



PUTUSAN

Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa, dilangsungkan di gedung yang ditentukan untuk itu di Jalan Diponegoro Nomor : 34 Bandung telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam sengketa antara :-----

1. **SAMBAS SADIKIN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Lainnya, Tempat Tinggal Jalan Kebon Kembang No. 28, RT.005, RW. 011 Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung ;----Disebut sebagai -----PENGGUGAT I;--
2. **A. ROCHMANA**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal Jalan Kebon Kembang No. 13 RT.005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung ;----Disebut sebagai -----PENGGUGAT II;--
3. **M.FUAD EFFENDY** , Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal Jalan Kebon Kembang No. 4 RT.005, RW. 011, Kel. Tamasari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung ;-----Disebut sebagai -----PENGGUGAT III ;--
4. **T. SUTARNO**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pensiunan, Tempat Tinggal Jalan Kebon Kembang No. 33 RT.006, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung ;-----Disebut sebagai -----PENGGUGAT IV;--

Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 Desember 2017, memberikan Kuasa Kepada ;-----

1. Willy Hanafi, S.H. ;-----
2. Syahri, S.H. ;-----
3. Destri Tsurayya Istiqamah, S.H. ;-----
4. Lasma Natalia Hillo Panjaitan, S.H. ;-----
5. Asaad Ahmad, S.H. ;-----
6. Hardiansyah, S.H., M.H. ;-----
7. M. Irfan Alghifari, S.H. ;-----
8. Gugun Kurniawan, S.H ;-----
9. Asriyadi Tanama, S.H. ;-----

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum (LBH) berkedudukan di Jalan

Hal. 1 dari 86 hal. Putusan Nomor : 135/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sidomulyo No. 26 Kelurahan Sukaluyu Kecamatan Cibeunying

Kaler Kota Bandung ;-----

Selanjutnya disebut sebagai-----**PARA PENGGUGAT** ;---

M E L A W A N

KEPALA DINAS PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN, PERTANAHAN

DAN PERTAMANAN, KOTA BANDUNG ;-----

Berkedudukan di Jalan Caringin No. 103, Kota Bandung ;-----

**Berdasarkan Surat kuasa Khusus Nomor
180.5/0054/DPKP3/2018, tertanggal 15 Januari 2018,
memberikan kuasa**

kepada ;-----

1. Nama : H. Bambang Suhari, S.H. ;-----
Jabatan : Kepala Bagian Hukum pada Sekretariat
Daerah Kota Bandung ;-----
2. Nama : Santosa Lukman Arief, S.H. ;-----
Jabatan : Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum dan
Hak Asasi Manusia pada Bagian Hukum
Sekretariat Daerah Kota Bandung ;-----
3. Nama : Muhammad Qadafi, S.H. ;-----
Jabatan : Fungsional Umum pada Bagian Hukum
Sekretariat Daerah Kota Bandung ;-----
4. Nama : Dodi Iskandar, S.H. ;-----
Jabatan : Fungsional Umum pada Bagian Hukum
Sekretariat Daerah Kota Bandung
5. Nama : R. Yuyi Yuliani, S.H. ;-----
Jabatan : Fungsional Umum pada Bagian Hukum
Sekretariat Daerah Kota Bandung ;-----
6. Nama : Muhamad Afghhan Ridho, S.H. ;-----
Jabatan : Fungsional Umum pada Bagian Hukum
Sekretariat Daerah Kota Bandung ;-----
7. Nama : Puja Suryaningrat, S.H., M.H. ;-----
Jabatan : Fungsional Umum pada Bagian Hukum
Sekretariat Daerah Kota Bandung ;-----
8. Nama : Kartiyah, S.H. ;-----
Jabatan : Fungsional Umum pada Bagian Hukum
Sekretariat Daerah Kota Bandung ;-----

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pegawai Negeri
Sipil pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Bandung
berkedudukan di Jalan Wastukencana No. 2 Bandung ;-----

Hal. 2 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG

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

Selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut :-----

Telah membaca ;-----

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 152/PEN.DIS/2017/PTUN.BDG, tanggal 11 Desember 2017 tentang lolos dismissal ;-----
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 152/PEN.MH/2017/PTUN.BDG, tanggal 11 Desember 2017 tentang Penunjukkan Majelis Hakim ;-----
- Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 152/PEN-PPJS/2017/PTUN.BDG, tanggal 12 Desember 2017 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti ;-----
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 152/PEN.PP/2017/PTUN.BDG tanggal 12 Desember 2017 tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan ;-----
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 152/PEN.HS/2017/PTUN.BDG tanggal 8 Januari 2018 tentang Hari dan Tanggal Persidangan Terbuka untuk umum ;-----
- Telah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut, bukti-bukti surat, serta mendengar keterangan para Saksi dan Ahli dari para pihak di Persidangan;-----

-----**TENTANG DUDUK SENGKETA**-----

Bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 7 Desember 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 7 Desember 2017 di bawah register perkara Nomor 152/G/2017/PTUN.BDG, dan telah diperbaiki secara formal pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 8 Januari 2018, telah mengajukan gugatan yang isi pokoknya sebagai berikut :-----

A. Objek Gugatan Tata Usaha Negara ;-----

1. Bahwa, yang menjadi Objek Gugatan Tata Usaha Negara dalam perkara ini (selanjutnya disebut Objek Gugatan) adalah:-----

Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung Nomor 538.2/1325A/DPKP3/2017 Tentang Penetapan Kompensasi Bangunan, Mekanisme Relokasi dan

Hal. 3 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan Pembangunan Rumah Deret Tamansari Tahun Anggaran 2017, tertanggal 26 September 2017. ;-----

B. Dasar-Dasar Gugatan

B.I. Objek Gugatan Merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang Konkret, Individual, dan Final ;-----

2. Bahwa Objek Gugatan sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU No. 51 Tahun 2009) adapun Keputusan Tata Usaha Negara yang berbunyi :-----

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

3. Bahwa, seluruh unsur yang dinyatakan dalam Pasal 1 angka 9 undang-Undang No. 51 Tahun 2009 telah dipenuhi oleh Objek Gugatan, yaitu:-----

a. Objek Gugatan merupakan suatu penetapan tertulis yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara:-----

Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung Nomor 538.2/1325A/DPKP3/2017 Tentang Penetapan Kompensasi Bangunan, Mekanisme Relokasi dan Pelaksanaan Pembangunan Rumah Deret Tamansari Tahun Anggaran 2017, tertanggal 26 September 2017. ;-----

b. Objek Gugatan bersifat Konkret, Individual dan Final. Menurut penjelasan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU No. 5 Tahun 1986):-----

Konkret, artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan.;--- Dalam gugatan ini, objek gugatan diterbitkan oleh Tergugat berupa Penetapan Kompensasi Bangunan, Mekanisme Relokasi dan Pelaksanaan Pembangunan Rumah Deret Tamansari Tahun Anggaran 2017 tertanggal 26 September 2017, yang ditandatangani oleh Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung yang secara khusus menetapkan perhitungan kompensasi/ganti kerugian terhadap bangunan dari pemilik bangunan untuk pengadaan tanah proyek

Hal. 4 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan Rumah Deret yang berlokasi di RW 11 Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, serta menetapkan mekanisme relokasi dan pelaksanaan pembangunan Rumah Deret Tamansari ;-----

Individual, artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju. ;-----

Objek Gugatan ditujukan bagi subjek hukum Pemilik tanah dan bangunan dan warga yang berlokasi di RW 11 Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung yang didalamnya juga termasuk Para Penggugat sebagai pihak yang berhak sesuai pengertian dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah ;-----

Final, sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final karenanya belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan. ;-----

Objek Gugatan sudah definitif dan dapat menimbulkan akibat hukum berupa hak dan/atau kewajiban bagi penerima Objek Gugatan, yaitu bentuk atas hak ganti rugi yang didapat Para Penggugat sebagai pihak yang berhak dalam proyek Pembangunan Rumah Deret Tamansari adalah berupa kompensasi kembali dengan keringanan maksimal 5 (lima) tahun ;-----

- c. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;-----

Objek Gugatan telah menimbulkan akibat hukum bagi Tergugat yakni menetapkan hak/kompensasi Bangunan yang dimiliki dan dikuasai oleh Para Penggugat yaitu berupa pemukiman kembali dengan keringanan sewa yaitu maksimal 5 (lima) tahun, membuat Para Penggugat harus kehilangan rumah dan/atau *asset* bangunan dan segera meninggalkan rumah yang dimiliki atau ditempati, dan menetapkan Para Pengugat sebagai penyewa setelah pembangunan Rumah Deret selesai ;-----

4. Bahwa dengan demikian Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Bandung Nomor 538.2/1325A/DPKP3/2017 Tentang Penetapan Kompensasi Bangunan, Mekanisme Relokasi dan Pelaksanaan Pembangunan Rumah Deret Tamansari Tahun Anggaran 2017, tertanggal 26 September 2017, merupakan Objek

Hal. 5 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan yang telah memenuhi unsur konkret, individual dan final sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. ;-----

