyat dan kawasan permukiman;
- e. ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat; dan
- f. sosial.

Sedangkan, urusan pemerintahan wajib yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar meliputi:

- a. tenaga kerja;
- b. pemberdayaan perempuan dan perlindungan anak;
- c. pangan;
- d. pertanian;
- e. lingkungan hidup;
- f. administrasi kependudukan dan pencatatan sipil;
- g. pemberdayaan masyarakat dan Desa;
- h. pengendalian penduduk dan keluarga berencana;
- i. perhubungan;
- j. komunikasi dan informatika;
- k. koperasi, usaha kecil, dan menengah;
- l. penanaman modal;
- m. kepemudaan dan olah raga;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- n. statistik;
- o. persandian;
- p. kebudayaan;
- q. perpustakaan; dan
- r. kearsipan.

Urusan pemerintahan pilihannya meliputi:

- a. kelautan dan perikanan;
- b. pariwisata;
- c. pertanian;
- d. kehutanan;
- e. energi dan sumber daya mineral;
- f. perdagangan;
- g. perindustrian; dan
- h. transmigrasi.

Berdasarkan uraian dari urusan pemerintahan tersebut, maka penataan ruang memang menjadi urusan pemerintahan konkuren yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah, dalam kajian ini ialah Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Dengan demikian, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dapat mengejawantahkan kewenangan yang dimilikinya melalui penormaan di dalam Peraturan Daerah. Tetapi hal itu bukan berarti tidak ada pembatasan, kewenangan Pemerintah Daerah dalam melakukan tindakan tetap saja harus berdasarkan pada peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik. Hal ini sebagai konsekuensi dari penyelenggaraan negara berdasar atas hukum.

Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang dimaksudkan dalam kajian ini berdasar dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu meliputi asas:

- a. kepastian hukum;
- b. kemanfaatan;
- c. ketidakberpihakan;
- d. kecermatan;
- e. tidak menyalahgunakan kewenangan;
- f. keterbukaan;
- g. kepentingan umum; dan
- h. pelayanan yang baik.

Mengenai norma yang tertuang dalam Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4 dan Ayat (3) huruf d angka 4 serta Ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah



Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 juga akan dikaji melalui asas yang terkandung di dalamnya.

Disiplin hukum terbagi dalam 3 (tiga) kategori, yaitu ilmu hukum, teori hukum dan filsafat hukum. Ilmu hukum ini kemudian dibedakan menjadi ilmu hukum tentang norma dan ilmu hukum tentang kenyataan. Ilmu hukum tentang norma disebut juga dengan ilmu hukum dogmatis dengan menggunakan logika deduktif. Sedangkan, ilmu hukum tentang kenyataan disebut juga dengan ilmu hukum empiris yang mengandalkan pada logika induktif.

Teori hukum sebenarnya merupakan wilayah yang berada di tengah-tengah antara ilmu hukum tentang norma atau dogmatis dengan ilmu hukum tentang kenyataan atau empiris. Teori hukum berfungsi untuk menjembatani antara ilmu hukum tentang norma dengan ilmu hukum tentang kenyataan bahkan dengan filsafat hukum. Ilmu hukum yang dianggap terlalu konkrit perlu dijembatani oleh teori hukum agar tidak timpang dengan filsafat hukum yang terlalu abstrak. Oleh karena itu, teori hukum muncul untuk melakukan analisis dan kritik terhadap norma-norma hukum positif dan ideologi atau nilai yang digunakan. Logika dan ilmu bahasa sangat dibutuhkan dalam mengembangkan analisa-analisa serta argumentasi yuridis dalam penalaran hukum yang dilakukan melalui wilayah teori hukum.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penggunaan konteks bernalar dalam mencari relasi antara asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan dengan norma yang ditampilkan di dalam peraturan perundang-undangan sangat diperlukan.

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan menentukan mengenai materi muatan yang harus tercermin dalam norma peraturan perundang-undangan, sebagai berikut:

- a. Pengayoman;
- b. Kemanusiaan;
- c. Kebangsaan;
- d. Kekeluargaan;
- e. Kenusantaraan;
- f. Bhineka Tunggal Ika;
- g. Keadilan;
- h. Kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
- i. Ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau
- j. Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.



Di satu sisi, norma dalam Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4 dan Ayat (3) huruf d angka 4 serta Ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 mengandung asas ketertiban dan kepastian hukum, namun di sisi lain, asas dari keadilan tercederai, karena pasal tersebut secara langsung menegasikan hak dari masyarakat berpenghasilan rendah untuk memenuhi hak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, serta hak setiap orang untuk mempunyai hak milik pribadi.

Kandungan asas ketertiban dan kepastian hukum merupakan ciri dari norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan tradisi pemikiran *civil law* yang mengedepankan arus positivisme hukum. Arus positivism hukum menekankan pada pembentukan hukum secara tertulis berbasis pada sesuatu yang nyata, konkret, dan kasat mata. Sehingga, tidaklah heran jika sistem hukum Indonesia terlanjur dikonsepsikan sebagai seperangkat peraturan tertulis yang dikeluarkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang dan mengandung perintah. Namun, Gustav Radbruch yang juga berada dalam naungan era rasionalisme mengajarkan bahwa hukum harus memuat tiga nilai dasar yaitu keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Pernyataan Gustav Radbruch ini sejalan dengan tujuan hukum yang dikutip oleh Esmi Warassih, yaitu tujuan hukum sesuai dengan teori etis, utilitis dan campuran. Dalam teori Gustav Radbruch, apabila ada pertentangan di antara nilai itu, maka yang harus didahulukan ialah nilai keadilan.

Sudah seharusnya, nilai-nilai tersebutlah yang terakomodasi bukan hanya di dalam norma-norma di peraturan perundang-undangan, tetapi juga dalam landasan filosofis dari sebuah peraturan perundang-undangan. Landasan filosofis dari suatu peraturan perundang-undangan seharusnya mampu mengakomodasi nilai yang tersembunyi dari seluruh norma di dalam peraturan perundang-undangan. Konsep filosofi bukan hanya sekedar tujuan yang ingin dicapai oleh suatu peraturan perundang-undangan, tetapi mempunyai makna yang harus mampu dijembatani oleh teori hukum, antara norma dan filsafat itu. Itulah yang di dalam uraian Lampiran I Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan dinyatakan bahwa "landasan filosofis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk mempertimbangkan pandangan hidup, kesadaran dan cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah



bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Sebagai penutup kajian saksi ahli ilmu perundang-undangan, diberikan simpulan sebagai masukan perihal pengujian Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4 dan Ayat (3) huruf d angka 4 serta Ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 terhadap Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman oleh Real Estate Indonesia, sebagai berikut:

1. Bahwa, dalam Naskah Akademik RTRW Kota Depok Tahun 2012-2032 yang menjadi kajian bagi pembentukan Peraturan Daerah Kota Depok tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 tidak memuat evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan terkait. Naskah Akademik itu hanya menyebutkan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum penyusunan RTRW Kota Depok tanpa dievaluasi dan analisis norma-norma yang terkait, sehingga sangat terbuka peluang untuk terjadi pertentangan atau pelanggaran norma di antara peraturan perundang-undangan yang ada. Atau dengan kata lain, ketidaksinkronan dan ketidakharmonisan sangat dimungkinkan terjadi di antara norma-norma yang termaktub dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar dan sumber pembentukannya.
2. Bahwa, norma pada Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4 dan Ayat (3) serta Ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 bertentangan dengan norma dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang pada dasarnya menginginkan perumahan dan kawasan permukiman itu diselenggarakan dengan keadilan dan pemerataan serta keterjangkauan dan kemudahan, serta bertujuan untuk “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”. Dengan demikian, ketentuan dalam Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4 dan Ayat (3) huruf d angka 4 serta Ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 merupakan antinomi dari Putusan MK Nomor 14/PUU-X/2012 yang telah menyatakan Pasal 22 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, karena menegasikan hak setiap orang untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, serta hak setiap orang untuk mempunyai hak milik pribadi.

3. Bahwa, Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4 dan Ayat (3) huruf d angka 4 serta Ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 akan menjadi hambatan untuk mewujudkan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunia berimbang di Kota Depok, dan akan lebih mendorong pengembang untuk membangun rumah susun umum. Jelas, aturan itu bertentangan dengan ketentuan Pasal 34 dan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta ketentuan Pasal 6, Pasal 9 dan Pasal 10 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang.
4. Bahwa, norma dalam Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4 dan Ayat (3) huruf d angka 4 serta Ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 mengandung asas ketertiban dan kepastian hukum, namun di sisi lain, asas dari keadilan tercederai, karena pasal tersebut secara langsung menegasikan hak dari masyarakat berpenghasilan rendah untuk memenuhi hak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, serta hak setiap orang untuk mempunyai hak milik pribadi.
5. Jika uji materi atas Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4 dan Ayat (3) huruf d angka 4 serta Ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 terhadap Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman oleh Real Estate Indonesia oleh Mahkamah Agung, maka dari sisi ilmu perundang-undangan akan mengeliminasi ketidaksinkronan dan ketidakharmonisan suatu norma yang

Halaman 37 dari 116 halaman. Putusan Nomor 08 P/HUM/2016

Disclaimer

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



terdapat dalam Perda yang hierarkinya lebih rendah dengan norma yang terdapat dalam undang-undang yang hierarkinya lebih tinggi dan menjadi dasar dan sumber pembentukan sebuah Perda, bahkan sekaligus kepada peraturan pelaksana dari undang-undang ini, pun mengeliminasi ketidakadilan yang ditimbulkan dari pengimplementasian ketentuan norma dalam Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4 dan Ayat (3) huruf d angka 4 serta Ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032.

22. Pendapat ahli Dr. Andi Wahyu Wibisono, SH, MH.:

Bahwa menurut pendapat ahli Dr. Andi Wahyu, SH, MH, yang juga merupakan Staf Pengajar pada Fakultas Hukum Universitas Pancasila Jakarta, dalam Kajiannyaa menyatakan sebagai berikut:

POLITIK HUKUM DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

A. POLITIK HUKUM PEMIHAKAN PADA MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (MBR).

Sebuah undang-undang bukan hanya berisi kumpulan pasal pasal yang memuat noma-normaundang semata namun undang-undang merupakan sebuah pernyataan politik hukum dari rakyat melalui kekuasaan yang sah yaitu DPR dan Presiden untuk kepentingan rakyat. Pasal-pasal dalam undang-undang merupakan satu kesatuan untuk menjabarkan politik hukum yang ada dalam undang-undang tersebut. Dengan demikian, memahami politik hukum dalam undang-undang sangat penting sebagai dasar memahami pasal-pasal dalam undang-undang.

Politik hukum yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman yang selanjutnya dalam tulisan ini disebut dengan undang-undang ini, dapat dibaca di mulai pertimbangan atau hal menimbang dalam undang-undang yaitu jelas pada huruf d hal menimbang yang berbunyi sebagai berikut:

Bahwa pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau.

Rumusan diatas merupakan latar belakang politik hukum undang-undang yang selanjutnya dipertegas dalam Pasal 2 undang-undang ini tentang asas perumahan dan kawasan permukiman yaitu:

Dalam huruf b: keadilan pemerataan, dan



huruf e: keterjangkauan dan kemudahan, serta dalam:

huruf h: keserasian dan keseimbangan.

asas asas undang-undang diatas dirinci dengan jelas dalam Pasal 3 yang menetapkan tujuan politik hukum undang-undang ini. Adapun Pasal 3 undang-undang ini berbunyi: Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

..... 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.

d.

e.

Untuk mencapai tujuan diatas, pembentuk undang-undang dalam Pasal 33 ayat (1) mewajibkan Pemerintah Daerah (Pemda) untuk memberikan kemudahan bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan untuk MBR.

Dari latar belakang pembentukan (hal menimbang) dan tujuan dalam undang-undang ini merupakan bukti konkrit politik hukum pembentuk undang-undang ini yang berisi tentang pemihakan atau *affirmative policy* kepada MBR. Sehingga norma-norma undang-undang ini yang tersebar diberbagai pasal akan berfungsi untuk mewujudkan pemihakan pada MBR. Hal ini terlihat dalam pasal-pasal yang mengatur tentang hunian berimbang sebagaimana tersebut dalam penjelasan dibawah ini.

B. POLITIK HUKUM WAJIB MEMBANGUN HUNIAN BERIMBANG DALAM SATU HAMPARAN

Undang-undang ini menunjukkan adanya politik hukum kewajiban bagi badan hukum pengembang untuk membangun hunian berimbang. Pembentuk undang-undang ini mewajibkan setiap badan hukum yang membangun perumahan untuk mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan. Bahkan Pemerintah Daerah didorong untuk memberikan insentif bagi badan hukum yang membangun hunian berimbang. Hunian Berimbang merupakan prasyarat mutlak bagi badan hukum yang akan membangun perumahan.

Politik hukum ini diatur dengan jelas dalam pasal 34 undang-undang ini. 1 Makna dari kata “hunian berimbang” dalam undang-undang ini dapat ditemukan dalam tafsir otentik, yaitu dalam Penjelasan Pasal 34 ayat (1) yang berbunyi: yang dimaksud dengan “hunian berimbang” adalah perumahan atau



lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah.

Politik hukum kewajiban kepada semua badan hukum (baca: pengembang) untuk membangun hunian berimbang ini dimulai dari tingkat perencanaan sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat (4) yang berbunyi: perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup rumah sederhana, rumah menengah, dan atau/ rumah mewah. Rumah sederhana diperuntukan pada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan luas kavlingnya dibawah 120 meter persegi.

II. PASAL 87 AYAT(2) HURUF d ANGKA 4, AYAT (3) HURUF d ANGKA 4, AYAT (4) HURUF d ANGKA 4, PERDA KOTA DEPOK NOMOR 1 TAHUN 2015 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA DEPOK 2012-2032 DALAM TINJAUAN UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN KAWASAN PERMUKIMAN.

Setiap peraturan daerah atau Perda merupakan bagian dari sistem hukum nasional dan berada dalam hirarki peraturan perundang-undangan. Dengan demikian politik hukum yang terkandung dalam Perda harus sesuai dengan hirarki peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahkan bukan hanya sesuai namun Perda merupakan sarana hukum untuk mendetailkan politik hukum yang ada dalam undang-undang. Demikian juga Perda Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 yang selanjutnya dalam tulisan ini disebut Perda ini, harus tunduk pada undang undang ini. Perda ini juga harus menjadi peraturan pelaksanaan dari undang-undang ini.

Dalam Perda ini ada ketentuan dalam Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4 mengatur ketentuan intensitas pemanfaatan ruang untuk zona permukiman dengan kepadatan tinggi adalah untuk pembangunan perumahan dengan luas minmun kavling sebesar 120 (seratus dua puluh) meter persegi.

Ketentuan diatas juga ada dalam Pasal 87 ayat (3) huruf d angka 4 mengatur ketentuan intensitas pemanfaatan ruang untuk zona permukiman dengan kepadatan sedang adalah untuk pembangunan perumahan dengan luas minmun kavling sebesar 120 (seratus dua puluh) meter persegi.

Dan juga dalam Pasal 87 ayat (4) huruf d angka 4 mengatur ketentuan intensitas pemanfaatan ruang untuk zona permukiman dengan kepadatan rendah adalah untuk pembangunan perumahan dengan luas minmun kavling sebesar 120 (seratus dua puluh) meter persegi.



Tiga ketentuan diatas selanjutnya dalam tulisan ini disingkat menjadi Ketentuan luas minimum kavling sebesar 120 (seratus dua puluh) meter persegi (ketentuan ini), pada intinya menjadi norma yang membatasi peluang orang untuk mendapatkan rumah dengan dibawah 120 meter persegi dalam satu lingkungan hunian. Pembatasan ini jelas menutup peluang bagi MBR untuk mendapatkan rumah dengan kavling dibawah 120 meter persegi dalam satu hunian. Sampai hari ini MBR hanya mampu membeli rumah dengan kavling dibawah 120 meter persegi. Ketentuan luas minimum kavling sebesar 120 (seratus dua puluh) meter persegi harus dianalisis dengan sudut pandang politik hukum dan norma-norma yang termaktub dalam undang-undang ini, agar dapat dipastikan apakah ketentuan ini bertentangan atau tidak dengan undang-undang ini.

Ketentuan luas minimum kavling sebesar 120 (seratus dua puluh) meter persegi sebelum disimpulkan apakah ketentuan ini bertentangan atau tidak perlu ketentuan ini maka perlu dianalisis dengan metode perbandingan norma dengan undang-undang ini. Dengan menggunakan metode perbandingan norma maka dapat dilihat posisi Ketentuan luas minimum kavling sebesar 120 (seratus dua puluh) meter persegi (ketentuan ini) sebagai norma dengan apa yang ada dalam undang-undang ini, sebagai berikut:

1. Ketentuan ini tidak sesuai dengan semangat yang terkandung dalam sebab lahirnya politik hukum perumahan yang tersebut dalam hal menimbang dalam undang-undang ini. Ketentuan ini menimbulkan ketidakseimbangan pertumbuhan wilayah (hanya untuk golongan kaya saja) dan kesulitan bagi MBR untuk mendapatkan rumah yang murah dan terjangkau padahal sebab lahirnya undang-undang ini adalah pertumbuhan dan perkembangan wilayah kurang memperhatikan kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh rumah murah dan terjangkau. 2 Dengan demikian maka ketentuan ini akan bertentangan dengan semangat undang-undang ini.
2. Jika ketentuan ini dibandingkan dengan tujuan undang-undang ini, yaitu penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk secara proporsional melalui keseimbangan kepentingan terutama bagi MBR, 3 maka ketentuan ini tidak menunjang tujuan undang-undang ini bahkan ketentuan ini menjadi penghalang tercapainya tujuan undang-undang ini. Yang dimaksud dengan kata-kata “penyebaran penduduk secara proporsional dan seimbang....”, tidak boleh ada pemusatan satu



kelas ekonomi dalam satu kawasan perumahan atau dalam skala yang lebih kecil dalam satu lingkungan hunian.

3. Ketentuan ini jika dibandingkan dengan pasal 34 ayat (1) undang-undang ini, yang mewajibkan setiap badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan harus mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang, maka ketentuan ini menjadi norma yang bertentangan dengan kewajiban mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang. Makna dari kata “hunian berimbang” dalam undang-undang ini dapat ditemukan dalam tafsir otentik yaitu dalam Penjelasan Pasal 34 ayat (1) yang berbunyi; yang dimaksud dengan “hunian berimbang” adalah perumahan atau lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah. Ketentuan ini sebagai sebuah norma harusnya menjadi sarana hukum atau norma hukum pelaksanaan untuk mewujudkan norma undang-undang ini yang mewajibkan pembangunan hunian berimbang.