- 5. Bahwa unsur yang berpotensi menimbulkan akibat hukum objek sengketa *In casu* terhadap Para Penggugat dalam hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 87 Undang-undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menyebutkan :-----

“Dengan berlakunya Undang-undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:-----

- a. Penetapan tertulis yang mencakup tindakan faktual ;-----
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara Negara lainnya ;-----
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) ;-----
- d. Bersifat final dalam arti luas ;-----
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum ;-----
- f. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat ;-----

Pasal tersebut merupakan perluasan unsur konkret, individual, final dari Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

B.II. Kedudukan Dan Kepentingan Hukum Para Penggugat ;-----

- 6. Bahwa dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan ;-----

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang dipertanyakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.” ;-----

- 7. Bahwa berdasarkan pada pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud diatas, maka batasan orang/ badan

Hal. 6 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum perdata mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk secara sah menurut undang-undang dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila terdapat kepentingan yang dirugikan ;-----

8. Bahwa Para Penggugat dalam perkara *In casu* adalah Warga Negara Indonesia yang mengajukan gugatan ini dalam kapasitasnya sebagai individu / orang (*natuurlijk persoon*) yang cakap bertindak dalam hukum dan dalam perkara *In casu* diwakilkan oleh kuasanya. Sebagai Warga Negara Indonesia, Para Penggugat juga memiliki hak konstitusional yang dijamin oleh Pasal 28H Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 untuk hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat ;-----

9. Bahwa Para Penggugat dalam perkara *In casu* adalah Warga Negara Indonesia yang mengajukan gugatan ini dalam kapasitasnya sebagai individu / orang (*natuurlijk persoon*) yang cakap bertindak dalam hukum dan dalam perkara *In casu* diwakilkan oleh kuasanya. Sebagai Warga Negara, Para Penggugat juga memiliki hak konstitusional yang dijamin Pasal 17 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia menyebutkan “Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar” ;-----

10. Bahwa Para Penggugat dalam perkara *In casu* adalah Warga Negara Indonesia yang mengajukan gugatan ini dalam kapasitasnya sebagai individu/ orang (*natuurlijk persoon*) yang cakap bertindak dalam hukum dan dalam perkara *In casu* diwakilkan oleh kuasanya. Sebagai Warga Negara, Para Penggugat juga memiliki hak konstitusional yang dijamin oleh Pasal 100 Undang-Undang No. 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, menyebutkan “Setiap orang, kelompok, organisasi politik, organisasi masyarakat, lembaga swadaya masyarakat atau lembaga kemasyarakatan lainnya, berhak berpartisipasi dalam perlindungan, penegakan, dan pemajuan hak asasi manusia” ;-----

11. Bahwa Para Penggugat adalah Warga Negara Republik Indonesia yang hingga saat ini menguasai tanah dan bangunan yang menjadi tempat tinggalnya di

Hal. 7 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wilayah RW 11 Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung sejak tahun 1960-an secara turun-temurun hingga lebih dari 20 tahun dan tidak pernah ada keberatan atau gangguan dari pihak lain ;-----

12. Bahwa Penggugat I lahir di Jl. Kebon Kembang No. 28, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung pada tanggal 5 Maret tahun 1961;-----

13. Bahwa Penggugat I telah tinggal di Rumah yang beralamat Jl. Kebon Kembang No. 28, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak tahun 1961;-----

14. Bahwa selama tinggal di Jl. Kebon Kembang No. 28, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak tahun 1961 Penggugat I selalu menjalankan kewajibannya membayar Pajak Bumi dan Bangunan ;-----

15. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 28, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak tahun 1961 milik Penggugat I berbentuk bangunan permanen dengan Luas Tanah 100 m² dan Luas Bangunan 55 m² ;-----

16. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 28, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak tahun 1961 milik Penggugat I berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga ;-----

17. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 28, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak tahun 1961 milik Penggugat I merupakan suatu bangunan, tempat manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Disamping itu rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku di dalam suatu masyarakat. Jadi setiap perumahan memiliki sistem nilai yang berlaku bagi warganya. Sistem nilai tersebut berbeda antara satu perumahan dengan perumahan yang lain, tergantung pada daerah ataupun keadaan masyarakat setempat ;-----

18. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 28, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak tahun 1961 milik Penggugat I sebagai penunjang identitas keluarga (*identity*) yang diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh rumah. Kebutuhan akan tempat tinggal dimaksudkan agar penghuni dapat memiliki tempat berteduh guna melindungi diri dari iklim setempat ;-----

Hal. 8 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 28, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak tahun 1961 milik Penggugat I sebagai penunjang kesempatan keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial budaya dan ekonomi atau fungsi pengemban keluarga. Kebutuhan berupa akses ini diterjemahkan dalam pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ke tempat kerja guna mendapatkan sumber penghasilan ;-----
20. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 28, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak tahun 1961 milik Penggugat I sebagai penunjang rasa aman dalam arti terjaminnya keadaan keluarga di masa depan setelah mendapatkan rumah. Jaminan keamanan atas lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan keamanan berupa kepemilikan rumah dan lahan (*the form of tenure*) ;-----
21. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 28, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak tahun 1961 milik Penggugat I berfungsi sebagai wadah untuk lembaga terkecil masyarakat manusia, yang sekaligus dapat dipandang sebagai "*shelter*" bagi tumbuhnya rasa aman atau terlindung. Rumah juga berfungsi sebagai wadah bagi berlangsungnya segala aktivitas manusia yang bersifat intern dan pribadi. Jadi, rumah tidak semata-mata merupakan tempat bernaung untuk melindungi diri dari segala bahaya, gangguan dan pengaruh fisik belakng melainkan juga merupakan tempat bernaung untuk melindungi diri dari segala bahaya, gangguan, dan pengaruh fisik belaka, melainkan juga merupakan tempat tinggal, tempat beristirahat setelah menjalani perjuangan hidup sehari-hari ;-----
22. Bahwa istri dari Penggugat I untuk menambah penghidupan berkegiatan mencari nafkah dengan membuka warung yang berlokasi di RW 11 Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung ;-----
23. Bahwa Penggugat II lahir Jl. Kebon Kembang No. 13, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung, pada tanggal 21 November 1954 ;-----
24. Bahwa Penggugat II telah tinggal di Rumah yang beralamat Jl. Kebon Kembang No. 13, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak tahun 1954 ;-----
25. Bahwa selama tinggal di Jl. Kebon Kembang No. 13, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung Penggugat II selalu menjalankan kewajibannya membayar Pajak Bumi dan Bangunan ;-----

Hal. 9 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa selama tinggal di Jl. Kebon Kembang No. 13, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung Penggugat II berbentuk bangunan permanen dengan Luas Tanah 74 m² dan Luas Bangunan 96 m²;-----
27. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 13, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak 21 November 1954 milik Penggugat II berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga ;-----
28. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 13, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak 21 November 1954 milik Penggugat II merupakan suatu bangunan, tempat manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Disamping itu rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku di dalam suatu masyarakat. Jadi setiap perumahan memiliki sistem nilai yang berlaku bagi warganya. Sistem nilai tersebut berbeda antara satu perumahan dengan perumahan yang lain, tergantung pada daerah ataupun keadaan masyarakat setempat ;-----
29. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 13, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak 21 November 1954 milik Penggugat II sebagai penunjang identitas keluarga (*identity*) yang diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh rumah. Kebutuhan akan tempat tinggal dimaksudkan agar penghuni dapat memiliki tempat berteduh guna melindungi diri dari iklim setempat ;-----
-
30. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 13, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak 21 November 1954 milik Penggugat II sebagai penunjang kesempatan keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial budaya dan ekonomi atau fungsi pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ke tempat kerja guna mendapatkan sumber penghasilan ;-----
31. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 13, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak 21 November 1954 milik Penggugat II sebagai penunjang rasa aman dalam arti terjaminnya. Keadaan keluarga di masa depan setelah mendapatkan rumah.

Hal. 10 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jaminan keamanan atas lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan keamanan berupa kepemilikan rumah dan lahan (*the form of tenure*) ;-----

32. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 13, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak 21 November 1954 milik Penggugat II berfungsi sebagai wadah untuk lembaga terkecil masyarakat manusia, yang sekaligus dapat dipandang sebagai “*shelter*” bagi tumbuhnya rasa aman atau terlindung. Rumah juga berfungsi sebagai wadah bagi berlangsungnya segala aktivitas manusia yang bersifat intern dan pribadi. Jadi, rumah tidak semata-mata merupakan tempat bernaung untuk melindungi diri dari segala bahaya, gangguan dan pengaruh fisik belakang melainkan juga merupakan tempat bernaung untuk melindungi diri dari segala bahaya, gangguan, dan pengaruh fisik belaka, melainkan juga merupakan tempat tinggal, tempat beristirahat setelah menjalani perjuangan hidup sehari-hari ;-----
33. Bahwa Penggugat II mencari nafkah untuk penghidupan sebagai penjual makanan dan minuman (kantin) di yang berlokasi di RW 11 Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung ;-----
34. Bahwa Penggugat III telah tinggal di Rumah yang beralamat Jl. Kebon Kembang No. 4, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak 1975 ;-----
35. Bahwa selama tinggal di Jl. Kebon Kembang No. 4, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak 1975 Penggugat III selalu menjalankan kewajibannya membayar Pajak Bumi dan Bangunan ;-----
36. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 4, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak 1975 milik Penggugat III berbentuk bangunan permanen dengan Luas Tanah 78 m² dan Luas Bangunan 60 m² ;-----
37. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 4, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak 1975 milik Penggugat III berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga ;-----
38. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 4, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak 1975 milik Penggugat III merupakan suatu bangunan, tempat manusia tinggal dan berlangsungnya kehidupannya. Disamping itu rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku di dalam suatu masyarakat.

Hal. 11 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG

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

Jadi setiap perumahan memiliki sistem nilai yang berlaku bagi warganya. Sistem nilai tersebut berbeda antara satu perumahan dengan perumahan yang lain, tergantung pada daerah ataupun keadaan masyarakat setempat ;-----

39. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 4, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak 1975 milik Penggugat III sebagai penunjang identitas keluarga (*identity*) yang diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh rumah. Kebutuhan akan tempat tinggal dimaksudkan agar penghuni dapat memiliki tempat berteduh guna melindungi diri dari iklim setempat ;-----

40. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 4, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak 1975 milik Penggugat III sebagai penunjang kesempatan keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial budaya dan ekonomi atau fungsi pengemban keluarga. Kebutuhan berupa akses ini diterjemahkan dalam pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ke tempat kerja guna mendapatkan sumber penghasilan ;-----

41. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 4, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak 1975 milik Penggugat III sebagai penunjang rasa aman dalam arti terjaminnya. Keadaan keluarga di masa depan setelah mendapatkan rumah. Jaminan keamanan atas lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan keamanan berupa kepemilikan rumah dan lahan (*the form of tenure*) ;-----

42. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 4, RT. 005, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak 1975 milik Penggugat III berfungsi sebagai wadah untuk lembaga terkecil masyarakat manusia, yang sekaligus dapat dipandang sebagai "*shelter*" bagi tumbuhnya rasa aman atau terlindung. Rumah juga berfungsi sebagai wadah bagi berlangsungnya segala aktivitas manusia yang bersifat intern dan pribadi. Jadi, rumah tidak semata-mata merupakan tempat bernaung untuk melindungi diri dari segala bahaya, gangguan dan pengaruh fisik belakang melainkan juga merupakan tempat bernaung untuk melindungi diri dari segala bahaya, gangguan, dan pengaruh fisik belaka, melainkan juga merupakan tempat tinggal, tempat beristirahat setelah menjalani perjuangan hidup sehari-hari ;----

43. Bahwa Penggugat III beserta Keluarga mencari nafkah untuk penghidupan dengan membuka usaha kecil menengah berupa Konveksi di yang berlokasi di RW 11 Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung ;-----

Hal. 12 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

44. Bahwa Penggugat IV telah tinggal di Rumah yang beralamat Jl. Kebon Kembang No. 33, RT. 007, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak tahun 1978 ;-----
45. Bahwa selama tinggal di Jl. Kebon Kembang No. 33, RT. 007, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak tahun 1978 Penggugat IV selalu menjalankan kewajibannya membayar Pajak Bumi dan Bangunan ;-----
46. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 33, RT. 007, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak tahun 1978 milik Penggugat IV berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga ;-----
47. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 33, RT. 007, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak tahun 1978 milik Penggugat IV berbentuk bangunan permanen dengan Luas Tanah 30 m² dan Luas Bangunan 30 m² ;-----
48. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 33, RT. 007, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak tahun 1978 milik Penggugat IV merupakan suatu bangunan, tempat manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Disamping itu rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku di dalam suatu masyarakat. Jadi setiap perumahan memiliki sistem nilai yang berlaku bagi warganya. Sistem nilai tersebut berbeda antara satu perumahan dengan perumahan yang lain, tergantung pada daerah ataupun keadaan masyarakat setempat ;-----
-
49. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 33, RT. 007, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak tahun 1978 milik Penggugat IV sebagai penunjang identitas keluarga (*identity*) yang diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh rumah. Kebutuhan akan tempat tinggal dimaksudkan agar penghuni dapat memiliki tempat berteduh guna melindungi diri dari iklim setempat ;-----
50. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 33, RT. 007, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak tahun 1978 milik Penggugat IV sebagai penunjang kesempatan keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial budaya dan ekonomi atau fungsi pengemban keluarga. Kebutuhan berupa akses ini diterjemahkan dalam

Hal. 13 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ke tempat kerja guna mendapatkan sumber penghasilan ;-----

51. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 33, RT. 007, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak tahun 1978 milik Penggugat IV sebagai penunjang rasa aman dalam arti terjaminnya. Keadaan keluarga di masa depan setelah mendapatkan rumah. Jaminan keamanan atas lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan keamanan berupa kepemilikan rumah dan lahan (*the form of tenure*) ;-----

52. Bahwa rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kebon Kembang No. 33, RT. 007, RW. 011, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung sejak tahun 1978 milik Penggugat IV berfungsi sebagai wadah untuk lembaga terkecil masyarakat manusia, yang sekaligus dapat dipandang sebagai "shelter" bagi tumbuhnya rasa aman atau terlindung. Rumah juga berfungsi sebagai wadah bagi berlangsungnya segala aktivitas manusia yang bersifat intern dan pribadi. Jadi, rumah tidak semata-mata merupakan tempat bernaung untuk melindungi diri dari segala bahaya, gangguan dan pengaruh fisik belakang melainkan juga merupakan tempat bernaung untuk melindungi diri dari segala bahaya, gangguan, dan pengaruh fisik belaka, melainkan juga merupakan tempat tinggal, tempat beristirahat setelah menjalani perjuangan hidup sehari-hari ;-----

53. Bahwa Penggugat IV beserta Keluarga mencari nafkah untuk penghidupan dengan membuka Kost-kostan di yang berlokasi di RW 11 Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung ;-----

54. Bahwa Rumah sebagai tempat bernaung Para Penggugat terdapat beberapa ruang pokok yang ada pada sebuah rumah, yaitu ruang tidur, ruang belajar atau ruang kerja, ruang keluarga, ruang services seperti dapur, dan teras atau ruang tamu. Makna yang terkandung didalam kebutuhan ruang-ruang tersebut mencerminkan bahwa rumah adalah tempat untuk istirahat, tempat untuk mengaktualisasikan diri guna meningkatkan mutu kehidupan, rumah sebagai tempat sosialisasi utamanya dengan keluarga, rumah sebagai tempat menyediakan kebutuhan jasmani dan rohani, serta rumah sebagai tempat bernaung ;-----

55. Selain itu Para Penggugat telah beritikad baik dalam penguasaan tanah tersebut yaitu diantaranya dengan memelihara dan membayar pajak/SPPT kepada Negara setiap tahunnya ;-----

56. Bahwa tanah yang ditempati dan dikuasai oleh warga tersebut berdasarkan peta interaktif Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah tanah yang belum

Hal. 14 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftarkan permohonan hak sehingga merupakan tanah yang dikuasai oleh Negara (Tanah Negara bebas) ;-----

57. Bahwa Pemerintah Kota Bandung berencana membangun proyek Rumah Deret Tamansari dengan dana APBD tahun anggaran 2017 dengan dasar Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum di lokasi RW 11 Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung ;-----

58. Bahwa Para Penggugat merupakan Pihak yang Berhak sesuai pengertian dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah yang akan terdampak dalam proyek Pembangunan tersebut berdasarkan penjelasan Pasal 40 yaitu :-----

1. Poin f, pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik ;-----
2. Poin h, pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah. ;-----

59. Bahwa dalam rangka melaksanakan proyek Rumah Deret Tamansari tersebut, maka Tergugat mengeluarkan Surat Keputusan Kepala (DPKP3) Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung Nomor 538.2/1325A/DPKP3/2017 tentang Penetapan Kompensasi Bangunan, Mekanisme Relokasi dan Pelaksanaan Pembangunan Rumah Deret Tamansari Tahun Anggaran 2017 tertanggal 26 September 2016 ;-----

60. Bahwa objek sengketa *In casu* mengatur mengenai bentuk kompensasi untuk pembebasan tanah dan bangunan yang dikuasai oleh warga di RW 11 Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, mekanisme relokasi dan pelaksanaan pembangunan Rumah Deret Tamansari ;-----

61. Bahwa Objek gugatan yang ditetapkan oleh Tergugat berakibat timbulnya kerugian kepada Para Penggugat berupa kehilangan tempat tinggal/rumah dan kehilangan mata pencaharian serta hak Para Penggugat untuk berpartisipasi dalam pengambilan keputusan yang menyangkut masa depan hidup mereka ;-----