III. IMPLIKASI SOSIOLOGIS PASAL 87 AYAT(2) HURUF d ANGKA 4, AYAT (3) HURUF d ANGKA 4, AYAT (4) HURUF d ANGKA 4, PERDA KOTA DEPOK NOMOR 1 TAHUN 2015 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA DEPOK 2012-2032

Setiap norma hukum yang ada dalam peraturan perundang-undangan selalu menimbulkan akibat sosiologis yaitu merubah kenyataan atau meneguhkan kenyataan sosiologis yang ada dalam masyarakat, termasuk ketentuan luas minimum kavling sebesar 120 (seratus dua puluh) meter persegi ini. Beberapa implikasi sosiologis antara lain:

1. Setiap lingkungan hunian perumahan dan/atau kawasan perumahan hanya di huni oleh kelas menengah ke atas karena lingkungan hunian hanya untuk kavling di atas 120 meter persegi sehingga hanya ada rumah menengah dan rumah mewah.
2. Kenyataan diatas menimbulkan perumahan sederhana yang tersebar di luar lingkungan hunian perumahan dan/atau kawasan perumahan. Sehingga setiap lingkungan hunian perumahan tidak menjadi lingkungan hunian yang proporsional dari kelas sosial ekonomi.
3. Perumahan sederhana akan muncul dalam skala kecil yang tidak memenuhi syarat sebagai lingkungan hunian perumahan yang sehat yang sesuai dengan tata ruang wilayah sehingga merusak perencanaan wilayah yang baik dan MBR tidak mendapatkan lingkungan hunian perumahan yang memenuhi syarat layak



4. Setiap lingkungan hunian perumahan tidak bisa menjadi wahana kerjasama yang membentuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Padahal seharusnya lingkungan hunian perumahan menjadi kesatuan sosial terkecil dalam konteks berbangsa dan bernegara yang antar penduduknya bisa saling menguatkan, menolong dan menjaga. (kerja sama sosial)

Realitas sosiologis diatas jika terjadi merupakan realita yang sesungguhnya menjadi kenyataan sosial yang hendak di cegah oleh undang-undang ini melalui politik hukum undang-undang ini sebagaimana dijelaskan diatas (politik hukum pemihakan pada MBR dan politik hunian berimbang).

IV. PENDAPAT HUKUM TENTANG KEABSAHAN (VALIDITY) PASAL 87 AYAT(2) HURUF d ANGKA 4, AYAT (3) HURUF d ANGKA 4, AYAT (4) HURUF d ANGKA 4, PERDA KOTA DEPOK NOMOR 1TAHUN 2015 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA DEPOK 2012-2032

Peraturan daerah (Perda) salah satu bentuk peraturan pelaksanaan undang-undang. Pada pokoknya kewenangannya mengatur bersumber pada kewenangan yang ditentukan oleh pembentuk undang undang.

Peraturan pelaksanaan merupakan peraturan-peraturan yang terletak dibawah undangundang yang berfungsi menyelenggarakan ketentuan-ketentuan dalam undang-undang, dimana peraturan pelaksanaan bersumber pada kewenangan delegasi.

Validity Tiga norma peraturan atau ketentuan luas minimum kavling sebesar 120 (seratus duapuluh) meter persegi dapat ditinjau dari dua aspek yaitu kewenangan mengatur dan materi pengaturan.

A. DARI SEGI KEWENANGAN MENGATUR

Yang dimaksud dengan segi kewenangan mengatur adalah sumber kewenangan dari peraturan perundangan yang lebih tinggi kepada pembentuk peraturan perundangan dibawahnya untuk mengatur satu hal atau lebih (materi pengaturan) untuk melaksanakan peraturan yang ada dalam peraturan perundangan yang lebih tinggi.

Apakah Ketentuan luas minum kavling 120 (seratus dua puluh) meter persegi ini absah atau tidak, maka harus dilihat apakah ada perintah dari pembentuk undang-undang ini kepada pembantuk Perda kota untuk mengatur persoalan ketentuan luas minimum dalam Perda sebagai aturan pelaksanaan undang-undang ini.

Jadi singkatnya tidak ada kewenangan delegasi dari peraturan perundang-undangan diatasnya kepada Pembentuk Perda Kota Depok untuk mengatur



ketentuan luas minum kavling 120 (seratus dua puluh) meter persegi. Jika dibaca secara seksama, maka tidak ditemukan satupun norma undang-undang dalam undang-undang ini maupun norma peraturan pemerintah dalam peraturan pemerintah sebagai turunan dari undang-undang ini yang memberikan kewenangan kepada pembentuk Perda kota untuk mengatur batas minimal kavling dalam lingkungan hunian perumahan baik untuk kepadatan tinggi, sedang maupun rendah.

Kendati Perda Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Tata Ruang Wilayah Kota Depok 2012-2032 merupakan lahir atas kewenangan delegasi yaitu perintah Pasal 26 ayat (7) Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Pasal 4 ayat (3) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Ruang, namun baik Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Ruang, tidak memberikan perintah untuk mengatur pembatasan minimal kavling dalam lingkungan hunian perumahan.

Dengan demikian, maka dari segi sumber kewenangan mengatur maka ketentuan luas minum kavling 120 (seratus dua puluh) meter persegi, tidak memiliki keabsahan karena tidak memiliki sumber kewenangan mengatur baik dari undang-undang ini maupun undang undang lainnya yang menjadi dasar hukum pembentukan Perda Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Tata Ruang Wilayah Kota Depok 2012-2032.

B. SEGI MATERI PENGATURAN

Yang di maksud dengan segi materi pengaturan adalah isi aturan atau isi dari norma hukum yang ada dalam peraturan perundang-undangan. Untuk memastikan apakah ketentuan luas minum kavling 120 (seratus dua puluh) meter persegi, secara materi pengaturan memiliki keabsahan atau tidak harus di bandingkan dengan ketentuan atau norma peraturan yang ada diatasnya.

Ketentuan luas minum kavling 120 (seratus dua puluh) meter persegi, jika dibandingkan dengan norma undang-undang ini maka ditemukan pertentangan atau bahkan melawan terhadap norma undang-undang ini, yaitu:

- a. Politik pemihakan pada MBR sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf b dan Pasal 33 ayat (1) undang-undang ini.
- b. Politik kewajiban membangun lingkungan hunian berimbang sebagaimana diatur pasal 34 ayat (1) undang-undang ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, secara materi pengaturan, maka ketentuan luas minum kavling 120 (seratus dua puluh) meter persegi, tidak memiliki keabsahan dihadapan undang-undang ini.

V. KESIMPULAN DARI PENDAPAT AHLI

1. Berdasarkan kajian diatas dapat disimpulkan bahwa maka ketentuan luas minum kavling 120 (seratus dua puluh) meter persegi, tidak memiliki keabsahan sebagai norma peraturan dalam Perda Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032, karena tidak ada dasar. kewenangan mengatur (tanpa delegasi wewenang) dan bertentangan dengan Pasal-pasal dalam undang-undang ini, yaitu Pasal 3 huruf b, Pasal 33 ayat (1) dan Pasal 34 ayat (1).
2. Ketentuan luas minum kavling 120 (seratus dua puluh) meter persegi, juga secara sosiologis berpotensi menimbulkan daya rusak terhadap penataan tata ruang dan penciptaan kawasan perumahan yang sehat serta menimbulkan kesenjangan wilayah secara sosial ekonomi.

IV. KESIMPULAN PARA PEMOHON

Bahwa bedasrkan uraian – uraian yang telah PEMOHON kemukakan dalam permohonan keberatan Hak Uji Materiil, maka sampailah PEMOHON pada Kesimpulan yang dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bahwa PARA PEMOHON dengan ini mengajukan permohonan Keberatan Hak Uji Materiil kepada Mahkamah Agung R. I, dan dengan segala kerendahan hati PEMOHON berharap Yang Mulia Majelis Hakim Agung yang berkenan untuk melakukan Pengujian Formil dan Pengujian Materiil atas Pasal 87 Ayat (2) huruf d angka 4 dan Ayat (3) serta Ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 yang menormakan tentang ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang untuk zona permukiman dengan kepadatan tinggi dan kepadatan sedang adalah untuk pembangunan perumahan dengan luas minimum kavling sebesar 120 (seratus dua puluh) meter persegi, yang pembentukannya tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku yakni asas kesesuaian berdasarkan. Undang – Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Undang - Undang, Khususnya Pasal 7 ayat 1 dn ayat 2.
2. Bahwa berdasarkan Pasal 24 A ayat 1 Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, menyatakan bahwa Mahkamah Agung berwenang mengadili pada tingkat kasasi, menguji peraturan perundang – undangan di bawah undang – undang, terhadap undang – undang.

Halaman 45 dari 116 halaman. Putusan Nomor 08 P/HUM/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa PARA PEMOHON memiliki hak baik secara langsung, maupun secara tidak langsung sesuai yang diberikan oleh Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 54 ayat 3 huruf d, kemudahan Dan /atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR dapat Beupa: d. Perizinan. Dengan Demikian berdasarkan dan Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman, *Juncto* Pasal 31 ayat 1 sampai ayat 4 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman *Juncto* Pasal 31 ayat (1), (2) dan (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, serta Pasal 1 ayat (1) s/d ayat (5) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Uji Materiil, PARA PEMOHON memiliki Kedudukan Hukum/ *Legal Standing* untuk mengajukan permohonan hak uji materiil ini.
4. Bahwa berdasarkan alasan–alasan hukum yang PARA PEMOHON sampaikan dalam angka III permohonan ini, maka dalil PARA PEMOHON yang menyatakan bahwa Pembentukan PERATURAN DAERAH KOTA DEPOK NOMOR 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Kota Depok Tahun 2012 – 2032, khususnya Pasal 68 ayat 2, Pasal 68 ayat 3 dan ayat 4 huruf d angka 4, mengandung ketidaksinkronan, dan ketidakharmonisan antara PERDA ini, dengan Undang – Undang yang ada di atasnya sesuai dengan hirarkhi perundang – undangan yang khususnya sesuai dengan apa yang diatur dalam: Pasal 7 ayat 1 dan 2 Undang – Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Undang – Undang, dan juga bertentangan Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman khususnya terkait Pasal 33 ayat 1, Pasal 34 ayat 1, dan Pasal 54 ayat 3. Dengan demikian cukuplah alasan bagi Mahkamah Agung Untuk menyatakan PERDA KOTA DEPOK Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Kota Depok Tahun 2012 – 2032 khususnya Pasal 68 ayat 2, ayat 3 dan ayat 4, huruf d, angka 4 tidak sah.
5. Bahwa kesimpulan PARA PEMOHON, PERDA Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Tahun 2012 -2032 Pasal 68 ayat 2, ayat 3, dan ayat 4 keseluruhannya dari ayat tersebut terdapat pada huruf d angka 4 dan turunannya yaitu PERDA No 13 Tahun 2013 Pasal 97 huruf b, yang mengandung pembatasan luasan kavling perumahan minimal 120 meter persegi, telah menimbulkan polemik, dan telah menjadi permasalahan baru dimasyarakat dan mengganggu penyediaan rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah, serta menghambat Program Nasional Satu Juta

Halaman 46 dari 116 halaman. Putusan Nomor 08 P/HUM/2016



Unit Rumah Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), oleh karena itu untuk semua pihak haruslah melihat secara obyektif kebenarannya, sehingga arogansi dari pembuat peraturan yang telah menghilangkan hak masyarakat untuk memiliki rumah yang sesuai dengan daya beli masyarakat, dan asas keterjangkauan yang menjadi dasar pembentukan dari Undang-Undang Nomor 1 Tentang Perumahan dan kawasan Permukiman, harus juga menjadi RUH dalam pembentukan PERDA tentang Tata Ruang.

6. Bahwa dengan adanya pengakuan dari TERMOHON II: dalam Rapat PARIPURNA Masa Sidang Pertama Tahun 2015 – 2016, DPRD KOTA DEPOK (TERMOHON II), yang mengakui secara nyata, bahwa perlu adanya Korelasi antara PERDA KOTA DEPOK NOMOR 1 TAHUN 2015 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA DEPOK dengan RAPERDA TENTANG PERUBAHAN ATAS PERDA KOTA DEPOK NO 13 TAHUN 2013 TENTANG BANGUNA DAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN, TERUTAMA DENGAN BATASAN LAHAN 120 METER PERSEGI, YANG TELAH MENIMBULKAN PERMASALAHAN DILAPANGAN.
7. Bahwa TERMOHON II, telah merekomendasikan kepada TERMOHON I untuk melakukan PENINJAUAN KEMBALI TERHADAP PERDA KOTA DEPOK NOMOR 1 TAHUN 2015 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA DEPOK (obyek dalam Permohonan ini), akan tetapi harus menunggu sampai berlakunya perda RTRW ini berlaku 5 tahun sejak di tetapkan, oleh karena itu sudah sangat nyata dan jelas terlihat bahwa memang PERDA Nomor 1 Tahun 2015 Tentang RTW Tahun 2012-2032, khusus pasal 87 ayat 2 huruf d angka 4, ayat 3 huruf d angka 4, dan ayat 4 huruf d angka 4, ini memang bermasalah, dan telah diakui oleh TERMOHON II sendiri, perda *a quo* tdk sesuai dengan KONDOSI SOSIAL MASYARAKAT KOTA DEPOK, dan antara PERDA Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Kota Depok Tahun 2012 -2032 (Sebagai Perda Induk sesuai Undang – Undang 26 Tahun 2007 Tentang Rencana Tata Ruang), tidak memiliki KORELASI dengan PERDA 13 Tahun 2013 Tentang Bangunan Dan IMB (sebagai perda turunan dari perda Nomor 1 Tahun 2015).
8. Bahwa adanya kejanggalan dalam hal pemberlakuan dari kedua Peraturan daerah tersebut, yang mana PERDA 1 Tahun 2015 (selaku Perda Induk), lahirnya 3 tahun setelah berlakunya PERDA No 13 Tahun 2013 Tentang IMB (sebagai PERDA turunan), hal ini bila di biarkan terjadi maka akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi PRESEDEN yang burut dalam HUKUM KETATANEGARAAN di REPUBLIK INDONESIA.

9. Bahwa Ketentuan Pasal 68 ayat 2 Huruf d angka 4, ayat 3 huruf d angka 4, dan ayat 4 huruf d angka 4, PERDA KOTA DEPOK Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Kota Depok Tahun 2012 -2013 telah menghambat Keadilan dan menghilangkan perlakuan yang adil dalam pemenuhan hak milik pribadi atas perumahan yang merupakan hak konstitusional dari setiap warganegara Indonesia, yang dijamin oleh Undang – Undang Dasar 1945 Pasal 28 huruf H angka 1, yang menjamin setiap warganegara untuk memiliki tempat tinggal, dan juga diatur dalam Undang–Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, khususnya dalam Pasal 40, “Setiap Warga Negara Berhak untuk bertempat tinggal”.
10. Bahwa tidak ada satupun alasan dan dasar konstitusional yang membenarkan untuk negara/Pemerintah daerah diperbolehkan untuk menghambat atau menghilangkan hak setiap orang atau warga masyarakat untuk membangun dan memiliki rumah secara swadaya sebagai tempat tinggal, yang bisa saja luasan kavlingnya kurang dari 120 meter persegi.
11. Bahwa adanya banyak kejanggalan dalam penyusunan PERDA Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 -2032, hal ini disebabkan tidak adanya satupun kajian mendalam, baik dalam Naskah akademik, maupun didalam Materi Teknis RAPERDA TATA RUANG, yang dilakukan oleh TERMOHON I bersama–sama dengan TERMOHON II, didalam mencantumkan batasan kavling Minimal 120 meter persegi untuk perumahan, sehingga dapat disimpulkan bahwa perda Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok 2012 – 2032, ini tidak taat asas, dan terkesan dipaksakan keberadaan Pasal 68 ayat 2, ayat 3, dan ayat 4 tersebut diatas, dan dapat pula disimpulkan sebagai “PASAL SELUNDUPAN “.
12. Bahwa Pasal 87 ayat 2 huruf d angka 4, ayat 3 huruf d angka 4 dan ayat 4 huruf d angka 4 dimaksud, tidak ada rujukan dan tidak jelas Rasio Legisnya, oleh karena:
 - 12.1 tidak ditemukan satupun rujukan baik dari Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Tata Ruang, maupun dalam Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sehingga norma tersebut dapat disimpulkan spekulatif dan teknis, tetapi justru dijadikan norma peraturan perundang – undangan.



12.2 tidak juga ditemukan rujukan mengapa syarat minimal luasan kavling 120 meter hanya diberlakukan hanya pada rumah tunggal dan rumah deret saja, sementara untuk rumah susun tidak diberlakukan sesuai Penjelasan PERDA Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Pasal 87, sementara dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dalam pasal 34 ayat 1, ayat 2, dan ayat 3 dan ayat 4, Pasal 35 ayat 1 dan ayat 2, Pasal 36, serta diatur lebih lanjut dalam PERMPERA No 10 Tahun 2012 Pasal 11 konsep hunian berimbang berlaku juga bagi rumah susun mewah, berarti ada pelanggaran norma yang terjadi atas pemberlakuan yang diskriminatif yang diamanatkan oleh PERDA Nomor 1 Tahun 2015 tersebut.