62. Bahwa Potensi akibat hukum dari objek sengketa *In casu* berupa kehilangan tempat tinggal/rumah dan kehilangan mata pencaharian serta hak Para Penggugat untuk berpartisipasi dalam pengambilan keputusan yang menyangkut masa depan hidup mereka ;-----

63. Bahwa dengan demikian, Para Penggugat adalah subjek hukum yang mempunyai kepentingan hukum akibat diterbitkannya Objek Gugatan dan oleh

Hal. 15 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena itu Para Penggugat memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan ;-----

B.III.Kedudukan Hukum Tergugat ;-----

64.Bahwa Tergugat adalah Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan (DPKP3) Kota Bandung. ;-----

65.Bahwa "Tergugat dalam gugatan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 adalah "Badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata" ;-----

66.Bahwa Keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka (8) Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi sebagai berikut :-----
Angka (8): Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

B.IV. Gugatan Masih Dalam Tenggang Waktu ;-----

67.Bahwa dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dinyatakan bahwa Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ;-----

68. Bahwa objek sengketa *In casu* diserahkan langsung oleh Tergugat kepada Ketua RW 11 selaku perwakilan dari Para Penggugat dalam kegiatan di Taman Film pada tanggal 7 Oktober 2017. ;-----

69. Bahwa dokumen objek sengketa *in casu* diterima oleh Ketua RW 11 Tamansari selaku perwakilan Para Penggugat dalam bentuk *Portable Document Format* (PDF). ;-----

70. Bahwa Pada tanggal 8 Oktober 2017, Ketua RW 11 Tamansari menunjuk Sekretaris RW memperbanyak dokumen objek sengketa *In casu* untuk selanjutnya disebarluaskan kepada seluruh warga RW 11 Tamansari. ;-----

71. Bahwa pada tanggal 15 Oktober 2017 Tergugat mengirimkan surat No. 538.2/2051/DPKP3 tertanggal 13 Oktober 2017 kepada Para Penggugat,

Hal. 16 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perihal tindak-lanjut Sosialisasi Penatan Kawasan RW 11 Kelurahan Tamansari kepada Warga RW 11 Kelurahan Tamansari Kecamatan Bandung Wetan Kota Bandung dimana Para Penggugat menjadi bagian dari warga. Bahwa bersamaan dengan surat tersebut turut dilampirkan *Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung Nomor 538.2/1325A/DPKP3/2017 Tentang Penetapan Kompensasi Bangunan, Mekanisme Relokasi dan Pelaksanaan Pembangunan Rumah Deret Tamansari Tahun Anggaran 2017, tertanggal 26 September 2017*

72. Bahwa dikarenakan Gugatan Perkara *In casu* telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 07 Desember 2017 sehingga sampai pada didaftarkan gugatan *in casu* adalah 61 hari. Berdasarkan pada pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka pendaftaran masih dalam tenggang waktu kurang dari 90 hari ;-----

C. Peristiwa Dan Alasan-Alasan Diajukannya Gugatan ;-----

73. Bahwa Para Penggugat adalah Warga Negara Republik Indonesia yang hingga saat ini menguasai tanah dan bangunan di wilayah RW 11 Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung sejak tahun 1960-an secara turun-temurun dan tidak pernah ada keberatan atau gangguan dari pihak lain ;-----

74. Selain itu Para Penggugat telah beritikad baik dalam penguasaan tanah tersebut yaitu diantaranya dengan memelihara dan membayar pajak/SPPT kepada Negara setiap tahunnya ;-----

75. Bahwa tanah yang ditempati dan dikuasai oleh warga tersebut berdasarkan peta interaktif Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah tanah yang belum didaftarkan permohonan hak sehingga merupakan tanah yang dikuasai oleh Negara (Tanah Negara bebas) ;-----

76. Bahwa pada tanggal 20 Juni 2017 yang bertepatan dengan bulan Ramadhan, Warga mendapat undangan sosialisasi Pembangunan Rumah Deret Tamansari oleh Pemerintah kota di Pendopo Balai Kota. Undangan tersebut tidak disebar merata kepada seluruh warga sehingga sebagian besar warga mendapat informasi undangan tersebut adalah undangan buka puasa bersama di Balai Kota termasuk Para Penggugat ;-----

77. Bahwa dalam pertemuan pertama tersebut Tergugat tidak mensosialisasikan dokumen perencanaan seperti yang diwajibkan dalam

Hal. 17 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang tetapi hanya melaporkan perkembangan proses pembangunan Rumah Deret Tamansari dan arahan dari Walikota (Bukti Video) ;-----

78. Bahwa dalam pertemuan sosialisasi tersebut tidak ada proses musyawarah mufakat untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak seperti yang diatur dalam Undang-Undang dan Peraturan Presiden (bukti video) ;-----

79. Bahwa kemudian pada tanggal 12 Juli 2017 Tergugat mengundang warga melalui surat undangan *Focus Group Discussion* (FGD) Nomor 005/1173/DPKP3/2017 dengan agenda *Focus Group Discussion* Relokasi dan Penghunian kembali Rumah Deret Tamansari di Aula Serbaguna Balai Kota ;---

80. Bahwa kegiatan *Focus Group Discussion* (FGD) dilaksanakan Pemerintah Kota Bandung dengan tujuan untuk menampung aspirasi masyarakat Kelurahan Tamansari yang terkena dampak proyek sehingga Pembangunan Rumah Deret Tamansari menguntungkan kedua-belah pihak baik Pemerintah Kota Bandung dan masyarakat Kelurahan Tamansari serta tidak merugikan masyarakat secara ekonomi dan sosial. Proses relokasi dan Pembangunan Rumah Deret akan mengacu pada Peraturan Pemerintah Kota Bandung tentang relokasi sementara sedangkan data yang menjadi acuan dalam proses relokasi dan pembangunan harus tervalidasi. ;-----

Jaminan bagi warga yang terkena dampak, diantaranya adalah :-----

- Merupakan kegiatan resmi dan adanya regulasi dari Pemerintah Kota Bandung ;-----
-
- Pembangunan rumah deret disertai dengan jumlah unit hunian yang memadai ;-----
- Kompensasi adil yang dibentuk melalui diskusi bersama warga didampingi dengan tenaga fasilitator ;-----
- Pengembangan komunitas warga terkena dampak ;-----
- Konsep kompensasi untuk warga terkena dampak ;-----
- Pengenalan penduduk asli/lama dan pendatang termasuk status penghunian rumah warga milik/sewa/kontrak ;-----
- Pengenalan kondisi sosial ekonomi, jumlah Kartu Keluarga dan jumlah jiwa.;
- Pendataan kualitas bangunan termasuk luas bangunan dan permanen/tidaknya ;-----

Hal. 18 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kompensasi yang seadil-adilnya baik saat relokasi sementara maupun pada saat penghunian ke Rumah Deret Tamansari agar tidak ada kerugian baik ekonomi dan sosial ;-----
- Pelibatan warga secara partisipatif ;-----
- Tahapan kegiatan pengembangan komunitas ;-----
- Sosialisasi dan persiapan proyek ;-----
- Dialog pengembangan Komunitas Warga Terkena Proyek ;-----
- Pemetaan sosial dan Permukiman Warga Terkena Proyek ;-----
- Kontrak sosial warga terkena dampak dengan Pemerintah Kota Bandung mengenai relokasi sementara ;-----
- Kirab Bersama pindahan ke hunian relokasi sementara ;-----
- Rencana kegiatan pengembangan komunitas ;-----
- Tahap antara: persiapan pindah kembali ke Rumah Deret dan pembagian kompensasi asset warga berdasarkan kondisi status hak pemukiman semula ;-----
- Tahap akhir dan seterusnya: pengembangan komunitas warga Rumah Deret Tamansari Kota Bandung ;-----
- Tahapan relokasi memerlukan data kependudukan dan data asset yang sudah terverifikasi, penggalan pemahaman warga terhadap relokasi tersebut, peran aktif Pemerintah, lembaga dan komunitas, adanya kesepakatan dengan warga dan lokasi yang akan dijadikan tempat relokasi sementara yang bersifat menjamin keamanan dan kesejahteraan ;-----

81. Bahwa dalam pertemuan tersebut Ketua Forum Masyarakat Kelurahan Tamansari RW 11 menyampaikan :-----

- Sampai saat ini masyarakat Kelurahan Tamansari belum mendapatkan sosialisasi khusus perihal pembangunan Rumah Deret Rakyat Tamansari sehingga belum terlalu mengerti secara detail ;-----
- Masyarakat merasa dibebani dan merasa relokasi akan merugikan secara ekonomi dan sosial ;-----
- Masyarakat ingin hak guna pakai atas Rumah Deret Tamansari ;-----
- Beberapa masyarakat ingin ganti rugi berupa uang ;-----

82. Bahwa kemudian pihak Tergugat memberi tanggapan sebagai berikut :-----

- Dialog antar masyarakat dengan Pemerintah Kota akan dilakukan terus-menerus ;-----
- Kompensasi akan diberikan seadil-adilnya ;-----

Hal. 19 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG

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

- Opsi lain akan dibicarakan lagi dengan Pemerintah Kota ;-----

83. Bahwa dapat terlihat dalam pertemuan tersebut juga tidak dilakukan konsultasi publik yang didasarkan pada dokumen perencanaan sehingga warga masih mempertanyakan rencana pembangunan Rumah Deret karena kurangnya sosialisasi ;-----

84. Bahwa pada tanggal 17 Juli 2017 Para Penggugat melalui forum Komunikasi Warga RW 11 mengirimkan surat Pernyataan Sikap Warga RW 11 Kebon Kembang, Kota Bandung Nomor 001/FKW11/VII/2017 kepada Walikota Bandung, adapun inti surat tersebut menyatakan bahwa :-----

1. Warga meminta dialog/sosialisasi kembali dilakukan oleh Pemerintah Kota Bandung ;-----
2. Meminta ganti rugi yang layak seperti contoh kasus proyek pembangunan jembatan layang Pasopati dan Balubur *Town Square* (Baltos) ;-----

85. Bahwa 27 Juli 2017 Tergugat menjawab surat pernyataan sikap warga melalui surat tanggapan pernyataan Sikap Warga RW 11 Kebon Kembang Tamansari Nomor 538.2/1343-DPKP3 yang intinya menjelaskan :-----

1. Arahan Wali Kota Bandung ;-----
2. Dasar hukum yang dipakai oleh Pemerintah Kota Bandung dalam rencana pembangunan Rumah Deret Tamansari yaitu Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 ;-----
3. Bentuk ganti rugi kepada warga adalah berupa pemukiman kembali (dengan Sistem Sewa) ;-----

86. Bahwa pada Tanggal 2 Agustus dan 5 Agustus 2017 warga berembuk bersama dengan Tergugat dan Fasilitator untuk membicarakan besaran sewa dan sistem penggantian namun belum mendapatkan kesepakatan. Dalam pertemuan tersebut warga berulang kali merasa keberatan dengan sikap Fasilitator yang tidak profesional dan malah menggiring opini warga. Selain itu warga juga mempertanyakan legalitas dari Fasilitator karena tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan ;-----

87. Bahwa 31 Agustus 2017 bertempat di ruang rapat komisi C DPRD audiensi dengan komisi C, Forum dan DPKP3. Dari pertemuan tersebut menghasilkan rekomendasi:-----

1. Pembangunan Rumah Deret ditangguhkan (ditinjau ulang) sebelum adanya kesepakatan dengan warga. ;-----

Hal. 20 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membentuk tim appraisal ;-----

3. Membentuk tim POKJA ;-----

88. Bahwa pada tanggal 4 Oktober Tergugat mengirimkan surat undangan kepada warga Tamansari dengan Nomor 005/1946/X/DPKP3/2017 dengan agenda "Sosialisasi Pembangunan Rumah Deret Tamansari yang akan dilaksanakan pada tanggal 6 Oktober 2017 di Taman Film Kota Bandung ;-----

89. Bahwa pada tanggal 6 Oktober 2017 bertempat di Tamansari Film Kelurahan Tamansari sebelum dilaksanakannya sosialisasi kompensasi dan mekanisme relokasi bagi warga terdampak, warga termasuk Para Penggugat memilih *walk out* dikarenakan merasa terintimidasi dengan adanya kehadiran beberapa orang dari Organisasi Masyarakat (ormas) yang mengaku dikirim oleh _____ kontraktor ;-----

90. Bahwa Pada tanggal 6 Oktober 2017 Tergugat mengeluarkan pernyataan di media massa tertanggal 9 Oktober 2017 "Sosialisasi ini merupakan tahap akhir, sebelum pengerjaan tahap pertama, kami beri waktu 2 (dua) Minggu untuk relokasi" jelasnya di hadapan warga yang hadir pada sosialisasi di Taman Film Kota Bandung." (<https://portal.bandung.go.id/posts/2017/10/09/NV5R/sempat-diundur-sosialisattahap-akhir-apartemen-rakyat-taman-sari-digelar-kondufif>) ;-----

91. Bahwa pernyataan dari Tergugat di media massa yang menetapkan sosialisasi pada tanggal 6 Oktober 2017 sebagai tahap akhir sebelum pengerjaan proyek menunjukkan bahwa pihak Tergugat telah mengabaikan beberapa kesepakatan pada pertemuan FGD tanggal 12 Juli dan audiensi dengan DPR pada tanggal 31 Agustus 2017 ;-----

92. Bahwa setelah peristiwa tanggal 6 Oktober 2017 tersebut DPKP3 mengirim surat Nomor 538.2/2051/DPKP3 kepada warga tanggal 13 Oktober 2017 perihal Tindak Lanjut Sosialisasi Penataan Kawasan RW 11 Kelurahan Tamansari. Adapun isi dari surat tersebut pada intinya adalah :-----

- Meluruskan kejelasan mengenai bantuan rumah sewa, maka kami tegaskan bahwa yang benar adalah kebijakan Pemerintah Kota Bandung menyediakan rumah sewa untuk perumpi/bangunan, tidak warga yang terkena dampak secara langsung melainkan hanya kepada perwakilan saja

93. Bahwa bersamaan dengan surat tersebut Tergugat melampirkan *Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung Nomor 538.2/1325A/DPKP3/2017 Tentang*

Hal. 21 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG

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

Penetapan Kompensasi Bangunan, Mekanisme Relokasi dan Pelaksanaan Pembangunan Rumah Deret Tamansari Tahun Anggaran 2017, tertanggal 26 September 2017 (Objek Sengketa), yang intinya menetapkan :-----

1. Kompensasi pemukiman kembali (dengan Sistem Sewa) hanya diperuntukkan bagi pemilik bangunan bukan untuk Kepala Keluarga (KK)
2. KK dan KTP yang dikeluarkan Pemerintah Kota Bandung yang diakui untuk skema kompensasi dan relokasi hanya yang tercetak sebelum tahun 2012 dan masih berlaku ;-----
3. Warga RW 11 yang memperoleh Prioritas penghunian Rumah Deret Tamansari akan diberikan diskresi/keringanan sewa yaitu dibebaskan dari sewa selama maksimal 5 (lima) tahun. ;-----
4. Pembagian prioritas ;-----
94. Bahwa Kemudian Tergugat kembali mengeluarkan pernyataan di media massa "Kami akan menuntaskan penilaian bangunan paling lambat tiga hari ke depan. Terhadap pemilik 25 bangunan yang masih menolak tawaran dari Pemkot, tidak ada lagi sosialisasi atau negosiasi. Kami akan datang dengan petugas polisi dan Satpol PP," tutur Arif, Minggu / 22 Oktober 2017 sore. (<http://www.pikiran-rakyat.com/bandung-raya/2017/10/23/pengurusan-bangunan-di-tamansari-bandung-urung-dilakukan-412095>) ;-----
95. Bahwa atas pernyataan-pernyataan pihak Tergugat di media masa yang mengatakan tidak akan ada lagi sosialisasi dan negoisasi dan akan segera menggosur warga Tamansari RW 11, warga pun melakukan Unjuk Rasa penolakan dan keberatan ke Balai Kota pada tanggal 19 Oktober 2017 dan tanggal 26 Oktober 2017 namun tidak bertemu dengan Walikota ;-----
96. Bahwa pada tanggal 6 November Walikota Bandung bersama Tergugat dan Dinas-Dinas terkait mengadakan dialog dengan warga Tamansari bertempat di gedung YPAC Jalan Tamansari ;-----
97. Bahwa dalam pertemuan tersebut warga dan termasuk Para Penggugat menyampaikan keberatan dengan bentuk dan nilai kompensasi yang telah ditetapkan melalui Objek Sengketa *In casu* yang dikeluarkan oleh Tergugat ;--
98. Bahwa kemudian atas keberatan tersebut Walikota Bandung menawarkan kompensasi sebagai berikut:-----
 - 1) Untuk unit Rumah Deret Tamansari diberikan per-KK (Kartu Keluarga) bukan per-Pemilik Bangunan ;-----
 - 2) Menaikkan nilai ganti rugi hingga 75% dari NJOP dari sebelumnya hanya sebesar 20% dari nilai NJOP ;-----

Hal. 22 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3) Diberikan gratis selama 5 (lima) tahun untuk warga RW 11 yang terkena dampak pembangunan Rumah Deret Tamansari ;-----

4) Diberikan *Discount* sebesar 50 % untuk uang sewa sesudah habis masa gratis ;-----

5) Semua kebijakan ini akan tercantum dalam Peraturan Walikota (PERWAL) dan akan mengikat selamanya walaupun ada Walikota Baru ;-----

99. Bahwa di akhir pertemuan tersebut Walikota Bandung meminta warga berembuk dan mengirimkan surat tanggapan terhadap tawaran yang telah diberikan oleh Walikota Bandung. Walikota Bandung juga mengatakan akan menghentikan proses pembangunan Rumah Deret hingga ada keputusan terhadap persoalan ganti rugi terhadap warga ;-----