12.3 Tidak ditemukan rujukan dalam Kebijakan Umum Pembangunan Perumahan didalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, maupun dalam Undang-Undang No 26 Tahun 2007 Tentang tata ruang, sehingga tidak jelas rasio legis

13. Bahwa dengan alasan – alasan tersebut diatas PEMOHON, memohon sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa, mengadili, serta memutuskan PERMOHONAN *a quo* menyatakan Ketentuan Pasal 87 ayat 2 huruf d angka 4, ayat 3 Huruf d angka 4, dan ayat 4 huruf d angka 4 yang menyatakan zona permukiman dengan kepadatan Tinggi, Zona permukiman dengan kepadatan sedang, dan zona permukiman dengan kepadatan rendah adalah untuk pembangunan rumah dengan luasan kavling minimal 120 meter persegi, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

V. Kerugian Konstitusional PARA PEMOHON

Untuk memastikan adanya kerugian konstitusional yang timbul sebagai akibat adanya PERDA Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 -2032, khusus Pasal 87 ayat 2 huruf d angka 4, Pasal 87 ayat 3 huruf d angka 4, dan Pasal 87 ayat 4 huruf d angka 4, berikut ini diberikan contoh kasus sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan data, dan dalil serta penjelasan yang di kemukakan diatas, maka jelas dan nyata adanya terdapat kerugian konstitusional warga masyarakat Kota Depok Khususnya dan jabodetabek umumnya, serta lebih umum lagi warga negara Indonesia khususnya dari kelompok MBR akibat diberlakukannya Pasal 87 ayat 2 huruf d angka 4, Pasal 87 ayat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 huruf d angka 4, dan Pasal 87 ayat 4 huruf d angka 4, dikarenakan pembatasan luasan kavling minimal 120 (seratus duapuluh) meter persegi, akan menimbulkan hambatan akses atas perumahan untuk tempat tinggal, dan hilangnya potensi pendapatan dari perolehan rumah yang berfungsi sebagai investasi dan jaminan kehidupan hari tua masyarakat sehingga menimbulkan kerugian yang terukur, dan menghilangkan Hak–Hak Konstitusional dan Hak Asasi Manusia atas rumah sebagai tempat tinggal.
2. Bahwa PEMOHON sebagai kelompok masyarakat, yang juga merupakan suatu wadah perkumpulan dari perusahaan – perusahaan yang berperan nyata dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat MBR, sebagai suatu wujud nyata dalam rangka membantu PEMERINTAH didalam mengurangi jumlah kebutuhan akan rumah (*Backlog*), akan semakin jauh, dan tidak akan tercapai.
 3. Bahwa sesuai dengan SAPTABRATA Kode Etik REI, butir ke 1 disebutkan, Anggota REI dalam melaksanakan usahanya, senantiasa berlandaskan pada PANCASILA dan Undang–Undang Dasar 1945, dan dalam butir kedua disebutkan pula Anggota REI dalam melaksanakan usahanya senantiasa menjaga keselarasan antara kepentingan usahanya dengan kepentingan pembangunan bangsa dan negara.
 4. Bahwa oleh karena salah satu semangat dan ide pendirian REI adalah sebagai rasa tanggung jawab untuk berperan serta mewujudkan tujuan nasional yaitu mewujudkan Masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang–Undang Dasar 1945, yang menjadi cita – cita Bangsa dan Negara Republik Indonesia.
 5. Bahwa akibat dari adanya hambatan perolehan hak atas rumah, maka pembangunan perumahan menjadi terganggu pencapaiannya, apalagi diukur secara kualitatif, maka akan terlihat sebagai pencideraan terhadap pemenuhan Hak AZAZSI MANUSIA atas rumah untuk tempat tinggal.
 6. Bahwa mohon berkenan Majelis Hakim Mahkamah Agung Yang Mulia, secara mutatis – mutandis mengambil alih Kesimpulan PEMOHON pada bagian /angka 7, 8, 9, 10, 10. 1, 10. 2, 10. 3 sebagai alasan–alasan kerugian konstitusional PARA PEMOHON;
 7. Bahwa berdasarkan fakta–fakta tersebut diatas, maka sudah jelas adanya kerugian konstitusional yang nyata dan potensial serta dapat diperhitungkan, sehingga menimbulkan kerugian konstitusional secara nyata, dan potensial, serta dapat diperhitungkan, sehingga menimbulkan alasan yuridis untuk mengajukan permohonan Keberatan Hak Uji Materiil,

Halaman 50 dari 116 halaman. Putusan Nomor 08 P/HUM/2016

Disclaimer

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



dan selanjutnya memperoleh amar putusan yang dimohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Agung, pada Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara *a quo*.

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

1. Menyatakan PERDA Kota Depok No 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 -2032, khusus Pasal 87 ayat 2: mengatur ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang untuk zona permukiman dengan kepadatan tinggi adalah untuk pembangunan perumahan dengan luas minimum kavling sebesar 120 (seratus dua puluh) meter persegi, dan (Pasal 87 ayat 3 huruf d angka 4: ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang untuk zona permukiman dengan kepadatan sedang adalah untuk pembangunan perumahan dengan luas minimum kavling sebesar 120 (seratus dua puluh) meter persegi dan Pasal 87 ayat 4 huruf d angka 4, yang berbunyi: ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang untuk zona permukiman dengan kepadatan rendah adalah untuk pembangunan perumahan dengan luas minimum kavling sebesar 120 (seratus dua puluh) meter persegi, bertentangan dengan Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan kawasan Permukiman, Pasal 34 dan Pasal 35 yang mengatur hunian berimbang, dan Pasal 54 tentang rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dan Undang–Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Azasi Manusia.
2. Menyatakan ketentuan Pasal 87 ayat 2 huruf d angka 4, Pasal 87 ayat 3, huruf d angka 4, dan Pasal 87 ayat 4 huruf d angka 4, PERDA Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015, yang berbunyi Pasal 87 ayat 2 mengatur ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang untuk zona permukiman dengan kepadatan tinggi adalah untuk pembangunan perumahan dengan luas minimum kavling sebesar 120 (seratus dua puluh) meter persegi, dan (Pasal 87 ayat 3 huruf d angka 4: ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang untuk zona permukiman dengan kepadatan sedang adalah untuk pembangunan perumahan dengan luas minimum kavling sebesar 120 (seratus dua puluh) meter persegi, tidak memiliki kekuatan hukum.
3. Menyatakan tidak sah dan tidak berlaku semua turunan peraturan perundang–undangan yang berada dibawah, dan/atau segala peraturan yang merupakan bagian dari pengaturan lebih lanjut atas PERDA TATA Ruang Wilayah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Tata Ruang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wilayah Kota Depok Tahun 2012 - 2032, sepanjang yang mengatur masalah pembatasan luasan minimal kavling sebesar 120 (seratus dua puluh meter persegi).

4. Memerintahkan pemuatan putusan ini dalam Berita Lembaran Daerah Kota Depok.

Subsidiar:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Agung berpendapat lain, maka dengan segala kerendahan hati PEMOHON, memohon agar kiranya putusan yang seadil – adilnya (*ex equo et bono*);

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

1. Fotokopi Peraturan Daerah Kota Depok No 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 — 2032, Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 No 1 (NOREG PERATURAN DAERAH KOTA DEPOK PROVINSI JAWA BARAT: 36/2015). (Bukti P-1);
2. Fotokopi Undang—Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011, Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7. (Bukti P-2);
3. Fotokopi Undang—Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 165. (Bukti P-3);
4. Fotokopi Surat Keputusan DPD Persatuan Perusahaan Realestat Indoneisa (REI) Jawa Barat Nomor 005 — Kep/REI. 01/K-S/ 2015, Tentang Pengukuhan Susunan Kedudukan Dan Personalia Komisariat REI Bogor Raya REI Jawa Barat Periode 2014 — 2017. (Bukti P-4);
5. Fotokopi Kebutuhan rumah 800.000/Tahun, Pengembang Hanya Sanggup 200.000. (Detik Finance, Selasa 26-08-2014 (Copy dari print out Media Online). (Bukti P-5a);
6. Fotokopi Perda RTRW Depok Hambat Warga Memiliki Rumah (print out dari media Online Redaksi ceepz kart f! tanggal 08/09/2014). (Bukti P-5b);
7. Fotokopi Tulisan Sofian Munawar Asgart, " Kota Tanpa Warga, pada Kompasiana 17 Juni 2015. (Bukti P-6);
8. Fotokopi Materi Teknis Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok 2011- 2032. Tabel 4.5, Proyeksi Kebutuhan Perumahan Berdasarkan Proporsi Rumah Berimbang Tahun 2011 — 2031. (Bukti P-7);
9. Fotokopi Keseluruhan dari Materi Teknis diatas, secara keseluruhan tidak ada terdapat kata- kata luasan kavling 120 Meter. (Bukti P-8);

Halaman 52 dari 116 halaman. Putusan Nomor 08 P/HUM/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi Rumah Tinggal Divalidasi (Koran Radar Depok, Tanggal 24 November 2015, Copy Dari Harian Radar Depok). (Bukti P-9a);
11. Fotokopi Perda RTRW Baru No 1 Tahun 2015, Pelarangan Developer Bangun Rumah Dibawah 120 Meter (print out dari Harian Ekonomi Neraca Online, tanggal 3 /08/2015). (Bukti P-9b);
12. Fotokopi "Hutan Apartemen " bakal makin rimbun di Depok (Media Online Depok News 12/08/2015), (Prin Out dari Media Online). (Bukti P-10);
13. Fotokopi Leaflet Apartemen Green Lake, beserta daftar harganya yang mana harga jual apartemen tersebut tidak masuk dalam hitungan RUSUNAMI, (Rumah Susun Milik, sesuai yang dicanangkan oleh Pemerintah yang di peruntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. (Bukti P-10a);
14. Fotokopi Harga jual salah satu perumahan di Depok, dengan luasan 120 meter persegi, yang harganya mencapai 1,2 milyar rupiah, sehingga harga jual untuk satu rumah di wilayah Depok bisa lebih dari harga yang diatur dalam PERMENKEU No 113/P1VIK.03/2014, yaitu untuk wilayah Depok harga jualnya adalah Rp126.juta rupiah. (Bukti P-10b);
15. Fotokopi Kawasan Kumuh Di Kota Depok tinggal 147,3 Hektar, Print out Media online Depok News, tanggal 11 /08/2015., dengan adanya aturan luasan kavling 120 meter persegi, maka luasan kawasan kumuh di Depok akan kembali bertambah. (Bukti P-11);
16. Fotokopi Depok Rawan Bangunan Tanpa IMB, (Copy dari Mingguan Suara Kota (1/3/2015), (Bukti P-11a);
17. Fotokopi OPD Desak Benahi IMB, Apartemen Rajabrana Baru Kaji Amdal, Tapi sudah melakukan kegiatan pembangunan (Radar Depok Selasa 22 September 2015) (Copy dari Harian Radar Depok). (Bukti P-11b);
18. Fotokopi Bangunan Pemda Depok, Tak Ber IMB. anggota Komisi C DPRD Depok Peringatkan Walikota tentang Bangunan Kantor DPRD, Kantor Walikota, RSUD, Pengadilan Negeri Depok, dan Kejaksaan Negeri Depok tidak memiliki IMB, sampai dengan saat ini. (print out dari Media Online LamPost.Co, media online). (Bukti P-11c);
19. Fotokopi Hotel Margo Mita Distop, Harian Radar Depok Tanggal 25 September 2015 (Copy Dari Koran Harian Radar Depok). (Bukti P-11d);
20. Fotokopi Apartemen Eks Rajabrana Belum Memiliki IMB, tapi bisa melakukan pembangunan. (Radar Depok). (Bukti P-11e);
21. Fotokopi Warga Tolak Grand Zam — Zam, Radar Depok, tapi pembangunan tetap berjalan. (Bukti P-11f);

Halaman 53 dari 116 halaman. Putusan Nomor 08 P/HUM/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Fotokopi Perda RTRW Depok Hambat Warga Miliki Rumah (print out Depokren, Media Online: 08/09/2014). (Bukti P-12);
23. Fotokopi Kebijakan Dan Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) (copy dari Workshop Fasilitas Pemenuhan Rumah Bagi MBR (KEMENPERA, Depok 22 September 2014). (Bukti P-13);
24. Fotokopi: Situ Hilang, Dewan Minta Depok dan Jawa Barat Duduk Bersama (Tempo.Co, media online Selasa 03 November 2015, print out). (Bukti P-13a);
25. Fotokopi: Lahan Situ Di Depok Dijual Dibawah Tangan (print out Media Online Kompas.com 05/21/2012.). (Bukti P-13b);
26. Fotokopi Apartemen Akses UI Tak Layak. (Copy dari Harian Radar Depok Tanggal 30 Desember 2015), bangunan sudah mulai dibangun, baru dilakukan peneguran). (Bukti P-13c);
27. Fotokopi Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang (Copy dari WWW.djpp.depukumham.go.id). (Bukti P-14);
28. Fotokopi Buku Saku Persatuan Perusahaan Real estat Indonesia (REI), masa — Bakti 2010-2030. (Bukti P-15);
29. Fotokopi Perda RTRW Singkirkan Penduduk Asli Depok (copy Harian Jurnal Depok Tanggal 11 Januari 2013). (Bukti P-16);
30. Fotokopi Ditolak Jabar, PERDA RTRW Depok diajukan ke Pusat (print out Tempo.co tanggal 15 Oktober 2014, bukti ini membuktikan bahwa dari awal pembentukan perda RTRW ini memang sarat dengan masalah. (Bukti P-17);
31. Fotokopi Pengembang Segera Hengkang dari Depok. (Selasa 16 September 2014 (print out website APERSI JAWA BARAT), PERDA RTRW Bikin Bisnis Properti di Depok Mati Suri (republika online Tgl 11 September 2014) (berita terkait Rancangan Perda RTRW Depok, jadi sorotan Investor, belum disahkan 5000 Pengusaha siap angkat kaki (Indopos online 29 September 2014). (Bukti P-18);
32. Fotokopi Bermasalah PERDA RTRW Depok Dikembalikan (Tanggal 13 -2-2013. (print out Depok News Online). (Bukti P-19);
33. Fotokopi Putusan Nomor 14 /PU- X/2012, yang amar putusannya membatalkan pasal 22 ayat 3 yang mengatur luasan tapak bangunan minimal 36 meter persegi. (halaman 156 dasar pertimbangan hakim point [3.10.31. di print dari website Mahkamah Konstitusi.]. (Bukti P-20);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34. Fotokopi Kebutuhan Perumahan Indonesia Capai 13,5 Juta (print out dari antara news media online, tanggal 21 Januari 2015). (Bukti P-21);
35. Fotokopi Kumpulan berita Media online tentang Peran serta REI dalam Program Pemerintah 1 juta unit yang dicanakan oleh Pemerintah. (Bukti P-22);
36. Fotokopi Pencapaian target REI sampai dengan bulan Juli 2015, yang sudah mencapai 55% pembangun rumah dan rusunami, sampai dengan november 2015. (Print Out Media Online Jakpropery). (Bukti P-23);
37. Fotokopi TAP MPR No XVH/MPR/1998 Tentang Hak Asasi Manusia, Pasal 29. (Bukti P-24);
38. Fotokopi Surat no 1./Per.Kaj.Perd,13/X/2014, surat permohonan kajian pelanggaran HAM dalam PERDA Kota Depok No 13 Tahun 2013, khususnya mengenai batasan minimum luas kavling untuk perumahan 120 meter persegi. (Bukti P-25);
39. Fotokopi Surat KOMNAS HAM RI, No: 2.107/KJPMT/VI/2015, tertanggal 1 Juni 2015, Perihal Pendapat KOMNAS HAM Mengenai PERDA Kota Depok No 13 Tahun 2013, yang ditujukan kepada Walikota Depok dan DPRD Kota Depok., yang pada point 6 halaman 4, menyatakan meminta meninjau ulang perda tersebut, khusus yang mengatur luas kavling 120 meter. (Bukti P-26);
40. Fotokopi Bahwa TERMOHON II mengakui adanya kesalahan dalam PERDA No 1 Tahun 2015 Tentang RTRW Kota Depok Tahun 2012 -2032 dan PERDA IMB Tahun 2013, khusus mengenai Pasal yang mengatur tentang luasan kavling perumahan minimal 120 meter persegi. (Kumpulan Berita Media Online Tempo.co tgl. 20 November 2015, Koran Harian Radar Depok, dan WEBSITE DPRD Kota Depok). (Bukti P-26a);
41. Fotokopi Kumpulan Berita PARA PEMOHON, mendesak TERMOHON I dan TERMOHON H untuk merevisi kedua perda yang mengatur luasan kavling 120 meter persegi. (Bukti P-26b);
42. TERMOHON I mengatakan tidak peduli PERDA Perumahan akan membatasi Daya beli Masyarakat Miskin (Print out KOMPAS.COM, TANGGAL 23 -10-2013). (Bukti P-27);
43. Fotokopi Catatan Agus Sutondo, Merangkai Kata Menabur Makna "Peraturan Daerah RTRW Kota Depok Cacat Hukum. (Bukti P-28);
44. Fotokopi RTRW KOTA DEPOK 2012 -2032 Cacat Hukum Kompasiana Warta Kota Online (bungaberdikari@gmail.com). (Bukti P-28a);

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)



45. Fotokopi bukti pembiaran yang dilakukan oleh TERMOHON I, dalam hal penindakan atas pelanggaran peraturan, antara pengembang apartemen, dengan perlakuan terhadap pengembang rumah deret. (Bukti P-28b);
46. Fotokopi Perlakuan Tegas TERMOHON I terhadap pengembang perumahan biasa (rumah deret), yang apabila kita bandingkan dengan perlakuan penindakan terhadap pengusaha apartemen, sangat kontras perbedaannya, dan terkesan sangat diskriminatif. (sumber media online Kumpulan berita). (Bukti P-28c);
47. Fotokopi Penyataan DPRD KOTA Depok (TERMOHON H), tentang hal — hal yang terkait dengan adanya kelemahan dari perda aquo, yang menimbulkan polemik di masyarakat, dan tidak sesuai dengan kondisi sosial ekonomi masyarakat (Bukti P-29);
48. Fotokopi Surat Permohonan Saksi Ahli, melalui surat No 01/RAR/XII/2015, tertanggal 16 Desember 2015 yang ditujukan kepada Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pancasila Bp. Dr. Adnan Hamid, S.H., M.H., M.M. (Bukti P-30);

Menimbang, bahwa permohonan keberatan hak uji materiil tersebut telah disampaikan kepada Termohon I, II pada tanggal 15 Februari 2016 berdasarkan Surat Panitera Muda Tata Usaha Negara Mahkamah Agung Nomor 08/PER-PSG/II/08P/HUM/2016, tanggal 15 Februari 2016;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Pemohon tersebut, Termohon I, II telah mengajukan jawaban tertulis pada tanggal 3 Maret 2016, yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

I. TENGGANG WAKTU JAWABAN

Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materi Pasal 3 ayat (4) menyatakan:

"Termohon wajib mengirimkan atau menyerahkan jawaban kepada Panitera Mahkamah Agung dalam waktu 14 hari sejak diterima salinan permohonan tersebut".

Bahwa surat Mahkamah Agung RI Nomor: 08/PR/II/08P/HUM/2016, tanggal 15 Februari 2016 tentang penerimaan dan registrasi berkas permohonan hak uji materiil dan Surat Mahkamah Agung RI Nomor: 08/PER-PSG/II/08P/HUM/2016 Tentang penerimaan dan registrasi berkas permohonan hak uji materiil terhadap Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, Pasal 87 ayat (3) huruf d angka 4, 87 ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 (Bukti T.I & T.II - 1), yang diajukan



permohonan Materiil atas nama Komisariat REI Bogor Raya DPD REI Jawa Barat, yang kami terima melalui Tata Usaha Walikota Depok pada tanggal 19 Februari 2016 (Bukti T.I & T.II - 2) dan Jawaban Termohon I dan Termohon II telah dibuat secara tertulis dan disampaikan kepada Panitera Mahkamah Agung RI Cq. Panitera muda Tata Usaha Negara pada tanggal 3 Maret 2016, sehingga masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya turunan surat permohonan hak uji materiil sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

II. DASAR PERMOHONAN

1. Bahwa PARA PEMOHON tidak jelas dalam menguraikan dalil-dalil yang menjadi dasar dalam permohonan uji materiil.
2. Bahwa PARA PEMOHON dalam dalil Permohonannya, mendasarkan pada ketentuan Pasal 5 huruf b dan huruf c Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Peraturan Perundang-undangan, pada Bagian "OBJEK PERMOHONAN" yang pada intinya berbunyi sebagai berikut:
"Ada pun yang menjadi Objek Permohonan Hak Uji Materiil dalam Permohonan ini adalah materi PERATURAN DAERAH KOTA DEPOK NOMOR 1 TAHUN 2015 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA DEPOK TAHUN 2012-2032, (Bukti TI & T.II-1) yang diputuskan dalam rapat Paripurna DPRD Kota Depok dan telah diundangkan dalam Tambahan Berita Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015 No. 1 (No reg Peraturan Daerah Kota Depok Provinsi Jawa Barat: 36 /2015 dan telah berlaku, sejak tanggal ditetapkan dan diundangkan tanggal 16 Maret 2015, sesuai dengan Pasal 140 PERATURAN DAERAH KOTA DEPOK Nomor 1 Tahun 2015 tentang RTRW Kota Depok 2012-2032 (Bukti P. VIDE, Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang PEMBENTUKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN Pasal 5 Huruf b dan C, dan UNDANG-UNDANG Nomor 1 Tahun 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN Pasal 34 dan 35, serta UNDANG-UNDANG Nomor 39 Tahun 2009, TENTANG HAK ASASI MANUSIA, Pasal 40, {Bukti P1 Perda 1), {Bukti P2 Undang-Undang Nomor 1), {Bukti P2 Undang-Undang Nomor 1), (Bukti P3 Undang-Undang Nomor 39)."
Sedangkan dalam Bagian IV angka 4 halaman 40, pada KESIMPULAN PARA PEMOHON sebagaimana telah diperbaiki dalam Surat Permohonan Perbaikan atas Permohonan Keberatan Hak Uji Materiil atas Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang



Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032, Tambahan Berita Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015, No 1 (No Reg Peraturan Daerah Kota Depok Provinsi Jawa Barat: 36/2015), yang dirumuskan oleh Para Pemohon adalah sebagai berikut

"4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum yang Para Pemohon sampaikan dalam angka III permohonan ini, maka dalil Para Pemohon yang menyatakan bahwa Pembentukan PERATURAN DAERAH KOTA DEPOK NO 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Kota Depok Tahun 2012-2032, khususnya Pasal 87 ayat (2), Pasal 68 ayat (3) dan ayat (4) huruf d angka 4, mengandung ketidaksinkronan, dan ketidakharmonisan antara PERDA ini, dengan Undang-Undang yang ada di atasnya sesuai dengan hirarki perundang-undangan yang khususnya sesuai dengan apa yang diatur dalam: Pasal 7 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Undang-Undang, dan juga bertentangan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman khususnya terkait Pasal 33 ayat (1), Pasal 34 ayat (1), dan Pasal 54 ayat (3). Dengan demikian cukuplah alasan bagi Mahkamah Agung untuk menyatakan PERDA KOTA DEPOK No 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Kota Depok Tahun 2012-2032 khususnya Pasal 87 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), huruf d, angka 4 tidak sah."

3. Bahwa Para Pemohon tidak jelas dalam mendalilkan ALASAN HUKUM nya, dimana dalam uraian BAB III, angka 10, PEMOHON mendalilkan ALASAN HUKUMNYA adalah sebagai berikut:

"10. Bahwa dalam Peraturan Daerah Kota Depok No 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Kta Depok Tahun 2012-2032 khususnya Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, Pasal 87 ayat (3) huruf d angka 4, dan Pasal 87 ayat (4) huruf d angka yang mengatur luas kavling sebesar 120 m2 (meter persegi), maka akan bertentangan dengan segala aturan hukum berupa Undang-Undang yang ada diatas PERDA Kota Depok ini, dapat dikatakan bertentangan dengan Undang-Undang yang ada di atasnya."

sedangkan dalam Surat Perbaikan Bagian IV. KESIMPULAN PARA PEMOHON angka 4 halaman 40 sebagaimana telah diperbaiki dalam Surat Permohonan Perbaikan atas Permohonan Keberatan Hak Uji Materiil atas Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032,



Tambahan Berita Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2015, No 1 (No Reg Peraturan Daerah Kota Depok Provinsi Jawa Barat: 36/2015), yang dirumuskan oleh Para Pemohon adalah sebagai berikut:

- "4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum yang Para Pemohon sampaikan dalam angka 111 permohonan ini, maka dalil Para Pemohon yang menyatakan bahwa Pembentukan PERATURAN DAERAH KOTA DEPOK NO 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Kota Depok Tahun 2012-2032, khususnya Pasal 87 ayat (2), Pasal 68 ayat (3) dan ayat (4) huruf d angka 4, mengandung ketidaksinkronan, dan ketidakharmonisan antara PERDA ini, dengan Undang-Undang yang ada di atasnya sesuai dengan hirarki perundang-undangan yang khususnya sesuai dengan apa yang diatur dalam: Pasal 7 ayat (1) dan 2 Undang-Undang No 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Undang-Undang, dan juga bertentangan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman khususnya terkait Pasal 33 ayat (1), Pasal 34 ayat (1), dan Pasal 54 ayat (3). Dengan demikian cukuplah alasan bagi Mahkamah Agung untuk menyatakan PERDA KOTA DEPOK No 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Kota Depok Tahun 2012-2032 khususnya Pasal 87 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), huruf d, angka 4 tidak sah."
4. Bahwa Para Pemohon didalam OBJEK PERMOHONAN mendalilkan Peraturan Daerah Kota Depok *a quo* bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2009 tentang Hak Asasi Manusia. Sedangkan Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2009 bukanlah Undang-Undang tentang Hak Asasi Manusia, tetapi tentang Kawasan Ekonomi Khusus sebagai berikut:
- Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 147, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5066).
- Bahwa dalil Para Pemohon tidak sesuai dalam menyebutkan Objek Permohonan, alasan Hukum Pemohon maupun kesimpulan yang PEMOHON uraikan dalam Permohonannya, sehingga hal ini menunjukkan bahwa Para Pemohon tidak cermat dan tidak jelas dalam menguraikan dalil Permohonannya.
5. Bahwa dalil Permohonan PEMOHON kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libell*). sehingga sudah sepatutnya dalil Permohonan Pemohon dinyatakan ditolak atau tidak diterima.



III. KEDUDUDUKAN *LEGAL STANDING* PEMOHON

Bahwa Berdasarkan Pasal 31 A ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, (Bukti T.I & T.II - 3) dinyatakan:

“Pasal 31 A

- (1) Permohonan Pengujian Peraturan Perundang-Undangan dibawah undang-undang terhadap Undang-Undang diajukan langsung oleh Pemohon atau kuasanya kepada Mahkamah Agung dan dibuat secara tertulis dalam bahasa Indonesia.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud ayat (1) hanya dapat dilakukan oleh pihak yang menganggap haknya dirugikan oleh berlakunya peraturan perundang-undangan dibawah Undang-undang, yaitu:
 - a. Perorangan Warga Negara Indonesia
 - b. Kesatuan Warga Masyarakat Hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip negara kesatuan Indonesia yang diatur dalam Undang-undang; atau
 - c. Badan Hukum Publik atau Badan Hukum Privat.

LEGAL STANDING PEMOHON

1. Bahwa Para Pemohon uji materiil mengajukan uji materiil terkait, Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, Pasal 87 ayat (3) huruf d angka 4, 87 ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 (Bukti T.I & T.II - 1), yang mengatasmakan sebagai perwakilan dari Komisariat REI Bogor Raya DPD REI Jawa Barat.
2. Bahwa Para Pemohon uji materiil mengklaim sebagai organisasi perkumpulan perusahaan Real Estate Bogor Raya dengan berdasarkan kepada SK No.005-Kep/REI.01/K-S/II/2015. Bahwa pengakuan Pemohon adalah Cacat Hukum karena Pemohon tidak memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 31A ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung (Bukti TI & T.II - 3)
3. Bahwa untuk dapat melakukan kegiatan hukum keperdataan, suatu perkumpulan harus mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (Menkumham), mengenai tata cara pengesahan badan hukum perkumpulan yang diatur dalam Peraturan Menteri Hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Hak Asasi Manusia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Pengesahan Badan Hukum Perkumpulan.

4. Terkait kedudukan hukum PARA PEMOHON patut dipertanyakan keabsahanannya maupun kebenarannya apakah memiliki keabsahan selaku organisasi yang berbadan hukum sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Pengesahan Badan Hukum.
5. Selain itu apabila REI telah berbadan hukum dan sebagai badan hukum maka yang berwenang untuk bertindak di dalam pengadilan adalah Ketua REI Pusat atau pihak-pihak yang mendapat kuasa atau mandat dari Ketua REI Pusat khusus untuk bertindak di dalam pengadilan. Sedangkan PARA PEMOHON adalah pengurus REI Bogor Raya, bukan Ketua REI Pusat dan juga tidak mendapat kuasa dari Ketua REI Pusat. Dengan demikian PARA PEMOHON tidak mempunyai kewenangan untuk mewakili atau mengatasnamakan Perkumpulan Perusahaan Real Estate dalam hal ini adalah REI. Dengan demikian PARA PEMOHON tidak memiliki *legal standing* dalam pengajuan permohonan uji materiil ini.
6. Disisi lain juga mohon diperhatikan bahwa PARA PEMOHON mengatasnamakan REI BOGOR RAYA sedangkan Peraturan Daerah yang dimohonkan uji materiil adalah Peraturan Daerah Kota Depok yang lingkup berlakunya hanya sebatas di wilayah Kota Depok. Dengan demikian PARA PEMOHON yang mengatasnamakan REI BOGOR RAYA tidak mempunyai kepentingan hukum atas Perda Kota Depok yang dimohonkan tersebut.
7. Bahwa terkait kedudukan hukum (*legal standing*) pemohon perlu dibuktikan kepentingannya apakah benar menyuarakan aspirasi banyak pihak atau hanya kepentingan pribadi semata.
8. Bahwa karena Para Pemohon tidak memiliki dasar hukum yang jelas selaku organisasi yang berbadan hukum maka sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim Mahkamah Agung menyatakan menolak Pemohonan Para Pemohon.
9. Bahwa TERMOHON I dan TERMOHON II mensomir pernyataan PARA PEMOHON yang menyatakan ketentuan dalam Peraturan Daerah Kota Depok *a quo* menjadi penghambat pemenuhan hak konstitusional atas rumah, yang dianggap menghilangkan hak warga Kota Depok untuk dapat memiliki rumah sesuai amanat Pasal 28 Huruf H ayat (1) Undang-

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

Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia dan lebih spesifik lagi adalah Perda Nomor 1 tahun 2015 tentang RTRW Kota Depok tahun 2012-2032 mengabaikan norma yang terdapat dalam norma Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, khususnya Pasal 54 ayat (1) tentang Kewajiban Pemerintah untuk memenuhi kebutuhan Pembangunan Perumahan untuk Kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Bahwa pernyataan Para Pemohon tersebut adalah dalil yang amat sangat tidak beralasan dan mengada-ada, sebab pada faktanya Pemerintah Kota Depok tetap melindungi hak-hak masyarakat berpenghasilan rendah untuk dapat memiliki rumah, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28 Huruf H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Bukti T.I & T.II — 4a) dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (Bukti T.I & T.II — 4b) serta Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 .

Hal ini tercermin dalam rumusan Pasal 46 ayat (5) huruf c dan ayat (7) Peraturan Daerah Kota Depok *a quo* (Bukti T.I & T.II - 1), yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 46

(5) Rencana kawasan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. pengembangan perumahan baru di Kecamatan Sawangan, Kecamatan Bojongsari, Kecamatan Tapos dan Kecamatan Cimanggis;
- b. pengembangan kawasan slap bangun-lingkungan slap bangun yang berdiri sendiri;
- c. pengembangan perumahan sejahtera bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- d. penataan dan peningkatan kualitas lingkungan permukiman kumuh di sekitar tepian sungai/situ/danau, tanah terlantar, sepanjang tepi rel kereta api dan di pusat pelayanan kota yang ada di wilayah kota;
- e. pengembangan perumahan secara vertikal diarahkan dengan pembangunan rumah susun sewa (rusunawa), rumah susun



milik sendiri (rusunami) dan apartemen pada kawasan padat bangunan dan padat penduduk dengan menyediakan ruang terbuka hijau;

- f. pengembangan perumahan vertikal rusunawa, rusunami, dan apartemen diarahkan di kawasan perumahan kepadatan tinggi dan sedang dengan akses langsung ke jalan utama.

10. Dengan demikian secara jelas dan tegas bahwa PARA PEMOHON uji materiil terhadap Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, Pasal 87 ayat (3) huruf d angka 4, 87 ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032, bukan Warga Negara Indonesia yang diberikan hak nya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Mahkamah Agung RI Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung (Bukti TI & T.II - 3), sehingga Komisariat REI Bogor Raya DPD REI Jawa Barat, tidak memiliki kapasitas maupun kompetensi mendudukan din sebagai subyek hukum untuk menguji materi muatan Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, Pasal 87 ayat (3) huruf d angka 4, 87 ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 sebagaimana dimaksud, dan subyek hukum PEMOHON uji materiil haruslah pihak-pihak yang mengalami kerugian.

IV. ALASAN-ALASAN PENOLAKAN PERMOHONAN

A. Alasan Formil

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

1. Tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. (Bukti TA & T.II— 4c).
2. Bahwa peraturan *a quo* telah disusun dan dibentuk sesuai dengan asas-asas pembentukan perundang-undangan yang baik yaitu sesuai dengan Pasal 5 undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Bukti TA & T.II — 4c), yang menyatakan:



Dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi:

- a. kejelasan tujuan;
 - b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
 - c. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
 - d. dapat dilaksanakan;
 - e. kedayagunaan dan keterhasilgunaan; kejelasan rumusan, dan
 - f. keterbukaan.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Bukti TA & TII - 4d).

Pasal 15

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

4. Bahwa Peraturan *a quo* dibentuk tidak bertentangan dengan Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Bukti TA & T.II — 4e) yang berbunyi:

"Daerah berhak menetapkan kebijakan daerah untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah".

Bahwa pembentukan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 adalah merupakan kebijakan atau kewenangan yang dimiliki oleh Termohon I dan Termohon II, sehingga tidak ada alasan bagi Pemohon untuk menyatakan keberatan atas obyek *a quo* yang Termohon I dan Termohon II tetapkan dan undangkan.

5. Bahwa obyek *a quo*, tidak bertentangan dengan prinsip *due process of law*.

Bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum, dimana berdasarkan ketentuan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang telah diamandemen telah mengatur struktur ketatanegaraan Republik Indonesia yang mengenal fungsi-fungsi eksekutif, legislatif dan yudikatif.

Bahwa prinsip *due process of law* adalah prinsip yang dianut dalam proses peradilan yang dijalankan oleh Pengadilan dalam rangka



menjalankan fungsi yudikatif, sedangkan dalam Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 diterbitkan dalam rangka salah satu pelaksanaan fungsi pemerintahan daerah yang merupakan bagian dari fungsi eksekutif. Hal ini sesuai dengan amanat Pasal 18 Perubahan Undang-Undang Dasar 1945 (Bukti TI & T.II — 4a) yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Negara Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi tersebut dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota mempunyai pemerintahan daerah yang diatur dalam Undang-undang.
- (2) Pemerintahan Daerah Provinsi, Daerah kabupaten dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.
- (3) Pemerintah Daerah Provinsi, daerah kabupaten dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.
- (4) Pemerintahan Daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota memiliki dewan perwakilan rakyat daerah yang anggota-anggotanya dipilih melalui pemilihan umum.
- (5) Pemerintah daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya kecuali urusan pemerintah pusat.
- (6) Pemerintah daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.
- (7) Susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintahan daerah diatur dalam Undang-undang.

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

B. ALASAN MATERIIL

Menanggapi dalil-dalil gugatan yang diajukan Pemohon Keberatan terkait Permohonan Uji Materiil Nomor: 08 P/HUM/2016, tanggal 15-02-2016 di Mahkamah Agung Republik Indonesia terhadap Pasal 87 ayat (2), Pasal 68 ayat (3) dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032, kami sampaikan jawaban sebagai berikut:

1. Materi muatan Pasal 87 ayat (2), Pasal 68 ayat (3) dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok *a quo* tidak bertentangan dengan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

Bahwa berdasar ketentuan Pasal 28 huruf J Perubahan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Bukti T.I & T.II — 4a), hak asasi manusia dibatasi oleh 2 (dua) hal yaitu dibatasi oleh hak asasi manusia orang lain dan dibatasi oleh Undang-Undang.

Pasal 28 J

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

Berdasarkan uraian diatas, Peraturan Daerah *a quo* disusun dan dibentuk semata-mata untuk menjamin pengakuan serta penghormatan atas hak dan kebebasan orang lain dan untuk memenuhi tuntutan yang adil sesuai dengan pertimbangan moral, nilai-nilai agama, keamanan dan ketertiban umum.

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

Kawasan permukiman tersebar di seluruh kecamatan dan umumnya berkembang mengikuti pola jaringan jalan utama. Kawasan permukiman yang berkembang dengan pesat di Kota Depok yaitu



kawasan permukiman terstruktur yang di bangun oleh developer, dan pengembangannya mulai mengarah kearah timur, selatan dan barat (Kecamatan Cimanggis, Tapos, Sawangan, Bojongsari, Cilodong dan Cipayung).

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

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

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

Saat ini, pola ruang Kota Depok sangat didominasi oleh perumahan. Zona-zona ruang lainnya yang sangat penting dalam mewujudkan visi kota yang aman, nyaman, berbudaya, terabaikan. Zona-zona perdagangan, pendidikan, rekreasi tidak jelas keberadaannya, karena berbaur dengan zona perumahan. Sangat sulit menemukan ruang-ruang publik yang dapat menjadi tempat yang aman dan nyaman bagi anak-anak dan orang lanjut usia untuk berkumpul, bermain dan bergembira. Ruang Terbuka Hijau, lapangan olah raga, taman-taman bermain, fasilitas sosial, ruang pertemuan warga sulit untuk ditemui. Kota Depok cenderung berkembang menjadi kota bangunan yang nyaris sepi aktifitas sosial. sebagaimana tertuang dalam Naskah Akademis Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok 2012-2032 (Bukti T.I & T.II - 5).



Dengan demikian adalah dalil yang amat salah dan keliru jika Pemohon menyatakan bahwa Peraturan Daerah *a quo* bertentangan dengan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, karena faktanya peraturan *a quo* diterbitkan semata-mata untuk menjamin pengakuan serta penghormatan atas hak dan kebebasan orang lain dan untuk memenuhi tuntutan yang adil sesuai dengan pertimbangan moral, nilai-nilai agama, keamanan dan ketertiban umum.

2. Materi muatan dalam Pasal 87 ayat (2), Pasal 87 ayat (3) dan Pasal 87 ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok *a quo*, tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini dapat dijelaskan:

a. Bahwa kewenangan Pemerintah Kota Depok dalam menyusun Peraturan Daerah Kota Depok *a quo* telah ditegaskan dalam Pasal 136 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah yang berbunyi:

(2) Peraturan Daerah dibentuk dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah provinsikabupaten/kota.