100. Bahwa pada tanggal 9 November 2017 warga mengirimkan surat tanggapan yang intinya menyatakan :-----

1) Keberatan terhadap proyek pembangunan Rumah Deret Tamansari karena belum mendapatkan informasi yang menyeluruh dan utuh seperti yang diwajibkan dalam Undang-Undang dan Peraturan Presiden yaitu diantaranya belum dilaksanakan konsultasi publik yang didasarkan atas dokumen perencanaan. ;-----

2) Ganti rugi yang ditawarkan oleh Pemerintah Kota Bandung secara sepihak belum adil dan layak karena tidak sesuai dengan Undang-Undang dan Peraturan. Selain itu proses penilaiannya cacat prosedur karena diantaranya tidak membentuk tim penilai yang mandiri dan profesional seperti yang diatur di Undang-Undang dan Peraturan Presiden. ;-----

3) Meminta dilakukan dialog/sosialisasi sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Undang-Undang dan Peraturan Presiden ;-----

101. Bahwa kemudian pada tanggal 29 November 2017 warga menerima surat jawaban dari Tergugat terkait tanggapan yang telah dikirimkan oleh warga. Adapun inti dari surat tersebut adalah:-----

1) Tergugat mengklaim telah cukup melakukan sosialisasi ;-----

2) Bentuk kompensasi dan ganti kerugian tetap mengacu pada ketentuan yang telah diatur dalam Surat keputusan Kepala Dinas DPKP3 Nomor 538.2/1325A/DPKP3/2017 ;-----

102. Bahwa terlihat dalam surat jawaban tersebut bahwa Walikota Bandung selaku atasan Tergugat telah mengingkari sendiri janji-janji yang telah dinyatakan sebelumnya pada tanggal 6 November 2017 di Gedung YPAC ;-----

Hal. 23 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG

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

103. Bahwa kegiatan pembangunan Rumah Deret dilanjutkan kembali oleh pihak kontraktor yang melakukan proses pengeboran pada hari Sabtu 2 Desember 2017, hari Minggu 3 Desember 2017, dan hari Selasa 5 Desember 2017, bahkan alat berat (mesin *backhoe*) telah ditempatkan di lokasi Tamansari hingga merusak beberapa rumah warga. ;-----
104. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat adalah tindakan yang sangat sewenang-wenang dan melanggar UU No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup karena berdasarkan surat dari Dinas Lingkungan Hidup (DLHK) Kota Bandung No. 660/4448-DLHK tertanggal 21 November 2017, Proyek Pembangunan Rumah Deret belum memiliki AMDAL dan Ijin Lingkungan ;-----
105. Bahwa Ketidaktaatan terhadap peraturan perundang-undangan yang dilakukan oleh Tergugat berdampak pada terlanggarnya hak konstitusional dan hak asasi manusia yaitu mengancam hilangnya hak Para Penggugat atas perumahan yang layak dan hak kepemilikan serta hak Para Penggugat untuk berpartisipasi dalam pengambilan keputusan yang menyangkut masa depan hidup mereka ;-----
106. Bahwa keberatan terhadap keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat telah disampaikan oleh Para Penggugat melalui ;-----
 1. Dalam pertemuan antara Para Penggugat dengan Tergugat dan Walikota yang merupakan atasan dari tergugat pada tanggal 6 November 2017 bertempat di gedung YPAC Tamansari ;-----
 2. Surat tanggapan pada tanggal 9 November 2017 yang intinya adalah :-----
 - a. Keberatan terhadap proyek pembangunan Rumah Deret Tamansari karena belum mendapatkan informasi yang menyeluruh dan utuh seperti yang diwajibkan dalam Undang-Undang dan Peraturan Presiden yaitu diantaranya belum dilaksanakan konsultasi publik yang didasarkan atas dokumen perencanaan ;-----
 - b. Ganti rugi yang ditawarkan oleh Pemerintah Kota Bandung secara sepihak belum adil dan layak karena tidak sesuai dengan Undang-Undang dan Peraturan. Selain itu proses penilaiannya cacat prosedur karena diantaranya tidak membentuk tim penilai yang mandiri dan professional seperti yang diatur di Undang-Undang dan Peraturan
Presiden
;-----
 - c. Meminta dilakukan dialog/sosialisasi sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Undang-Undang dan Peraturan Presiden ;-----

Hal. 24 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG

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

D. Objek Sengketa Yang Dikeluarkan Oleh Tergugat Bertentangan Dengan Peraturan Perundang- Undangan Yang Berlaku ;-----

111. Bahwa Tergugat menurut ketentuan perundang-undangan adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang memiliki wewenang untuk menerbitkan objek sengketa, dalil ini terbukti dengan ketentuan perundangan-undangan sebagai berikut :-----

a. Pasal 1 ayat 6 Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 665 Tahun 2017 Tentang Relokasi Sementara Warga Yang Terkena Proyek Pembangunan Rumah Deret Tamansari: "Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung.";--

b. Pasal 9 ayat 3 Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 665 Tahun 2017 Tentang Relokasi Sementara Warga Yang Terkena Proyek Pembangunan Rumah Deret: "Hasil Perhitungan rincian bangunan dan penggantian kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan oleh Kepala Dinas.";-----

112. Bahwa menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan BAB I Ketentuan Umum Pasal 1 angka 23 berbunyi :-----

"Delegasi adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi." ;-----

113. Bahwa Indroharto (2004) menyebutkan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah keseluruhan Aparat Pemerintahan yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat melaksanakan suatu bidang urusan pemerintahan. Yang menjadi patokan bukanlah kedudukan struktural organ atau pejabat yang bersangkutan dalam jajaran pemerintahan, bukan pula nama resminya, melainkan fungsi pemerintahan yang dilaksanakan pada suatu saat 1; (1 Indroharto, Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara; Buku I Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara ,Pustaka Sinar Harapan, Edisi Baru, Jakarta, 2004, halaman 64) ;-----

114. Bahwa dinyatakan dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 jo. Penjelasan Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara bahwa alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Suatu keputusan dinilai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila

Hal. 25 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG

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

obyek sengketa tersebut antara lain jika bertentangan dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku ;-----

D.1. Pelanggaran Substansial dalam Penetapan Objek Sengketa ;-----

D. 1.1. Objek Sengketa Melanggar Hak Asasi Manusia Dan Hak Konstitusi ;-----

115. Bahwa objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat baik secara prosedural maupun substansial telah bertentangan dan melanggar hak atas perumahan yang layak dan hak kepemilikan Para Penggugat yang diakui sebagai hak asasi manusia. Adapun beberapa ketentuan yang mengatur hal tersebut diantaranya adalah ;-----

1) Pasal 25 ayat (1) Deklarasi Universal Hak-Hak Asasi Manusia berbunyi :----

“Setiap orang berhak atas tingkat hidup yang memadai untuk kesehatan dan kesejahteraan dirinya dan keluarganya, termasuk hak atas pangan, pakaian, perumahan dan perawatan kesehatan serta pelayanan sosial yang diperlukan, dan berhak atas jaminan pada saat menganggur, menderita sakit, cacat, menjadi janda/duda, mencapai usia lanjut atau keadaan lainnya yang mengakibatkan kekurangan nafkah, yang berada di luar kekuasaannya.” ;-----

2) Pasal 28 H Ayat (4) Deklarasi Universal Hak-Hak Asasi Manusia berbunyi :

“Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang oleh siapa pun” ;-----

3) Pasal 28 G ayat (1) Deklarasi Universal Hak-Hak Asasi Manusia berbunyi :

“Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, “Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat , dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi” ;-----

116. Bahwa objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat baik secara prosedural maupun substansial telah bertentangan dan melanggar hak atas perumahan yang layak dan hak kepemilikan Para Penggugat yang diakui sebagai hak konstitusi dan ketentuan Peraturan perundang-Undangan dalam Pemenuhak hak asasi manusia yaitu :-----

1) Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 berbunyi :-----

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.” ;-----

Hal. 26 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia berbunyi :-----
“Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak” ;-----
- 3) Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Hak Ekonomi Sosial Budaya (Ratifikasi Kovenan Internasional Tentang Hak Ekonomi Sosial Budaya) berbunyi :-----
“Negara mengakui hak setiap orang atas standar kehidupan yang layak bagi keluarganya, termasuk cukup pangan, sandang dan papan yang layak, dan atas perbaikan kondisi yang berkelanjutan....” ;-----
- 4) Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman :-----
“Negara bertanggungjawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh Pemerintah” ;-----
- 5) Pasal 19 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman berbunyi :-----
“(1) Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. ;-----
(2) Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.” ;-----
- 6) Pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman berbunyi :-----
“Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak ;-----
 - *Menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur ;-----*
 - *Melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman ;-----*
 - *Memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman ;-----*
 - *Memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman ;-----*

Hal. 27 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;* dan
;-----
- *Mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat.”*;-----

117. Bahwa Indonesia telah meratifikasi Kovenan Internasional Hak-Hak Ekonomi Sosial dan Budaya dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005. Dengan demikian segala ketentuan ataupun kebijakan yang hendak diambil oleh negara seharusnya dilakukan dalam rangka pemenuhan, penghormatan dan perlindungan hak ekonomi, sosial dan budaya yang tercakup dalam kovenan tersebut ;-----