(3) Peraturan Daerah merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan memperhatikan ciri khas masing-masing daerah.

yang sejalan dengan ketentuan Pasal 236 ayat (3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Bukti T.I & T.II — 6) yang berbunyi:

(3) Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi muatan:

a) penyelenggaraan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan; dan

b) penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 (Bukti T.I & T.II — 4c) tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, materi muatan Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

- c. Bahwa berangkat dari norma yang kami sebutkan dalam huruf a dan huruf b diatas, Peraturan daerah *a quo* adalah merupakan salah satu produk hukum daerah yang harus diberikan ruang untuk melaksanakan otonomi daerah. Otonomi daerah merupakan konsekuensi dari bangunan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Otonomi daerah adalah hak, wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dengan otonomi daerah maka yang akan muncul pembagian kekuasaan antara Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota. Pemerintah Kota Depok dalam membuat Peraturan Daerah Kota Depok *a quo* merupakan pelaksanaan otonomi daerah dan menjabarkan lebih lanjut kebijakan pemerintah pusat dan pemerintah provinsi Jawa Barat dengan menampung kondisi khusus daerah.
- d. Bahwa Peraturan Daerah Kota Depok *a quo* (Bukti T.I & T.II-1) tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Bukti T.I & T.II — 4d), karena dalam pembentukannya telah sesuai dengan tahapan penyusunan dan penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Bukti T.I & T.II - 7a) Pasal 22 huruf b dan Pasal 35 ayat (1) huruf b dan huruf c yang berbunyi:
- Pasal 22 huruf b:
- Pembahasan antar instansi terkait dan pembahasan antar pemerintah daerah dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah untuk Rencana Tata Ruang yang penetapannya menjadi kewenangan Pemerintah Daerah.
- Pasal 35 ayat (1) huruf b dan huruf c:
- b) Pelibatan Peran masyarakat ditingkat kota dalam penyusunan rencana tata ruang wilayah kota:

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)



- c) pembahasan rancangan rencana tata ruang wilayah kota oleh pemangku kepentingan di tingkat kota.
- e. Bahwa Pasal 46 ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) juncto Pasal 87 ayat (2), Pasal 87 ayat (3) dan Pasal 87 ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok *a quo* yang menyatakan:
- Pasal 46
- (2) Pengembangan perumahan dengan kepadatan tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diarahkan melalui:
- a) penataan dan pengendalian pengembangan perumahan;
 - b) peningkatan kualitas prasarana dan sarana lingkungan perumahan;
 - c) pembatasan alih fungsi dari perumahan menjadi non perumahan;
 - d) peningkatan pengawasan dan pengendalian;
 - e) peningkatan kualitas hunian di kawasan kumuh;
 - f) mendorong pembangunan perumahan secara vertikal;
 - g) mendorong pembuatan sumur resapan komunal dan biopori; dan
 - h) sosialisasi peningkatan peran masyarakat/swasta dalam penyediaan fasilitas publik.
- (3) Pengembangan perumahan dengan kepadatan sedang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diarahkan melalui:
- a) pembatasan pengembangan perumahan;
 - b) pembangunan perumahan vertikal;
 - c) penyediaan dan peningkatan kualitas prasarana dan sarana lingkungan perumahan;
 - d) peningkatan aksesibilitas dari dan menuju kawasan perumahan;
 - e) pembatasan alih fungsi dari perumahan menjadi non perumahan;
 - f) peningkatan pengawasan dan pengendalian;
 - g) mendorong pembuatan sumur resapan dan biopori; dan



- h) peningkatan peran masyarakat/swasta dalam penyediaan ruang untuk pedestrian, RTH dan fasilitas sosial/fasilitas umum lainnya.
- (4) Pengembangan perumahan dengan kepadatan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diarahkan melalui:
 - a) pengaturan intensitas bangunan agar tetap rendah
 - b) penyediaan dan peningkatan kualitas prasarana dan sarana lingkungan perumahan;
 - c) pengintegrasian kegiatan perumahan dengan penyediaan prasarana dan sarana umum perkotaan;
 - d) pembatasan alih fungsi dari perumahan menjadi non perumahan;
 - e) peningkatan pengawasan dan pengendalian;
 - f) pembangunan perumahan dengan kavling besar;
 - g) mendorong pembuatan sumur resapan dan biopori; dan
 - h) peningkatan peran masyarakat/swasta dalam penyediaan ruang untuk pedestrian, RTH dan fasilitas sosial/fasilitas umum lainnya.
- (5) Rencana kawasan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a) pengembangan perumahan baru di Kecamatan Sawangan, Kecamatan Bojongsari, Kecamatan Tapos dan Kecamatan Cimanggis;
 - b) pengembangan kawasan siap bangun-lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri;
 - c) pengembangan perumahan sejahtera bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
 - d) penataan dan peningkatan kualitas lingkungan permukiman kumuh di sekitar tepian sungai/situ/danau, tanah terlantar, sepanjang tepi rel kereta api dan di pusat pelayanan kota yang ada di wilayah kota;
 - e) pengembangan perumahan secara vertikal diarahkan dengan pembangunan rumah susun sewa (rusunawa), rumah susun milik sendiri (rusunami) dan apartemen pada kawasan padat bangunan dan padat penduduk dengan menyediakan ruang terbuka hijau;



- f) pengembangan perumahan vertikal rusunawa, rusunami, dan apartemen diarahkan di kawasan perumahan kepadatan tinggi dan sedang dengan akses langsung ke jalan utama.

Pasal 87

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

- a) kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan perumahan, Ruang Terbuka Hijau (RTH), perdagangan dan jasa skala lokal, kegiatan pembangunan prasarana dan sarana lingkungan perumahan sesuai dengan standar, hierarki dan skala pelayanannya;
- b) kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan pemanfaatan ruang untuk mendukung kegiatan perumahan kepadatan tinggi kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a berupa pemanfaatan ruang secara terbatas untuk mendukung kegiatan permukiman beserta prasarana dan sarana lingkungan, industri kecil dan mikro dengan luas ruang maksimum 100 (seratus) meter persegi dan tidak merupakan industri polutif serta sesuai dengan penetapan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan Koefisien Dasar Hijau (KDH) yang ditetapkan;
- c) kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan kegiatan industri besar dan kegiatan lainnya yang mengakibatkan terganggunya kegiatan perumahan;
- d) ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
 - 1) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) paling tinggi sebesar 75% (tujuh puluh lima) persen;
 - 2) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) paling tinggi sebesar 6 (enam);
 - 3) Koefisien Dasar Hijau (KDH) paling rendah sebesar 20% (dua puluh) persen; dan
 - 4) zona permukiman dengan kepadatan tinggi adalah untuk pembangunan perumahan dengan luas



minimum kavling sebesar 120 m² (seratus dua puluh) meter persegi.

- e) ketentuan umum sarana dan prasarana minimum yang disediakan terdiri dari sarana dan prasarana yang mendukung pengembangan cyber city meliputi:
 - 1) sarana-sarana meliputi sarana pendidikan, sarana peribadatan, sarana kesehatan, sarana kebudayaan dan rekreasi, sarana perdagangan, Ruang Terbuka Hijau (RTH) berupa taman, tempat bermain dan berolahraga; Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH) berupa plasa, tempat berkumpul warga, pelayanan pemerintahan; dan
 - 2) prasarana/utilitas meliputi jaringan jalan, jaringan drainase, jaringan air minum, jaringan air limbah, jaringan persampahan, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan transportasi lokal.
 - f) ketentuan umum prasarana dan sarana yang disediakan meliputi prasarana dan sarana minimal permukiman mengacu pada Standar Pelayanan Minimal (SPM) bidang perumahan.
- (3) Ketentuan umum peraturan perumahan kepadatan sedang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diarahkan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a) Kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan perumahan, Ruang Terbuka Hijau (RTH), perdagangan dan jasa skala lokal, kegiatan pembangunan prasarana dan sarana lingkungan perumahan sesuai dengan standar, hierarki dan skala pelayanannya.
 - b) kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan pemanfaatan ruang untuk mendukung kegiatan perumahan kepadatan sedang kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a berupa pemanfaatan ruang secara terbatas untuk mendukung kegiatan permukiman beserta prasarana dan sarana lingkungan, industri kecil dan mikro dengan luas bangunan maksimum 100 m² (seratus) meter persegi dan tidak merupakan industri polutif serta sesuai



dengan penetapan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan Koefisien Dasar Hijau (KDH) yang ditetapkan;

- c) kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan kegiatan industri besar dan kegiatan lainnya yang mengakibatkan terganggunya kegiatan perumahan;
- d) ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
 - 1) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) paling tinggi sebesar 60% (enam puluh) persen;
 - 2) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) paling tinggi sebesar 6 (enam);
 - 3) Koefisien Dasar Hijau (KDH) paling rendah sebesar 20% (dua puluh) persen;
 - 4) zona permukiman dengan kepadatan sedang adalah untuk pembangunan perumahan dengan luas minimum kavling sebesar 120 m² (seratus dua puluh) meter persegi; dan
 - 5) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) paling tinggi 35% untuk peruntukan ruang perumahan pada lahan yang berbatasan langsung dengan Provinsi DKI Jakarta.
- e) ketentuan umum sarana dan prasarana minimum yang disediakan terdiri dari sarana dan prasarana yang mendukung pengembangan cyber city meliputi:
 - 1) sarana-sarana meliputi sarana pendidikan, sarana peribadatan, sarana kesehatan, sarana kebudayaan dan rekreasi, sarana perdagangan, RTH berupa taman, tempat bermain dan berolahraga; RTNH berupa plaza, tempat berkumpul warga, pelayanan pemerintahan; dan
 - 2) prasarana/utilitas meliputi jaringan jalan, jaringan drainase, jaringan air minum, jaringan air limbah, jaringan persampahan, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan transportasi lokal, dan jaringan jalan pejalan kaki.
- f) ketentuan umum prasarana dan sarana yang disediakan meliputi prasarana dan sarana minimal permukiman



mengacu pada Standar Pelayanan Minimal (SPM) bidang perumahan.

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

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



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

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

- a. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Pasal 17 yang berbunyi:
Pasal 17
 - (1) Muatan rencana tata ruang mencakup rencana struktur ruang dan rencana pola ruang.
 - (2) Rencana struktur ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi rencana sistem pusat permukiman dan rencana sistem jaringan prasarana.
- b. Bahwa Pasal 20 ayat (6) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Bukti T.I & T.II — 7a) dan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Bukti T.I & T.II — 7b) dan Peraturan Pemerintah Nomor 15 tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Bukti T.I & T.II — 7c). Bahwa mempertimbangkan keterbatasan lahan, keseimbangan daya tampung serta daya dukung kota, konservasi ruang terbuka hijau dan daerah resapan air di Kota Depok maka pengembangan permukiman di Kota Depok diarahkan kepada pengembangan perumahan secara vertikal.



Hal ini sejalan dan tidak bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Bukti T.I & T.II — 7b) dan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029 (Bukti T.I & T.II - 8), yang diuraikan sebagai berikut:

- a) Bahwa berdasarkan Lampiran II Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Bukti T.1 & T.II — 7b) Kota Depok merupakan salah satu kota yang menjadi Pusat Kegiatan Nasional (PKN), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (1) huruf b:

Pasal 88

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

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

- b) bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 54 ayat (3) huruf e angka 1 huruf a Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No 22 Tahun 2010 (Bukti T.1 & T.II - 8), berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5

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

- e. Pengembangan infrastruktur permukiman, terdiri atas:
 1. Pengembangan permukiman perkotaan, meliputi:



- a) Pengembangan hunian vertikal di Kawasan Perkotaan Bodebek;
- c. Bahwa dalam sistem perkotaan nasional, rencana struktur wilayah ruang nasional digambarkan dalam beta dengan tingkat ketelitian 1: 1.000.000, yang selanjutnya ditingkat pemerintah provinsi, dengan tingkat ketelitian yang lebih rendah yaitu 1: 250.000, yang kemudian di tingkat kota dengan ketelitian yang lebih rendah lagi yaitu 1: 25.000. Hal ini tertuang dalam:
- a) Tingkat ketelitian bagi struktur wilayah ruang nasional sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Bukti TI & T.II— 7b), yang berbunyi:
- Pasal 10
- (1) Rencana Struktur ruang wilayah nasional meliputi:
- Sistem Perkotaan Nasional;
- a. Sistem Jaringan Transportasi Nasional;
- b. Sistem Jaringan Energi Nasional;
- c. Sistem Jaringan Telekomunikasi Nasional; dan a Sistem Jaringan Sumber Daya Air.
- (2) Rencana Struktur Ruang Wilayah Nasional digambarkan dalam Peta dengan tingkat ketelitian 1: 1.000.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Pemerintah ini.
- b) Tingkat ketelitian bagi struktur wilayah ruang provinsi sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 117 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029, yang berbunyi sebagai berikut:
- Pasal 117
- Peraturan Daerah tentang RTRWP Jawa Barat Tahun 2009-2029 dilengkapi dengan Dokumen Materi Teknis dan Album Peta dengan tingkat ketelitian minimal 1: 250.000, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.



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

Pasal 15

- (1) Rencana struktur ruang wilayah meliputi:
- a. pengembangan sistem pusat pelayanan kegiatan kota;
 - b. sistem jaringan prasarana utama wilayah kota; dan
 - c. sistem jaringan prasarana lainnya.
- (2) Rencana struktur ruang wilayah kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan pada peta Rencana Struktur Ruang Kota Depok dengan tingkat ketelitian 1:25.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran 1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

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

Bahwa melihat alur regulasi yang kami jelaskan diatas, maka prinsip berjenjang dan komplementer dan keterpaduannya telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Bukti TI & T.II— 7a), yang berbunyi:

- (2) Penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dilakukan secara Berjenjang dan Komplementer

Yang dimaksud Komplementer sesuai penjelasan Pasal tersebut adalah bahwa Penataan Ruang Wilayah Nasional, Penataan Ruang Wilayah Provinsi, dan Penataan Ruang Wilayah Kabupaten/Kota sating melengkapi satu sama lain, bersinergi, dan tidak terjadi tumpang tindih kewenangan dalam penyelenggaraannya.

3. Bahwa materi muatan Pasal 87 ayat (2). Pasal 87 ayat (3) dan Pasal 87 ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok *a quo* tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terkait



ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang untuk pembangunan perumahan dengan luas minimum kavling sebesar 120 m² (seratus dua puluh) meter persegi, hal ini jelas sesuai sebagaimana disebutkan dalam:

- 1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Bukti TI & T.II — 8), salah satunya bertujuan untuk mendorong penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara, sebagaimana tertuang dalam konsideran serta penjelasan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 2) Naskah Akademik Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 (Bukti TI & T.II — 5) telah menguraikan isu strategis yang berpengaruh terhadap kebijakan tata ruang Kota Depok antara lain sebagai berikut:

a) Isu Struktur Ruang

Struktur Ruang Kota Depok belum terencana dengan baik. Kawasan yang terindikasi Pusat Kota' terletak di Jalan Margonda Raya. Kawasan ini adalah inti Kota Depok, dicirikan dengan berkembangnya berbagai kegiatan seperti perdagangan, perkantoran, jasa, pemerintahan, perumahan, terminal, pendidikan, hiburan, dsb. Kawasan Margonda Raya tumbuh dengan pesat dan cenderung tanpa kendali sebagai *mixed landuse*.

Pemusatan kegiatan di kawasan ini menyebabkan berbagai masalah, antara lain kemacetan lalu lintas akibat tingginya bangkitan lalu lintas, terbatasnya lahan parkir, jalur pedestrian, sempitnya ruang terbuka hijau, tidak teraturnya tata bangunan, signage dsb. Permasalahan tersebut menyebabkan kawasan 'pusat kota' di Jalan Margonda



Raya ini berkesan tidak teratur, tidak nyaman dan tidak menyenangkan.

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

b) Isu Pola Ruang

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

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

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

Saat ini, pola ruang Kota Depok sangat didominasi oleh perumahan. Zona-zona ruang lainnya yang sangat penting dalam mewujudkan visi kota yang aman, nyaman, berbudaya, terabaikan. Zona-zona perdagangan, pendidikan, rekreasi tidak jelas keberadaannya, karena



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

c) Isu Sistem Transportasi

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

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

d) Arsitektur Kota

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



tersedia di beberapa tempat, namun dibandingkan dengan luasan kota dan Visi Kota Depok. Keberadaan unsur-unsur arsitektur kota tersebut sangat kurang, baik secara kuantitas maupun kualitas.

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

e) Isu Alih Fungsi Lahan Pertanian

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

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

f) Isu Degradasi Lingkungan

Krisis ekonomi yang berkepanjangan menjelang dekade tahun 2000-an, mendorong masyarakat untuk beralih profesi guna memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Saat itulah muncul berbagai bentuk usaha yang memperlihatkan indikasi dan kecenderungan untuk menguasai sumberdaya lahan. Selain mengokupasi bantaran sungai Raya Bogor, Jln Raya Citayam, d11), juga terhadap kawasan-kawasan yang dianggap kurang memberikan fungsi dan manfaat nyata kepada masyarakat (Fasos Fasum Perumnas Depok-I), hingga menyebabkan terganggunya keseimbangan



lingkungan perkotaan. Kekumuhan dan kurang tepatan dalam penempatan lokasi pembuangan sampah, merupakan sumber pencemaran udara (bau), hingga menyebabkan kurang nyamannya lingkungan kota Depok.

Terdegradasinya lingkungan hidup, bukan saja disebabkan oleh lingkungan permukiman masyarakat, tetapi juga ditimbulkan oleh industri dengan berbagai bentuk cemaran udara yang secara berangsur-angsur menyebabkan terdegradasinya kenyamanan lingkungan. Menurut penilaian para ahli lingkungan sikap dan keacuhan industri terhadap degradasi lingkungan, berpengaruh terhadap stabilitas ekosistem perkotaan, hingga pada saatnya wilayah Kota Depok akan mengalami tekanan dan beban degradasi ekologi yang akut.

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

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

Walaupun arah pertumbuhan dan perkembangan kota Depok sudah direncanakan, tetapi masih banyak penyimpangan dari rencana yang ada. Ini terjadi karena adanya ketidakseimbangan antara penambahan penduduk dan ketersediaan lahan sebagai akibat dari desakan



pembangunan kota, dalam hal ini bukan hanya pembangunan fisik yang berupa pembangunan jalan atau gedung dan lainnya tapi juga karena kebutuhan dan kenyamanan daya tangk wilayah itu sendiri. Terlihat dari kecenderungan wilayah Kota Depok bagian selatan merupakan tujuan hunian. Salah satu penyebab wilayah selatan menjadi daerah tujuan hunian adalah penetapan NJOP di wilayah ini yang lebih rendah dibandingkan wilayah bagian utara. Penyebab lainnya adalah wilayah ini masih memiliki kualitas lingkungan yang baik, ditandai dengan kualitas udara masih segar, cuacanya sejuk dan kualitas air yang baik, sehingga memberikan nilai tambah kenyamanan lokasi hunian atau tempat tinggal. Dengan demikian jumlah permukiman di wilayah selatan Kota Depok bertambah dengan pesatnya dan diikuti oleh perkembangan penggunaan lahan untuk sektor jalan, perkantoran, perdagangan dan jasa; disisi lain menyebabkan terjadinya aiih fungsi Ruang Terbuka Hijau (RTH) sehingga keberadaannya berkurang.

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

h) Isu Perubahan Struktur Sosial dan Ekonomi Masyarakat Kota Depok

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



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

- i) Isu Kurang Sinkronisasi Program Pusat dan Daerah
Banyaknya program pembangunan di berbagai sector dari pusat yang dialokasikan di Kota Depok, belum sinkron dengan program-program sektoral di Kota Depok, diakibatkan belum terakomodirnya program yang ada, sehingga program pembangunan tidak berkesinambungan.
- j) Isu Kurangnya Pengendalian Pembangunan di Kota Depok
Masih banyak penyimpangan antara arahan pemanfaatan ruang dengan implementasi pembangunan di lapangan. Kebijakan yang ada sudah tidak mampu mengakomodir (banyak faktor/stakeholder terkait), maupun trend perkembangan pembangunan di Kota Depok.
- k) Isu Pemenuhan Kebutuhan Energi Listrik dan Air Bersih
Kebutuhan akan energi listrik di Kota Depok sudah dapat terpenuhi. selain karena memang sudah dapat terakomodir, Kota Depok juga merupakan wilayah pemasok listrik untuk wilayah Jawa-Bali. Sedangkan untuk kebutuhan air bersih, PDAM Kota belum dapat melayani kebutuhan penduduk Kota Depok, dan hal ini hampir merata di semua kecamatan.
- l) Isu Sampah



Kota Depok sampai saat ini (Tahun 2009) baru memiliki 1 Tempat Pembuangan Akhir (TPA), yaitu Tempat Pembuangan Akhir (TPA) Cipayung. Dengan kondisi yang hanya memiliki 1 Tempat Pembuangan Akhir (TPA) saja, diprediksikan dalam jangka waktu 1,5 tahun lagi Tempat Pembuangan Akhir (TPA) Cipayung sudah tidak dapat menampung sampah Kota Depok. Selain itu, penyebaran Tempat Pembuangan Umum (TPU) 4 (empat) lokasi pun tidak merata, semua lokasi Tempat Pembuangan Umum (TPU) tersebut sangat berjauhan, sehingga daya jangkauan untuk pengelolaan sampahnya mengalami kesulitan.

m) Isu Banjir

Topografi yang relatif datar merupakan salah satu penyebab timbulnya banjir di Kota Depok, selain itu juga dikarenakan kapasitas saluran sistem drainase kota yang sudah tidak memadai menampung air limpasan. Terjadinya banjir disebabkan pula oleh dipakainya saluran irigasi sebagai saluran drainase untuk mengalirkan air limpasan, sedangkan kondisi sekarang ini saluran irigasi tersebut sudah banyak yang tidak berfungsi / tertutup dikarenakan banyaknya pembangunan perumahan bekas lahan sawah.

n) Isu Pembangunan Perumahan di Sepanjang Jalan Utama

Banyaknya pembangunan perumahan di Kota Depok menyebabkan lahan terbangun menjadi bertambah, sehingga berkurangnya lahan Ruang Terbuka. Selain itu, sekarang ini pembangunan perumahan sudah banyak menggunakan lahan di sepanjang jalan utama, sehingga dapat menimbulkan masalah-masalah.

o) Isu Industri

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



Bahwa untuk mengatasi pemiasalahan yang tertuang dalam Isu Strategis sebagaimana diuraikan diatas, Pemerintah Kota Depok merumuskan kebijakan Tata Ruang Kota Depok sebagaimana tertuang dalam Pasal 46 ayat (5) *juncto* Pasal juncto Pasal 87 ayat (2), Pasal 87 ayat (3) dan Pasal 87 ayat (4) Peraturan Daerah Kota Depok *a quo*.

- 3) Bahwa berdasarkan peta citra satelit tahun (Quickbird) 2009 dapat diketahui pada penggunaan lahan di Koata Depok didominasi oleh sawah seluas 19.617,59 Ha atau sekitar 97,95% dari total luas wilayah, selain itu juga masih banyak terdapat kebun campuran yang luasannya mencapai 7.312,20 Ha atau sekitar 36,51% dari total luas wilayah. Permukiman swadaya juga cukup berkembang hasil analisis dan perhitungan, maka dapat disimpulkan bahwa pemanfaatan dominan ruang di Kota Depok di dominasi oleh lahan terbangun yaitu sebesar 10.461,99 ha atau sekitar 52,30 % dari luas wilayah Kota Depok. Dari penggunaan lahan terbangun yang paling besar di peruntukan untuk pemanfaatan lahan permukiman dengan nilai luas lahan sebesar 9540,64 ha atau sebesar 48,57% dari luas lahan Kota Depok. Kawasan Permukiman yang terdapat di Kota Depok meliputi kawasan permukiman terstruktur/teratur yang biasa di bangun oleh pengembang atau deplover dan kawasan perumahan non struktur/ tidak teratur atau di sebut juga kawasan permukiman perkampungan dan umumnya di bangun secara perorangan (sebagaimana tertuang dalam Naskah Akademis Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 (Bukti TI & T.II — 5)).

Kawasan permukiman tersebar di seluruh kecamatan dan umumnya berkembang mengikuti pola jaringan jalan utama. Kawasan permukiman yang berkembang dengan pesat Di Kota Depok yaitu kawasan permukiman terstruktur yang di bangun oleh developer/pengembang, dan pengembangannya mulai mengarah kearah Timur, Selatan dan Barat (Kecamatan Cimanggis, Tapos, Sawangan, Bojongsari, Cilodong dan Cipayung).



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

- 4) bahwa terkait kebijakan Pengembangan Perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, telah dilakukan perurnusan dalam Rencana Induk Perumahan dan Permukiman, sebagaimana tertuang dalam Laporan Akhir Penyusunan Rencana Induk Perumahan dan Permukiman (Bukti T.1 & T.II - 10)

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

Lokasi pengembangan:

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

Model pembangunan:

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

Pembiayaan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

Pasal 6

Kelompok Sasaran KPR Sejahtera untuk KPR Sejahtera Rapak dan KPR Sejahtera Syariah Tapak adalah MBR dengan penghasilan tetap maupun tidak tetap paling banyak Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah) per bulan.

Ketentuan harga jual untuk rumah sejahtera tapak sebagaimana diatur dalam Lampiran I Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 3 Tahun 2014 tentang Fasilitas Likuiditas pembiayaan Perumahan dalam Rangka Pengadaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera, untuk rumah sejahtera tapak di Kota Depok harga jual Rumah paling banyak sebesar Rp. 131.000.000,00 (seratus tiga puluh satu juta rupiah). Sedangkan harga jual rumah di Kota Depok yang dibangun oleh Developer/pengembang perumahan jauh di atas harga jual rumah sejahtera sebagaimana ditetapkan Pemerintah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 dan jika melihat pada simulasi skema KPR yang diberikan oleh beberapa Bank, harga rumah

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)



yang ditawarkan oleh pengembang/Developer di Kota Depok tidak dapat menjangkau masyarakat berpenghasilan rendah.

Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa pihak Pengembang Perumahan tidak memungkinkan menyediakan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

Sementara Pemerintah Kota Depok memiliki kebijakan penyediaan rumah sejahtera bagi masyarakat berpenghasilan rendah tanpa dibatasi lokasi pengembangannya di Kota Depok, selama mengikuti skema dan ketentuan harga serta kesesuaian kelompok sasaran dengan yang ditetapkan dalam Permenpera No. 3 Tahun 2014.

Penyelenggaraan rumah susun juga bertujuan untuk menjamin terpenuhinya kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR, MBR adalah keluarga/rumah tangga yang berpenghasilan sampai dengan Rp. 2.000.000,00 perbulan (Permenpera Nomor: 08/PERMEN/M/2006).

Saat ini di Kota Depok telah terdapat Rumah Susun Sewa (Rusunawa), terletak di Kampung Banjar Pucung, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Tapos. Rusunawa tersebut diperuntukan bagi para buruh ataupun anggota TNI, Polri, dan Pegawai Negeri Sipil (PNS) dengan golongan yang rendah. Biaya sewa bervariasi antara Rp. 175.000,00 — Rp. 250.000,00. Selain itu juga telah dibangun Rumah Susun Sewa (Rusunawa) di lingkungan Markas Komando Brimob Kelapa Dua sebanyak 78 twin blok rusunawa, nantinya diharapkan dapat menampung sekitar 5.000 prajurit.

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

1. Perumahan dengan kepadatan tinggi

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Rencana pengembangan perumahan dengan kepadatan tinggi diarahkan melalui:

- a. Pembentukan Badan Pengelola Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi,
 - b. Penyediaan lahan untuk lokasi Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi,
 - c. Pembangunan unit rumah susun sederhana bertingkat tinggi secara horizontal ataupun vertikal,
 - d. Peningkatan pengawasan dan pengendalian Pembangunan Rumah Susun Sederhana bertingkat Tinggi,
 - e. Berdasarkan kesepakatan dengan DPRD Kota Depok, pengembangan perumahan kepadatan tinggi dilakukan dengan luas minimum kavling 120 m²,
 - f. Pemberian subsidi perumahan melalui KPR bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR),
 - g. Mendorong pembuatan sumur resapan komunal dan biopori, dan
 - h. Sosialisasi peningkatan peran masyarakat/swasta dalam penyediaan prasarana sarana umum (PSU).
2. Perumahan kepadatan sedang
- Dikembangkan seluas 6.786.95 Ha atau 33.89% dari total luas Kota Depok. meliputi Kelurahan Pangkalan Jati, Kelurahan Pangkalan Jati Baru, Kelurahan Cinere. Kelurahan Gandul, Kelurahan Limo, Kelurahan Krukut, Kelurahan Meruyung, Kelurahan Grogol, Kelurahan Rangkapan Jaya, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kelurahan Mampang, Kelurahan Kukusan, Kelurahan Pondok Cina, Kelurahan Pasirgunung Selatan, Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tugu, Kelurahan Baktijaya, Kelurahan Mekarjaya, Kelurahan Abadijaya, Kelurahan Tirtajaya, Kelurahan Sukmajaya, Kelurahan Sukamaju, Kelurahan Sukamaju Baru, Kelurahan Jatijajar, Kelurahan Cisalak, Kelurahan Cisaik Pasar, Kelurahan Curug, Kelurahan Mekarsari, Kelurahan Harjamukti, dan Kelurahan Sukatani. Bentuk perumahan yang akan diterapkan adalah pembangunan rumah susun sederhana (baik rusunawa maupun rusunami). Pengembangan perumahan dengan kepadatan sedang diarahkan melalui:

- a. Pembentukan Badan Pengelola Rumah Susun Sederhana,
 - b. Penyediaan lahan untuk lokasi Rumah Susun Sederhana;
 - c. Pembangunan unit rumah susun sederhana secara horizontal ataupun vertical,
 - d. Peningkatan pengawasan dan pengendalian Pembangunan Rumah Susun Sederhana,
 - e. Berdasarkan kesepakatan dengan DPRD Kota Depok, pengembangan perumahan kepadatan sedang dilakukan dengan luas minimum kavling 120 m²,
 - f. Pemberian subsidi perumahan melalui KPR bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR),
 - g. Mendorong pembuatan sumur resapan dan biopori, dan
 - h. Peningkatan peran masyarakat/swasta dalam penyediaan ruang untuk pedestrian, RTH dan fasilitas sosial/fasilitas umum lainnya.
3. Perumahan kepadatan rendah. dikembangkan seluas 5.307.38 Ha atau 26.50% dari total luas Kota Depok, meliputi sebagian Kelurahan Pondok Petir, Kelurahan Curug, Kelurahan Serua, Kelurahan Kedaung, Kelurahan Cinangka, Kelurahan Bojongsari Baru, Kelurahan Bojongsari, Kelurahan Duren Mekar, Kelurahan Duren Seribu, Kelurahan Pengasinan, Kelurahan Bedahan, Kelurahan Pasir Putih, Kelurahan Sawangan, Kelurahan Sawangan Baru, Kelurahan Cipayung, Kelurahan Cipayung Jaya, Kelurahan Bojong Pondok Terong, Kelurahan Pondok



Jaya, Kelurahan Kalimulya, Kelurahan Jatimulya, Kelurahan Kalibaru, Kelurahan Cilodong, Kelurahan Cilangkap, Kelurahan Cimpaeun, Kelurahan Tapos, dan Kelurahan Leuwinanggung. Bentuk perumahan yang akan diterapkan adalah pembangunan rumah tunggal, rumah deret dan Kasiba Lisiba BS.

4. Pengembangan perumahan dengan kepadatan rendah diarahkan melalui:

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

Terhadap ketentuan Kavling Minimal 120 m² hanya diperuntukkan bagi pengembang perumahan sedangkan bagi perumahan swadaya masyarakat yang didirikan secara perorangan, Pemerintah Kota tidak melakukan pembatasan luasan.

4. Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4, Pasal 87 ayat (3) huruf d angka 4, 87 ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 merupakan satu kesatuan dengan norma lain dalam Peraturan Daerah (obyek *a quo*) dan tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Bahwa penyusunan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012 -2032 (obyek *a quo*) telah melalui serangkaian panjang tahapan pembentukan Peraturan Daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.
- b. Bahwa Tahapan-tahapan pembentukan suatu produk hukum berupa Rancangan Peraturan Daerah telah ditempuh sepenuhnya oleh Termohon 1 dan Termohon II, yakni dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:
 - 1) Pada hari Rabu tanggal 29 September 2010 Pemerintah Kota Depok dengan Pemerintah Kota Bekasi melakukan pertemuan terkait sinkronisasi Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2011-2031 dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi Tahun 2010-2030. yang kemudian dituangkan dalam Berita Acara Nomor: 593/2553.A/TR/2010 (Bukti T.I & T.II - 11).
 - 2) Pada tanggal 20 November 2010 dilaksanakan diskusi dalam rangka pepaduserasian Raperda Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Depok 2011-2030 dengan Raperda Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan 2010-2030 bertempat di Direktorat Jendral Pembangunan Daerah Kemendagri Jakarta. yang kemudian dituangkan dalam Berita Acara Nomor: 593/3202.A/TR/2010 (Bukti T.I & T.II - 12).
 - 3) Pada tanggal 12 November 2010 dilaksanakan diskusi dalam rangka pepaduserasian Raperda Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Depok 2011-2030 dengan Raperda Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bogor 2010-2030 bertempat di Bappeda Kabupaten Bogor yang kemudian dituangkan dalam Berita Acara Nomor: 593/3181.A/TR/2010 (Bukti T.1 & T.II - 13).
 - 4) Surat dari Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok yang ditujukan kepada Walikota Depok (Termohon I)

Halaman 95 dari 116 halaman. Putusan Nomor 08 P/HUM/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 593/282-TR Perihal: Laporan Perkembangan Raperda RTRW Kota Depok Tahun 2011-2030 (Bukti T.I & T.II - 14).

- 5) Pada tanggal 27 Januari 2011 dilakukan pembahasan kembali terkait Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok (RTRW) yang kemudian dituangkan dalam Rapat Kelompok Kerja Perencanaan Tata Ruang Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah BKPRD Jawa Barat yang dihadiri oleh Anggota Pokja Perencanaan Tata Ruang BKPRD Provinsi Jawa Barat dan Pemerintah Kota Depok, yang ditanda tangani oleh Kepala Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok dan Kepala Bidang fisik Bappeda Provinsi Jawa Barat (Bukti T.I & T.II - 15).
- 6) pada tanggal 9 Agustus 2011 bertempat di Bakosurtanal Cibinong, dilakukan asistensi dan Supervisi peta tata ruang dalam rangka persetujuan substansi Raperda RTRW Kota Depok tahun 2011-2031 yang ditanda tangani oleh Bidang Tata Ruang Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok dan Pelaksana Asistensi Badan Koordinasi dan Pemetaan Survey dan pemetaan Nasional Pusat Atlas dan Tata Ruang. (Bukti T.I & T.II - 16).
- 7) Pada tanggal 6 September 2011 telah diadakan konsultasi publik rencana tata ruang wilayah kota Depok 2011-2031 yang dihadiri oleh Organisasi Perangkat Daerah, LSM dan Lingkup Akademisi lingkup Kota Depok yang ditanda tangani oleh Kepala Bidang Tata Ruang Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok. (Bukti T.I & T.II - 17).
- 8) Tanda tangan berita acara konsultasi publik RTRW Kota Depok Tahun 2011-2031 (Bukti TI & T.II - 18).
- 9) Rapat pembahasan pemberian rekomendasi gubernur tentang raperda RTRW dengan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah pada Pemerintah Provinsi Jawa Barat dengan agenda Rapat Pleno Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Provinsi Jawa Barat Tentang Evaluasi Rancangan Perda RTRW Kabupaten Bandung Barat dan Kabupaten Garut, pembahasan pemberian rekomendasi Gubernur tentang RTRW Kota Depok dan

Halaman 96 dari 116 halaman. Putusan Nomor 08 P/HUM/2016



Kota Banjar, dan Pembahasan Pemberian Rekomendasi Tentang Terminal Khusus Pasir Besi Agrabinta di Kabupaten Cianjur pada tanggal 16 November 2011, yang kemudian dituangkan dalam Berita Acara, yang ditandatangani oleh Sekretaris Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Provinsi Jawa Barat (Bukti TI & T.II - 19).