118. Bahwa hak atas perumahan adalah salah satu hak yang wajib dilindungi, dihormati dan dipenuhi oleh Negara. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (1) Kovenan ;-----

119. Bahwa dalam komentar umum Nomor 7 pasal 11 ayat (1) Kovenan Hak-Hak Ekonomi Sosial dan Budaya dinyatakan :-----

“pengusiran atau penggusuran paksa merupakan pelanggaran berat hak asasi manusia. Karena penggusuran paksa selain mengancam hak atas perumahan warga memiliki potensi besar memunculkan pelanggaran hak-hak sipil dan politik , misalnya hak untuk hidup, hak untuk dilindungi, hak untuk tidak diusiknya privasi, keluarga, dan rumah, dan hak untuk menikmati kepemilikan secara tenteram” ;-----

120. Bahwa dalam kasus-kasus dimana penggusuran dinilai dapat dibenarkan, penggusuran harus dilaksanakan sejalan dengan ketetapan-ketetapan dari hukum hak asasi manusia internasional yang relevan dan dengan prinsip-prinsip umum kerasionalan dan keproporsionalan. Komite mempertimbangkan bahwa perlindungan prosedural yang harus diterapkan berkaitan dengan penggusuran paksa meliputi:-----

- a. Sebuah peluang atas pembicaraan yang tulus dengan orang-orang yang terimbas ;-----
- b. Pemberitahuan yang memadai dan rasional kepada semua orang yang terimbas mengenai jadwal pelaksanaan pengusiran ;-----
- c. Informasi mengenai penggusuran yang diajukan, dan bilamana memungkinkan, mengenai fungsi alternatif dari tanah atau rumah itu,

Hal. 28 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang harus tersedia dalam waktu singkat bagi semua orang yang terimbas ;-----

d. Jika melibatkan kelompok-kelompok masyarakat, para pejabat pemerintah atau wakil-wakil mereka harus hadir selama pelaksanaan pengusiran ;-----

e. Semua orang yang melaksanakan pengusiran itu harus diidentifikasi secara tepat ;-----

f. Pengusiran tidak boleh dilaksanakan dalam cuaca buruk atau pada malam hari kecuali memang dikehendaki oleh orang-orang yang terimbas ;-----

g. Ketetapan atas pemulihan oleh hukum; dan ;-----

h. Ketetapan, sejauh memungkinkan, atas bantuan hukum bagi orang-orang yang membutuhkannya untuk menuntut kompensasi melalui Pengadilan ;-----

121. Bahwa konsekuensi logis dari proses pengadaan tanah bagi kepentingan pembangunan Rumah Deret Tamansari adalah tergusurnya warga RW 11 Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, dari tempat tinggalnya saat ini. Agar penggusuran tersebut tidak dikatakan sebagai penggusuran paksa maka Negara harus mentaati perlindungan prosedural sebagaimana yang telah diwajibkan dalam peraturan perundang-undangan ;-----

D. 1.2. Penetapan Bentuk Ganti Kerugian dalam Objek Sengketa Bertentangan Dengan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden Nomor 71 TAHUN 2012 Jo. Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Jo. Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Jo Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 ;-----

122. Bahwa objek sengketa *In casu* menetapkan nilai/bentuk kerugian yang berupa Kompensasi pemukiman kembali ke Rumah Deret hanya diperuntukkan bagi pemilik bangunan bukan untuk kepala keluarga dengan sistem sewa ;-----

123. Bahwa dengan demikian objek sengketa *In casu* jelas bertentangan dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan :-----
"Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak." ;-----

Hal. 29 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG

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

124. Bahwa bentuk ganti rugi dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 disebutkan bahwa Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:-----

- a. Uang ;-----
- b. tanah pengganti ;-----
- c. permukiman kembali ;-----
- d. kepemilikan saham; atau ;-----
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. ;-----

125. Bahwa penjelasan Pasal 36 Huruf c Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dimaksud dengan *“permukiman kembali”* adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada Pihak yang Berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses Pengadaan Tanah. Sementara Bentuk kompensasi yang ditetapkan oleh Tergugat melalui Objek Sengketa adalah pemukiman kembali ke Rumah Deret yang akan dibangun dengan sistem sewa. ;-----

126. Bahwa berdasarkan paparan di atas, dengan demikian telah nyata dan terang bahwa Objek Sengketa *In casu* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga mohon kepada Majelis Hakim agar objek sengketa dibatalkan atau tidak sah ;-----

D.1.3. Objek Sengketa Telah Melanggar Asas-Asas Dan Tujuan Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum ;-----

127. Bahwa Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas

- a. kemanusiaan ;-----
- b. keadilan ;-----
- c. kemanfaatan ;-----
- d. kepastian ;-----
- e. keterbukaan ;-----
- f. kesepakatan ;-----
- g. keikutsertaan ;-----
- h. kesejahteraan ;-----
- i. keberlanjutan; dan ;-----
- j. keselarasan. ;-----

Hal. 30 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG

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

128. Adapun penjelasan dari pasal Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

menyatakan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum adalah :-----

Huruf a Yang dimaksud dengan “asas kemanusiaan” adalah Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional. ;-----

Huruf b Yang dimaksud dengan “asas keadilan” adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik. ;-----

Huruf c Yang dimaksud dengan “asas kemanfaatan” adalah hasil Pengadaan Tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara. ;-----

Huruf d Yang dimaksud dengan “asas kepastian” adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak. ;-----

Huruf e Yang dimaksud dengan “asas keterbukaan” adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah. ;-----

Huruf f Yang dimaksud dengan “asas kesepakatan” adalah bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama. ;-----

Huruf g Yang dimaksud dengan “asas keikutsertaan” adalah dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan. ;-----

Huruf h Yang dimaksud dengan “asas kesejahteraan” adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas. ;---

Huruf i Yang dimaksud dengan “asas keberlanjutan” adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan. ;-----

Hal. 31 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Huruf j Yang dimaksud dengan “asas keselarasan” adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara ;-----

129. Bahwa selain itu Objek Sengketa yang ditetapkan oleh Tergugat bertentangan dengan tujuan dari Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum seperti yang diamanatkan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menyatakan :-----

“Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.” ;-----

130. Bahwa Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tidak meningkatkan kesejahteraan dan tidak menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak dalam hal ini adalah Para Penggugat karena Objek Sengketa menghilangkan hak kepemilikan atas tempat tinggal dan bangunan serta hanya menjadikan Para Penggugat sebagai penyewa di Rumah Deret yang akan dibangun ;-----

D. 2. Objek Sengketa Bertentangan dengan Ketentuan Prosedural yang Diatur dalam Peraturan Perundang-undangan ;-----

D. 2.1 Tidak Adanya Konsultasi Publik ;-----

131. Bahwa Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 mewajibkan pihak instansi yang memerlukan tanah untuk melakukan konsultasi Publik berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah ;-----

132. Bahwa Pasal 1 Butir 8 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan :-----

“Konsultasi Publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum”

;-----

133. Bahwa kemudian Pasal 29 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menyatakan :-----

Hal. 32 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“(1) Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2), dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak. ;-----

(2) Tim Persiapan melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kantor kecamatan di tempat rencana lokasi pembangunan, atau tempat yang disepakati oleh Tim Persiapan dengan Pihak yang Berhak.” ;-----

“Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 melaksanakan:-----

a. pemberitahuan rencana pembangunan ;-----

b. pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan ;-----

c. Konsultasi Publik rencana pembangunan.” ;-----

134. Bahwa hingga saat ini Para Penggugat belum menerima informasi yang utuh dan memadai terkait dengan Pembangunan Rumah Deret Tamansari yang akan menggusur rumah Para Penggugat dikarenakan Para Penggugat tidak pernah mendapatkan sosialisasi dokumen perencanaan seperti yang diwajibkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dalam proses Konsultasi Publik ;-----

135. Bahwa salah satu tujuan dari diadakannya Konsultasi Publik adalah untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak. Hal ini sesuai dengan Pasal 29 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 yang menyatakan :-----

(1) Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2), dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak ;-----

136. Bahwa hingga sekarang Para Penggugat masih merasa keberatan dengan Pembangunan Rumah Deret Tamansari karena mengancam hilangnya hak atas perumahan, hak kepemilikan dan hak konstitusi dan hak asasi Para Penggugat. Apalagi Pemerintah Kota Bandung tidak memberikan ganti rugi yang layak dan adil seperti yang diwajibkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 ;-----

137. Bahwa karena hal diatas Para Penggugat tidak pernah memberikan pernyataan secara tertulis mengenai kesepakatan lokasi ataupun menuangkannya dalam berita acara kesepakatan ;-----