- 10) Rapat koordinasi dan sinkronisasi dengan Provinsi DKI Jakarta sebagai wilayah yang berbatasan. Perihal pembahasan Raperda RTRW Kota Depok. Dan dituangkan dalam berita acara rapat Nomor: 593/600.A/TR/2011 Pada tanggal 12 Desember 2011 yang di tandatangani oleh Perwakilan Pemerintah Kota Depok dan Perwakilan dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Bukti TI & T.II - 20).
- 11) Kemudian pada tanggal 28 Desember 2011 Gubernur Provinsi Jawa Barat menerbitkan surat tentang: Rekomendasi Pemberian Persetujuan Substansi Raperda RTRW Kota Depok Nomor: 650/5931/BAPP yang pada intinya menyatakan pemberian rekomendasi atas perda RTRW untuk diproses selanjutnya untuk mendapatkan persetujuan dari Menteri Pekerjaan Umum yang ditujukan kepada Menteri Pekerjaan Umum (Bukti T.I & T.II - 21).
- 12) Bahwa pada tanggal 29 Desember 2011 Walikota Depok menyampaikan Surat ke Ketua Badan Koordinasi Penataan Ruang Nasional Perihal: Permohonan Persetujuan Substansi RTRW Tahun 2011-2031 Nomor: 650/1706-Tarkim. (Bukti TI & T.II -22).
- 13) Pada Tanggal 3 Januari 2012 dilaksanakan konsultasi publik terkait Raperda RTRW 2011-2031, bertempat di Gedung Dibale Lt.3 Bappeda Kota Depok (Bukti TI & T.II — 23a).
- 14) Kemudian dilampirkan daftar hadir undangan konsultasi publik terkait RTRW 2011-2031, Tanggal 3 Januari 2012 bertempat ruang rapat Bappeda Kota Depok (Bukti T.I & T.II — 23b).
- 15) Rapat koordinasi dengan Direktorat Jenderal Penataan Ruang pada Kementerian Pekerjaan Umum yang dituangkan dalam notulensi (Bukti TI & T.II - 24). dan berita



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

acara Nomor 126/BA/RdIX/2012 pada tanggal 4 Januari 2012 hasil rapat bahwa rancangan perda RTRW secara substantive telah mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional beserta rencana rincinya, rencana tata ruang wilayah provinsi beserta rencana rincinya, kebijakan nasional bidang penataan ruang, pedoman penyusunan tata ruang dan peraturan perundang-undangan terkait (Bukti TI & T.II - 25).

- 16) Rapat koordinasi dengan Pusat Atlas dan Tata Ruang pada Badan Koordinasi Penataan Ruang Nasional pada tanggal 4 Januari 2012 bertempat di ruang rapat Direktorat Jendral Penataan Ruang, Gdg. SDA dan Tata Ruang Kementerian PU, yang kemudian tertuang dalam Berita Acara Hasil Supervisi Peta RT RW Tahun 2011-2031 ke III (Bukti T.I & T.II — 26a).
- 17) Tanggal 22 Maret 2012 dilakukan pemeriksaan terhadap Peta RTRW, yang kemudian dituangkan dalam Berita Acara Hasil Supervisi Peta RTRW Kabupaten Kota Depok Tahun 2011-2031 ke IV. (Bukti T.1 & T.II — 26b).
- 18) Tanggal 23 Mei 2012 Dirjen Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum menerbitkan surat perihal: Persetujuan Substansi atas Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) Kota Depok Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Depok Tahun 2012-2032, yang di tanda tangani oleh Dirjen Penataan Ruang (Bukti T.I & T.II - 27).
- 19) Pengajuan surat permohonan kepada Walikota Nomor. 050/359/BTRP/2012 tertanggal 1 Juni 2012 perihal pembahasan Raperda RTRW 2012-2032 dengan DPRD Kota Depok (Bukti T.I & T.II— 28).
- 20) pada tanggal 13 - 15 September 2012 dilakukan pembahasan awal raperda Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 oleh Pansus III DPRD Kota Depok dengan surat undangan Nomor 005/632DPRD tanggal 11 September 2012 (Bukti T.1 & T.II — 29)

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

- 21) Kemudian dibuatkan Surat Tugas DPRD Kota Depok Nomor. 841.5/633DPRD untuk pembahasan awal Raperda (Bukti T.I & T.II — 30).
- 22) Sekretariat DPRD Kota Depok mengeluarkan Surat Perintah Nomor 841.5/384-Sekwan tanggal 12 September 2012 dalam rangka mendampingi DPRD pada rapat awal Pansus III DPRD (Bukti TI & T.II — 31).
- 23) Kemudian dilampirkan daftar hadir rapat pembahasan awal Raperda hari Kamis tanggal 13 September 2012 tentang bangunan dan IMB, Reperda tentang RTRW dan wilayah Kota Depok tahun 2012-2032, raperda perubahan ke 3, Perda No 8 tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Bukti T.I & T.II — 32).
- 24) Pelaksanaan pembahasan awal Raperda hari Jumat tanggal 14 September 2012 tentang bangunan dan IMB, Reperda tentang RTRW dan wilayah Kota Depok tahun 2012-2032, raperda perubahan ke 3, Perda No 8 tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Bukti T.I & T.II — 33).
- 25) Pelaksanaan rapat pembahasan awal Raperda hari Sabtu tanggal 15 September 2012 tentang bangunan dan IMB, Reperda tentang RTRW dan wilayah Kota Depok tahun 2012-2032, raperda perubahan ke 3, Perda No 8 tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Bukti TI & T.II — 34).
- 26) Kemudian dibuatkan Laporan hasil rapat pembahasan awal pansus 111 DPRD Kota Depok yang ditujukan kepada ketua DPRD Kota Depok dengan nomor laporan 11/pansus/IX/2012 tanggal 17 September 2012 (Bukti T.I & T.II — 35).
- 27) Sekretariat DPRD Kota Depok membuat laporan hasil pendampingan terkait rapat pembahasan awal Pansus III DPRD Kota Depok (Bukti T.I & T.II — 36).
- 28) Pansus III DPRD Kota Depok pada tanggal 24 September 2012 mengundang pengembang, LSM dan Stakeholder unruk dilakukan Rapat Dengar Pendapat agar mendapat masukan dan saran terkait Raperda Tata Ruang dan

Halaman 99 dari 116 halaman. Putusan Nomor 08 P/HUM/2016

Disclaimer

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



Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 (Bukti T.I & T.II — 37).

- 29) Pansus III DPRD Kota Depok pada tanggal 2 sampai dengan 3 Oktober 2012 mengundang pengembang, LSM dan Stakeholder unruk dilakukan Rapat Dengar Pendapat agar mendapat masukan dan saran dan kritik terkait Raperda Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 (Bukti T.I & T.II — 38). Terlampir peserta yang diundang (Bukti T.I & T.II — 39).
- 30) Pansus III DPRD Kota Depok mengadakan pembahasan Raperda Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 dengan agenda Rapat Dengar Pendapat pada tanggal 28 September 2012 . Terlampir daftar hadir (Bukti T.I & T.II — 40).
- 31) Laporan hasil rapat hearing pansus III DPRD Kota Depok tanggal 28 September 2012 terkait masukan dan saran dan kritik pasal pasal yang ada dalam Raperda Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 (Bukti TI & T.II — 41).
- 32) Kemudian dilampirkan daftar hadir undangan tanggal 2 Oktober 2012 Rapat Dengar Pendapat (Public Hearing) oleh Termohon II terkait Raperda Bangunan Izin Mendirikan Bangunan dan Raperda Tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 (Bukti T.I & T.II- 42).
- 33) Kemudian DPRD Kota Depok membuat laporan hasil rapat hearing tanggal 2 Oktober 2012 terkait masukan dan saran dan kritik pasal pasal yang ada dalam Raperda Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 pelaksanaan pada (Bukti T.I & T.II - 43).
- 34) Menindaklanjuti pertemuan sebelumnya tentang pembahasan Raperda Bangunan Izin Mendirikan Bangunan dan Raperda Tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032, DPRD Kota Depok mengundang kembali pada tanggal 5 Oktober 2012 dengan agenda Rapat Dengar Pendapat (Public Hearing) mengundang pengembang, LSM dan Stakeholder unruk dilakukan Rapat Dengar Pendapat agar mendapat masukan



- dan saran dan kritik terkait Raperda Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 (Bukti T.I & T.II — 44). Terlampir peserta undangan salah satunya Asosiasi Real Estate Kota Depok (Bukti TI & T.II — 45).
- 35) Sekretariat DPRD Kota Depok mengeluarkan Surat Perintah Nomor 841.5/379-Sekwan tanggal 8 Oktober 2012 dalam rangka mendampingi DPRD pada rapat pembahasan akhir Pansus III DPRD (Bukti TI & T.II— 46).
- 36) Pelaksanaan Rapat Dengar Pendapat pada tanggal 9 Oktober 2012 oleh Termohon II terkait Raperda Bangunan Izin Mendirikan Bangunan dan Raperda Tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 (Bukti T.I & T.II — 47).
- 37) Laporan hasil rapat hearing pansus III DPRD Kota Depok tanggal 9 Oktober 2012 terkait masukan dan saran dan kritik pasal yang ada dalam Raperda Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 20122032 (Bukti T.I & T.II — 48).
- 38) Pada tanggal 10 sampai dengan 12 Oktober 2012 Termohon II dalam hal ini Pansus III DPRD melaksanakan kegiatan pembahasan akhir Raperda Bangunan Izin Mendirikan Bangunan dan Raperda Tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032. Terlampr Undangan Rapat (Bukti TI & T.II — 49).
- 39) Kemudian dilampirkan daftar hadir undangan tanggal 10 sampai dengan 12 Oktober 2012 dengan agenda pembahasan akhir terkait Raperda Bangunan Izin Mendirikan Bangunan dan Raperda Tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 (Bukti TII & T.II - 50).
- 40) Laporan hasil rapat pansus III DPRD Kota Depok tanggal 15 Oktober 2012 terkait pembahasan akhir Pansus III DPRD Kota Depok dalam Raperda Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 20122032 yang dilaksanakan pada tanggal undangan tanggal 10 sampai dengan 12 Oktober 2012 (Bukti T.I & T.II — 51).



- 41) Laporan Sekretariat DPRD Kota Depok dengan agenda hasil pendampingan DPRD Kota Depok tanggal 15 Oktober 2012 terkait pembahasan akhir Pansus III DPRD Kota Depok dalam Raperda Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 yang dilaksanakan pada tanggal undangan tanggal 10 sampai dengan 12 Oktober 2012 (Bukti Ti & T.II — 52).
- 42) Pada tanggal 26 Desember 2012 DPRD Kota Depok menerbitkan Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Depok Nomor 24 Tahun 2012 Tentang Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Depok terhadap Rancangan Peraturan Daerah Kota Depok Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032. (Bukti T.I & T.II — 53).
- 43) kemudian Walikota Depok (Termohon I) mengeluarkan surat perihal: Permohonan Evaluasi Raperda yang ditujukan ke Gubernur Jawa Barat dengan Nomor: 188.342/1571.9/Huk/2012 Perihal: Permohonan Evaluasi Raperda. tertanggal 27 Desember 2012 (Bukti T.I & T.II — 54).
- 44) kemudian pada tanggal 11 Maret 2015 Gubernur Pemerintah Provinsi Jawa Barat menyampaikan keputusan Gubernur Jawa Barat terkait evaluasi rancangan Peraturan Daerah Kota Depok Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok dengan Surat Nomor: 188.342/1198/Hukham (Bukti T.I & T.II — 55).
- 45) Hasil Evaluasi Raperda Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok tertanggal 27 Desember 2012 yang ditetapkanlah berdasarkan Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor: 188-342/Kep-326-Hukham/2015 tertanggal 11 Maret 2015 tentang hasil evaluasi rancangan peraturan daerah Kota Depok tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok 2012-2032 (Bukti T.I & T.II — 56).
- 46) Melampirkan persandingan pencantuman materi muatan teknis rancangan Perda Kota Depok tentang RTRW Kota Depok (Bukti T.I & T.II — 57).



47) Berita Acara penyerahan keputusan Gubernur Jawa Barat terkait evaluasi rancangan Peraturan Daerah Kota Depok Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok 2012-2032 (Bukti TI & T.II — 58).

48) Hasil evaluasi yang dituangkan dalam Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor: 188-342/Kep-326-Hukham/2015 tertanggal 11 Maret 2015. (Bukti T.I & T.II — 59).

Bahwa berdasarkan seluruh dalil-dali jawaban yang Termohon I sampaikan diatas beserta bukti-bukti terlampir, jelas bahwa di dalam permohonan uji materiil yang diajukan oleh Para Pemohon terhadap Materi muatan Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4 ayat (3) huruf d angka 4 dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 baik didalam proses pembentukannya maupun materi muatannya TIDAK BERTENTANGAN dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan dan Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, SEHINGGA TIDAK TERDAPAT ALASAN YURIDIS UNTUK MEMBATALKAN materi muatan Pasal 87 ayat (2) huruf d angka 4 ayat (3) huruf d angka 4 dan ayat (4) huruf d angka 4 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 maupun dengan alasan yang menyangkut proses pembentukannya. Dan oleh karenanya permohonan keberatan Uji Materiil yang diajukan oleh Para Pemohon haruslah ditolak;

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

1. Fotokopi Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032. (Bukti T.1 & T.II - 1);
2. Fotokopi Disposisi dari Walikota Depok tanggal 19 Februari 2016, sehubungan dengan diterimanya Surat Permohonan Uji Materiil yang diutarakan oleh REI Bogor Raya Kepada Ketua Majelis Mahkamah Agung RI. (Bukti T.1 & T.II - 2);
3. Fotokopi Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung. (Bukti T.1 & T.II - 3);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Bukti T.1 & T.II – 4a);
5. Fotokopi Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. (Bukti T.1 & T.II – 4b);
6. Fotokopi Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. (Bukti T.1 & T.II – 4c);
7. Fotokopi Naskah Akademis Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok 2012-2032. (Bukti T.1 & T.II - 5);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah. (Bukti T.1 & T.II - 6);
9. Fotokopi Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. (Bukti T.1 & T.II – 7a);
10. Fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. (Bukti T.1 & T.II – 7b);
11. Fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. (Bukti T.1 & T.II – 7c);
12. Fotokopi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. (Bukti T.1 & T.II - 8);
13. Fotokopi Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029. (Bukti T.1 & T.II - 9);
14. Fotokopi Laporan Akhir Penyusunan Rencana Induk Perumahan dan Permukiman. (Bukti T.1 & T.II - 10);
15. Fotokopi berita acara No. 593/2553.A/TR/2010 pada hari Rabu tanggal 29 September 2010;. (Bukti T.1 & T.II – 11);
16. Fotokopi Berita Acara Nomor: 593/3202.A/TR/2010 tanggal 20 November 2010; (Bukti T.1 & T.II – 12);
17. Fotokopi Berita Acara Nomor: 593/3181.A/TR/2010 tanggal 12 November 2010; (Bukti T.1 & T.II – 13);
18. Fotokopi Surat dari Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok yang ditujukan kepada Walikota Depok (Termohon I) Nomor: 593/282-TR Perihal: Laporan Perkembangan Raperda RTRW Kota Depok Tahun 2011-2030; (Bukti T.1 & T.II – 14);
19. Fotokopi pembahasan kembali terkait Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok (RTRW) yang kemudian dituangkan dalam Rapat Kelompok Kerja Perencanaan Tata Ruang Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah BKPRD Jawa Barat yang dihadiri oleh A.nggotp PokiR pprncpnaan Tata

Halaman 104 dari 116 halaman. Putusan Nomor 08 P/HUM/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ruang BKPRD Provinsi Jawa Barat dan Pemerintah Kota Depok, yang ditanda tangani oleh Kepala Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok dan Kepala Bidang fisik Bappeda Provisini Jawa Barat Pada tanggal 27 Januari 2011(Bukti T.1 & T.II – 15);

20. Fotokopi asistensi dan Supervisi peta tata ruang dalam rangka persetujuan substansi Raperda RTRW Kota Depok tahun 2011/2031 yang ditanda tangani oleh Bidang Tata Ruang Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok dan Peiaksana Asistensi Badan Koordinasi dan Pemetaan Survey dan pemetaan Nasionai Pusat Atlas dan Tata Ruang pada tanggal 9 Agustus 2011 bertempat di Bakosurtanal Cibinong; (Bukti T.1 & T.II – 16);
21. Fotokopi konsultasi publik rencana tata ruang wilayah kota Depok 2011-2031 yang dihadiri oleh OPD, LSM dan Lingkup Akademisi si lingkup kota Depok yang ditanda tangani oleh Kepala Bidang Tata Ruang Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok pada tanggal 6 September 2011; (Bukti T.1 & T.II – 17);
22. Fotokopi Tanda tangan Berita Acara Konsultasi Publik RTRW Kota Depok Tahun 2011 – 2031; (Bukti T.1 & T.II – 18);
23. Fotokopi Rapat Pleno Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Provinsi Jawa Barat Tentang Evaluasi Rancangan Perda RTRW Kabupaten Bandung Barat dan Kabupaten Garut, pembahasan pemberian rekomendasi Gubernur tentang RTRW Kota Depok dan Kota Banjar, dan Pembahasan Pemberian Rekomendasi Tentang Terminal Khusus Pasir Besi Agrabinta di Kabupaten Cianjur pada tanggal 16 November 2011, yang kemudian dituangkan dalam Berita Acara, yang ditanda tangani oleh Sekretaris Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Provinsi Jawa Barat. (Bukti T.1 & T.II – 19);
24. Fotokopi Rapat Kooidinasi dengan wilayah yang berbatasan dalam pembahasan Raperda RTRW Kota Depok Tahun 2011-2031 Nomor: 593/600.A/TR/2011 yang di tandatangani oleh Perwakilan Pemerintah Kota Depok dan Perwakilan dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. (Bukti T.1 & T.II – 20);
25. Fotokopi Surat Nomor: 650/5931/BAPP yang pada intinya menyatakan pemberian rekomendasi atas perda RTRW untuk diproses selanjutnya untuk mendapatkan persetujuan dari Menteri Pekerjaan Umum yang ditujukan kepada Menteri Pekerjaan Umum Pada tanggal 28 Desember 2011. (Bukti T.1 & T.II – 21);
26. Fotokopi Surat ke Ketua Badan Koordinasi Penataan Ruang Nasional (BKPRN), Perihal: Permohonan Persetujuan Substansi RTRW Tahun 2011-

Halaman 105 dari 116 halaman. Putusan Nomor 08 P/HUM/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2031 Nomor: 650/1706-Tarkim. pada tanggal 29 Desember 2011; (Bukti T.1 & T.II – 22);
27. Fotokopi Undangan konsultasi publik terhadap proses persetujuan substansi rancangan Raperda Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok 2011-2031. (Bukti T.1 & T.II – 23a);
28. Fotokopi Daftar hadir peserta undangan pada tanggal 3 Januari 2012 perihal konsultasi publik terhadap proses persetujuan substansi Raperda Tata Ruang Wilayah Kota Depok 2011-2031. (Bukti T.1 & T.II – 23b);
29. Fotokopi Berita Acara Rapat Nomor: 126/BA/Rc/IX/2012 pada tanggal 4 Januari 2012; (Bukti T.1 & T.II – 24);
30. Fotokopi Notulensi hasil rapat koordinasi kelompok kerja teknis Badan Koordinasi Penataan Ruang Nasional perihal pembahasan Raperda Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok dalam rangka pemberian persetujuan substansi, pada tanggal 4 Januari 2012 bertempat di ruang rapat Direktorat Jendral Penataan Ruang, Gedung SDA dan Tata Ruang Kementerian PU. (Bukti T.1 & T.II – 25);
31. Fotokopi pemeriksaan terhadap Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok oleh Pusat Atlas dan Tata Ruang pada Badan Koordinasi Survey dan Pemetaan Nasional, Terlampir Berita Acara Hasil Supervisi Peta RTRW Kabupaten Kota Depok Tahun 2011-2031 ke III Pada hari Kamis tanggal 22 Maret 2012; (Bukti T.1 & T.II – 26a);
32. Fotokopi pemeriksaan terhadap Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok oleh Pusat Atlas dan Tata Ruang pada Badan Koordinasi Survey dan Pemetaan Nasional. Terlampir Berita Acara Hasil Supervisi Peta RTRW Kabupaten Kota Depok Tahun 2011-2031 ke IV. Pada hari Senin tanggal 5 Mei 2012; (Bukti T.1 & T.II – 26b);
33. Fotokopi surat perihal: Persetujuan Substansi atas Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) Kota Depok Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Depok Tahun 2012-2032, yang di tanda tangani oleh Dirjen Penataan Ruang. Tanggal 23 Mei 2012; (Bukti T.1 & T.II – 27);
34. Fotokopi surat permohonan kepada walikota Depok Nomor. 050/359/BTRP/2012 tertanggal 1 Juni 2012 perihal pembahasan Raperda RTRW 2012-2032 dengan DPRD Kota Depok. (Bukti T.1 & T.II – 28);
35. Fotokopi Surat DPRD Kota Depok Nomor 005/632- DPRD tanggal 11 September 2012 yang ditujukan kepada Pimpinan dan Anggota Pansus III DPRD Kota Depok. (Bukti T.1 & T.II – 29);

Halaman 106 dari 116 halaman. Putusan Nomor 08 P/HUM/2016



36. Fotokopi Surat Tugas Pansus III DPRD Kota Depok nomor 841.5/633-DPRD dalam rangka melaksanakan Pembahasan awal Raperda tentang RTRW. (Bukti T.1 & T.II – 30);
37. Fotokopi Surat Perintah Sekretariat DPRD Nomor 841.5/384-Sekwan tanggal 12 September 2012 dalam rangka mendampingi DPRD pada rapat awal Pansus III DPRD. (Bukti T.1 & T.II – 31);
38. Fotokopi Daftar Hadir Undangan rapat yang diselenggarakan Pansus III DPRD Kota Depok pada tanggal 13 September 2012 dengan agenda pembahasan awal oleh Termohon II terkait Raperda Bangunan Izin Mendirikan Bangunan dan Raperda Tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032. Terlampir daftar hadir Pansus III DPRD Kota Depok. (Bukti T.1 & T.II – 32);
39. Fotokopi Daftar Hadir Undangan rapat yang diselenggarakan Pansus III DPRD Kota Depok pada tanggal 14 September 2012 dengan agenda pembahasan awal oleh Termohon II terkait Raperda Bangunan Izin Mendirikan Bangunan dan Raperda Tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032. Terlampir daftar hadir Pansus III DPRD Kota Depok. (Bukti T.1 & T.II – 33);
40. Fotokopi Daftar Hadir Undangan rapat pembahasan awal mengenai Raperda Bangunan Izin Mendirikan Bangunan dan Raperda Tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 yang diselenggarakan Pansus III DPRD Kota Depok dan Sekretariat DPRD Kota Depok pada tanggal 15 September 2012. (Bukti T.1 & T.II – 34);
41. Fotokopi Laporan Termohon II mengenai hasil rapat pembahasan awal Raperda Tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 oleh Pansus III. Terlampir Laporan Hasil rapat DPRD Kota Depok No. 11/Pansus/IX/2012 yang ditandatangani oleh Ketua dan Sekretaris DPRD Kota Depok. (Bukti T.1 & T.II – 35);
42. Fotokopi Laporan Termohon I hasil pendampingan rapat pembahasan awal Raperda Tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 oleh Pansus III DPRD Kota Depok. Terlampir Nota Dinas Sekretariat DPRD Kota Depok tanggal 17 September 2012. (Bukti T.1 & T.II – 36);
43. Fotokopi Surat Undangan dari DPRD Kota Depok Nomor 005/678-DPRD tanggal 24 September 2012 Kepada pengembang, LSM dan Stakeholder dalam rangka rapat dengar pendapat terkait Raperda Bangunan Izin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mendirikan Bangunan dan Raperda Tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032. (Bukti T.1 & T.II – 37);

44. Fotokopi Rapat Dengar pendapat (Public Hearing) oleh Termohon II terkait Raperda Bangunan Izin Mendirikan Bangunan dan Raperda Tentang Rencana Tata Ruang dan wilayah kota Depok Tahun 2012-2032 pada tanggal 2-3 Oktober 2012 yang dilaksanakan oleh DPRD Kota Depok. Terlampir surat undangan rapat DPRD Kota Depok No. 005/683-DPRD pada tanggal 28 September 2012. (Bukti T.1 & T.II – 38);
45. Fotokopi Lampiran peserta undangan rapat Dengar Pendapat (*Public Hearing*) oleh Termohon II terkait Raperda Bangunan Izin Mendirikan Bangunan dan Raperda Tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 pada tanggal 2-3 Oktober 2012. (Bukti T.1 & T.II – 39);
46. Fotokopi Daftar Hadir Undangan rapat yang diselenggarakan Pansus III DPRD Kota Depok pada tanggal 28 September 2012 dengan agenda Rapat dengar Pendapat (Public Hearing) oleh Termohon II terkait Raperda Bangunan Izin Mendirikan Bangunan dan Raperda Tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032. (Bukti T.1 & T.II – 40);
47. Fotokopi Laporan Hasil Rapat Hearing oleh DPRD Kota Depok pada 28 September 2012 perihal Raperda RTRW Kota Depok. (Bukti T.1 & T.II – 41);
48. Fotokopi Daftar Hadir Undangan rapat yang diselenggarakan DPRD Kota Depok pada tanggal 2 Oktober 2012 perihal Rapat Dengar Pendapat (*Public Hearing*) oleh Termohon II terkait Raperda Bangunan Izin Mendirikan Bangunan dan Raperda Tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032. (Bukti T.1 & T.II – 42);
49. Fotokopi Laporan Hasil Rapat Hearing yang diselenggarakan DPRD Kota Depok pada 2 Oktober 2012. (Bukti T.1 & T.II – 43);
50. Fotokopi Undangan rapat oleh Pansus III DPRD Kota Depok pada tanggal 5 Oktober 2012 perihal Rapat Dengar Pendapat (*Public Hearing*) untuk mendapatkan masukan dan saran terkait Raperda RTRW. Terlampir undangan DPRD Kota Depok No. 005/688- DPRD tanggal 5 Oktober 2012 (Bukti T.1 & T.II – 44);
51. Fotokopi Terlampir peserta undangan salah satunya Asosiasi Real Estate Kota Depok. (Bukti T.1 & T.II – 45);
52. Fotokopi Surat Perintah Sekretariat DPRD Nomor 841.5/379-Sekwan tanggal 8 Oktober 2012 untuk mendampingi pembahasan akhir Pansus III DPRD. (Bukti T.1 & T.II – 46);

Halaman 108 dari 116 halaman. Putusan Nomor 08 P/HUM/2016

Disclaimer

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



53. Fotokopi Daftar Hadir Undangan rapat yang diselenggarakan Pansus III DPRD Kota Depok pada tanggal 9 Oktober 2012 perihal Rapat Dengar Pendapat (*Public Hearing*) oleh Termohon II terkait Raperda Bangunan Izin Mendirikan Bangunan dan Raperda Tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 (Bukti T.1 & T.II – 47);
54. Fotokopi Laporan Hasil Rapat Hearing yang diselenggarakan DPRD Kota Depok pada tanggal 9 Oktober 2012. (Bukti T.1 & T.II – 48);
55. Fotokopi Undangan rapat Pansus III DPRD Kota Depok pada tanggal 10-12 Oktober 2012 dilaksanakan Pembahasan awal Raperda Bangunan dan IMB, Raperda Tata Ruang dan Raperda Perubahan 8/2008. Terlampir undangan DPRD Kota Depok No. 005/690-DPRD tanggal 5 Oktober 2012. (Bukti T.1 & T.II – 49);
56. Fotokopi Daftar Hadir Undangan rapat yang diselenggarakan Pansus III DPRD Kota Depok yang dilaksanakan pada tanggal 10-12 Oktober 2012 perihal Pembahasan Akhir terkait Raperda Bangunan Izin Mendirikan Bangunan dan Raperda Tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 (Bukti T.1 & T.II – 50);
57. Fotokopi Laporan DPRD Kota Depok tanggal 15 Oktober 2012 terhadap Hasil Pembahasan Akhir terkait Raperda Bangunan Izin Mendirikan Bangunan dan Raperda Tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 yang diselenggarakan pada tanggal 10-12 Oktober 2012. (Bukti T.1 & T.II – 51);
58. Fotokopi Laporan Sekretariat DPRD Kota Depok tanggal Fotocopy dari asli. 15 Oktober 2012 terhadap Hasil Mendampingi Pembahasan Akhir Pansus III DPRD Kota Depok terkait Raperda Bangunan Izin Mendirikan Bangunan dan Raperda Tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 yang diselenggarakan pada tanggal 10-12 Oktober 2012. (Bukti T.1 & T.II – 52);
59. Fotokopi Keputusan Dewan perwakilan Rakyat Kota Depok Nomor 24 Tahun 2012 tanggal 26 Desember 2012 Tentang Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Depok terhadap Raperda Kota Depok Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032. (Bukti T.1 & T.II – 53);
60. Fotokopi Surat Walikota Depok Nomor: 188.342/1571.9/Huk/2012 tanggal 27 Desember 2012 tentang permohonan evaluasi Raperda Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok yang ditujukan kepada Gubernur Jawa Barat; (Bukti T.1 & T.II – 54);



61. Fotokopi Surat Sekretariat Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor: 188.342/1198/Hukham. tanggal 11 Maret 2015 tentang penyampaian keputusan Gubernur Jawa Barat terkait evaluasi rancangan Peraturan Daerah Kota Depok Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok(Bukti T.1 & T.II – 55);
62. Fotokopi Hasil Evaluasi rancangan peraturan daerah Kota Depok tentang rencana Tata ruang Wilayah kota Depok tahun 2012 - 2032 yang dituangkan dalam Lampiran Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor: 188-342/Kep-326-Hukham/2015 tertanggal 11 Maret 2015(Bukti T.1 & T.II – 56);
63. Fotokopi Lampiran persandingan pencantuman materi muatan teknis rancangan Perda Kota Depok tentang RTR Kota Depok(Bukti T.1 & T.II – 57);
64. Fotokopi Berita acara penyerahan keputusan Gubernur Jawa Barat terkait evaluasi rancangan Peraturan Daerah Kota Depok Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok 2012-2032 (Bukti T.1 & T.II – 58);
65. Fotokopi Keputusan Gubernur Jawa Barat nomor: 188.342/Kep-326-Hukham/2015 tentang evaluasi rancangan peraturan daerah Kota Depok tentang rencana tata ruang wilayah Kota Depok tahun 2012-2032 (Bukti T.1 & T.II – 59);

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek permohonan keberatan hak uji materiil Pemohon adalah Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032, *vide* bukti nomor P-1;

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



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

Menimbang, bahwa Pemohon adalah SATRIA ARIEF ANANDA dan RIVALINO ALBERTO RUGEBREGT, S. H, dalam kapasitasnya sebagai Ketua dan Bagian Hukum Komisariat REI Bogor Raya, oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama Komisariat REI Bogor Raya;

Menimbang, bahwa dalam permohonannya, Pemohon telah mendalilkan bahwa Pemohon mempunyai kepentingan dengan alasan sebagai berikut: Bahwa akibat diberlakukannya Pasal 87 ayat 2 huruf d angka 4, Pasal 87 ayat 3 huruf d angka 4, dan Pasal 87 ayat 4 huruf d angka 4, dikarenakan pembatasan luasan kavling minimal 120 (seratus duapuluh) meter persegi, akan menimbulkan hambatan akses atas perumahan untuk tempat tinggal, dan hilangnya potensi pendapatan dari perolehan rumah yang berfungsi sebagai investasi dan jaminan kehidupan hari tua masyarakat sehingga menimbulkan kerugian yang terukur, dan menghilangkan Hak – Hak Konstitusional dan Hak Asasi Manusia atas rumah sebagai tempat tinggal, dimana PEMOHON sebagai kelompok masyarakat, yang juga merupakan suatu wadah perkumpulan dari perusahaan-perusahaan yang berperan nyata dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat MBR, sebagai suatu wujud nyata dalam rangka membantu PEMERINTAH didalam mengurangi jumlah kebutuhan akan rumah (*Backlog*), akan semakin jauh, dan tidak akan tercapai, sehingga Pemohon mengajukan permohonan keberatan hak uji materiil kepada Mahkamah Agung agar Peraturan Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032 yang menjadi obyek permohonan *a quo* dinyatakan bertentangan dengan perundang-undangan yang lebih tinggi yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 34 dan Pasal 35 yang mengatur hunian berimbang, dan Pasal 54 tentang rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dan;
2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia;

Menimbang, bahwa Termohon dalam jawabannya telah mendalilkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Pemohon uji materiil mengklaim sebagai organisasi perkumpulan perusahaan Real Estate Bogor Raya dengan berdasarkan kepada SK No.005-Kep/REI.01/K-S/II/2015. Bahwa pengakuan Pemohon adalah Cacat Hukum karena Pemohon tidak memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 31A ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung (Bukti TI & T.II - 3)
- bahwa PARA PEMOHON mengatasnamakan REI BOGOR RAYA sedangkan Peraturan Daerah yang dimohonkan uji materiil adalah Peraturan Daerah Kota Depok yang lingkup berlakunya hanya sebatas di wilayah Kota Depok. Dengan demikian PARA PEMOHON yang mengatasnamakan REI BOGOR RAYA tidak mempunyai kepentingan hukum atas Perda Kota Depok yang dimohonkan tersebut.

Kewenangan MA:

- Bahwa Pasal 24 A ayat (1) UUD 1945, dan Pasal 31 A ayat (1) UU 3 Tahun 2009 tentang MA, dan Pasal 20 ayat (2) huruf b UU 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, bahwa: "MA berwenang menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang".
- Bahwa Pasal 7 ayat (1) UU 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, secara hierarkis menyebutkan "Peraturan Daerah Kota" merupakan jenis peraturan yang berada di bawah undang-undang;

Legal standing:

Bahwa para Pemohon adalah Ketua dan Bagian Hukum pada Komisariat REI Bogor Raya - REI Jawa Barat Periode 2014-2017 (bukti P-4), yang merasa dirugikan akibat terbitnya ketentuan dalam objek HUM, karena sebagai kumpulan badan hukum privat yang bergerak di bidang usaha perumahan dan pemukiman tidak dapat melaksanakan pembangunan perumahan dengan mewujudkan pembangunan hunian berimbang sesuai amanat Pasal 34 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sehingga hal tersebut merugikan baik kepada para Pemohon maupun masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), karena pendapatan para Pemohon menjadi sangat berkurang akibat daya beli masyarakat yang tidak dapat menjangkau harga jual rumah dengan luas ukuran kavling 120 m²;

Dengan demikian para Pemohon memenuhi kualifikasi sebagai orang perseorangan warga negara Indonesia yang memiliki kepentingan yang sama, yang dapat mengajukan permohonan HUM kepada MA sebagaimana dimaksud



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Pasal 31 A ayat (2) Undang-Undang No 3 Tahun 2009 dan Pasal 1 ayat (4) dan Pasal 2 ayat (4) Perma No 01 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas terbukti Pemohon mempunyai kepentingan dan oleh karenanya memiliki *legal standing* dalam mengajukan permohonan *a quo* karena haknya dirugikan atas berlakunya Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032 yang menjadi obyek permohonan keberatan hak uji materiil, oleh karena itu secara yuridis Pemohon mempunyai *legal standing* untuk mengajukan permohonan keberatan hak uji materiil atas Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032, sehingga memenuhi syarat formal yang ditentukan dalam Pasal 1 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2011 dan Pasal 31 A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa karena permohonan terhadap obyek hak uji materiil diajukan oleh Pemohon yang mempunyai *legal standing* maka permohonan *a quo* secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Mahkamah Agung mempertimbangkan substansi obyek permohonan keberatan hak uji materiil apakah Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032 bertentangan atau tidak dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 34 dan Pasal 35 yang mengatur hunian berimbang, dan Pasal 54 tentang rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dan;
2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia;

Menimbang, bahwa dalam permohonannya Pemohon telah mendalilkan bahwa Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032 bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 34 dan Pasal 35 yang mengatur hunian berimbang, dan Pasal 54 tentang rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dan;
2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia;



Menimbang, bahwa atas permohonan Pemohon tersebut, Termohon telah mengajukan Jawaban bahwa Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032 tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 34 dan Pasal 35 yang mengatur hunian berimbang, dan Pasal 54 tentang rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dan;
2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia;

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

Bahwa substansi pengaturan objek HUM tidak bertentangan dengan Pasal 34, Pasal 35, dan Pasal 54 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 34 dan Pasal 35 yang mengatur hunian berimbang, dan Pasal 54 tentang rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dengan pertimbangan:

Bahwa Substansi objek HUM hanya sebatas mengatur (distribusi) tentang penataan ruang, bahwa untuk pembangunan perumahan dengan kepadatan tinggi, luas minimum kavling yang diizinkan adalah 120 m², dengan luas ruang maksimum 100 m² (mendorong pembangunan perumahan secara vertikal). Sedangkan untuk pembangunan perumahan dengan kepadatan sedang maupun rendah luas minimum kavling yang diizinkan adalah 120 m², dengan luas bangunan maksimum 100 m². Artinya, terdapat pilihan bagi para Pemohon untuk membangun perumahan di kawasan kepadatan sedang dan rendah dengan luas bangunan di bawah 100 m², sehingga membuka peluang bagi masyarakat dengan daya beli kurang atau tidak mampu untuk membeli rumah sesuai luas bangunan di bawah 100 m² tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut terbukti bahwa Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012 – 2032 tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 34 dan Pasal 35 yang mengatur hunian berimbang, dan



Pasal 54 tentang rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR),
dan;

2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia;
[*vide* [Bukti P.2., P.3](#)], karenanya permohonan keberatan hak uji materiil dari Pemohon harus ditolak, dan selanjutnya sebagai pihak yang kalah Pemohon dihukum untuk membayar biaya perkara;

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

MENGADILI,

Menolak permohonan keberatan hak uji materiil dari Pemohon:
1. SATRIA ARIEF ANANDA., 2. RIVALINO ALBERTO RUGEBREGT, S.H.,
tersebut;

Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara sebesar
Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 29 Agustus 2016, oleh H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., dan Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/.

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

ttd/.

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

Ketua Majelis,

ttd/.

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya

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

Panitera Pengganti,
ttd/.

Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H.,

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, S.H.
NIP. 220000754

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)