Hal. 33 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

138. Bahwa berita acara kesepakatan dan penetapan lokasi merupakan dokumen dan tahapan yang diwajibkan agar pelaksanaan pembangunan sesuai dengan asas-asas yang dimuat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan semua proses itu tidak dilaksanakan oleh Tergugat ;-----
139. Bahwa Tergugat telah menetapkan secara sepihak terkait dengan penetapan lokasi tanpa adanya Konsultasi Publik dan musyawarah terlebih dahulu kepada warga yang terdampak ;-----
140. Bahwa selain itu proses sosialisasi yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Bandung dan Tergugat tidak lagi tulus dan memadai seperti yang disyaratkan dalam sebuah proses musyawarah ;-----
141. Bahwa pengertian proses musyawarah yang memenuhi ketentuan pelaksanaan musyawarah telah dijelaskan dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Pasal 9 ayat (1) menjelaskan Musyawarah adalah Proses saling mendengar, saling memberi serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai besarnya ganti rugi dan masalah lain yang terkait dengan keadaan tanah dan dilakukan atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan. ;-----
142. Bahwa kemudian ayat (2) menyatakan bahwa Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain bersama panitia pengadaan tanah, dan instansi pemerintah atau Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah. Jika jumlah pemegang hak atas tanah jumlahnya banyak maka pemegang tanah dapat menunjuk orang untuk mewakili mereka melalui Surat Kuasa ;-----
143. Bahwa proses sosialisasi yang dilakukan oleh Tergugat tidak memenuhi pengertian dari proses musyawarah tetapi lebih memaksakan kehendak penguasa bahwa warga yang terdampak harus menerima relokasi dan menerima kompensasi yang ditentukan secara sepihak ;-----
- D.2.2. Tidak Ada Peta Bidang Tanah Dan Daftar Nominatif ;-----
144. Bahwa untuk menentukan nilai ganti kerugian Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 mewajibkan Pihak pengadaan Tanah untuk membuat Peta Bidang tanah dan Daftar Nominatif ;-----
145. Bahwa Pasal 54 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menyatakan :-----

Hal. 34 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“(1) Dalam melaksanakan kegiatannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (1) ketua pelaksana Pengadaan Tanah dapat membentuk satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi ;-----

- a. Data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; dan*
- b. Data Pihak yang Berhak dan objek Pengadaan Tanah.”;-----*

146. Bahwa dalam ketentuan Pasal 56 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menyatakan :-----

- (1) Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) huruf a melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang per-Bidang Tanah, meliputi:-----*
 - a. pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi; dan ;-----*
 - b. pengukuran dan pemetaan bidang per-bidang ;-----*
- (2) Pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai Pendaftaran Tanah. ;-----*
- (3) Hasil Inventarisasi dan identifikasi pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi dan pengukuran dan pemetaan bidang per-bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk peta bidang tanah dan ditandatangani oleh ketua Satuan Tugas. ;-----*
- (4) Peta bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti kerugian dan pendaftaran hak ;-----*

147. Bahwa Pasal 57 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 mewajibkan Pelaksana Pengadaan tanah melakukan inventarisasi dan identifikasi data Pihak yang Berhak dan objek Pengadaan Tanah, adapun bunyi pasal tersebut adalah :-----

- “(1) Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi data pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 54 ayat (1) huruf b melaksanakan pengumpulan data paling kurang ;--*
- a. nama, pekerjaan,dan alamat Pihak yang berhak ;-----*
 - b. nomor Induk Kependudukan atau identitas diri lainnya Pihak yang Berhak*
 - c. bukti penguasaan dan/atau pemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah ;-----*
 - d. letak tanah,luas tanah dan nomor identifikasi bidang ;-----*
 - e. status tanah dan dokumennya ;-----*
 - f. jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah ;-----*

Hal. 35 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

g. pemilikan dan/atau penguasaan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah ;-----

h. pembebanan hak atas tanah; dan ;-----

i. ruang atas dan ruang bawah tanah. ;-----

(2) Hasil inventarisasi dan identifikasi data Pihak yang Berhak dan objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuat dalam bentuk peta bidang tanah dan daftar nominatif yang ditandatangani oleh Ketua satuan tugas. ;-----

(3) Daftar nominatif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti Kerugian ;-----

148. Bahwa Pasal 60 Peraturan presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 mewajibkan pelaksana Pengadaan tanah mengumumkan Peta Bidang tanah dan Daftar nominatif kepada warga terdampak, adapun bunyi pasal tersebut adalah:-----

149. (1) Peta Bidang tanah dan daftar nominatif sebagaimana dimaksud dalam pasal 57 diumumkan di Kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan, dan lokasi pembangunan dalam waktu paling kurang 14 (empat belas) hari kerja ;-----

150. Bahwa Tergugat tidak pernah mengumumkan Peta bidang tanah dan daftar nominatif seperti yang diwajibkan oleh peraturan yang disebut di atas karena faktanya Tergugat tidak pernah melaksanakan inventarisasi dan identifikasi data terhadap Para Penggugat dan objek pengadaan tanah milik / yang dikuasai oleh Para Penggugat ;-----

151. Bahwa hal tersebut di atas mengakibatkan Penentuan nilai ganti rugi yang ditetapkan oleh Tergugat jauh dari keadilan dan kelayakan karena tidak berdasarkan data yaitu Peta bidang tanah dan daftar nominatif yang dihasilkan dari proses inventarisasi dan identifikasi yang tidak dilaksanakan oleh Tergugat ;-----

152. Bahwa Tergugat telah menentukan nilai ganti rugi secara sepihak dan sewenang-wenang dengan menerbitkan objek sengketa ;-----

D.2.3. Penentuan Nilai Ganti Rugi Tidak Berdasarkan Penilaian Tim Penilai ;-----

153. Bahwa Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat

Hal. 36 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG

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

Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 mewajibkan Tergugat sebagai pihak pelaksana pengadaan tanah untuk melakukan inventarisasi dan identifikasi data Pihak yang Berhak dan objek Pengadaan Tanah yang hasilnya adalah peta bidang tanah dan daftar nominatif yang akan menjadi dasar penilaian ganti rugi oleh tim Penilai atau Penilai Publik ;-----

154. Bahwa hal ini sesuai dengan Pasal 63 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 jo. Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur :-----

“Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik.” ;-----

155. Bahwa Kemudian Pasal 1 Point 11 Peraturan Presiden Nomor Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan :-----

“Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik Penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari BPN untuk menghitung nilai/harga Objek Pengadaan Tanah.” ;-----

156. Bahwa Pasal 1 Point 12 Peraturan Presiden Nomor Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan :-----

“Penilai Publik adalah penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian.”;-----

157. Bahwa Pasal 65 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menyatakan ;-----

“(1) Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per-Bidang Tanah, meliputi :-----

a. tanah ;-----

Hal. 37 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. ruang atas tanah dan bawah tanah ;-----

c. bangunan ;-----

d. tanaman

;-----

e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau ;-----

f. kerugian lain yang dapat dinilai. ;-----

(2) Dalam melakukan tugasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penilai atau Penilai Publik meminta peta bidang tanah, daftar nominatif dan data yang diperlukan untuk bahan penilaian dari Ketua Pengadaan Tanah ;--

158. Bahwa Pasal 66 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menyatakan :-----

“(1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan umum. ;-----

(2) Nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan nilai tunggal untuk bidang per-Bidang Tanah. ;-----

(3) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1), oleh Penilai disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian. ;-----

(4) Besarnya Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.”;-----

159. Bahwa berdasarkan peraturan di atas Tergugat telah melanggar prosedur penetapan nilai kerugian dengan mengeluarkan objek sengketa yang menetapkan bentuk kompensasi dan nilai ganti kerugian tanpa berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik ;-----

160. Bahwa hal ini menyebabkan proses penerbitan objek sengketa cacat prosedural ;-----

D.2.4. Tidak Adanya Proses Musyawarah Ganti Kerugian ;-----

161. Bahwa kemudian menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan presiden Nomor 148 Tahun

Hal. 38 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 setelah tim penilai atau penilai publik melakukan penilaian dan menyerahkan hasil penilaian tersebut kepada ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, proses yang wajib dilakukan adalah melakukan musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian kepada pihak yang berhak ;-----

162. Bahwa hal tersebut di atas dinyatakan dalam Pasal 68 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 yang menyatakan:-----

- (1) *Pelaksana Pengadaan Tanah melaksanakan musyawarah dengan Pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai diterima oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 66 ayat (3). ;-----*
- (2) *Pelaksanaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan mengikutsertakan Instansi yang memerlukan tanah.*
- (3) *Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 65 ayat (1). ;-----*
-
- (4) *Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya Ganti Kerugian hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1)*

163. Bahwa kemudian seperti yang diatur dalam Pasal 72 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 hasil kesepakatan musyawarah dituangkan dalam berita acara kesepakatan sebagai dasar pemberian ganti kerugian. Adapun isi dari pasal tersebut adalah :-----

- (1) *Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan. ;-----*
- (2) *Berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat*
 - a. *Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang setuju beserta bentuk Ganti Kerugian yang disepakati ;-----*
 - b. *Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang tidak setuju; dan ;---*

Hal. 39 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Pihak yang Berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa

;-----

164. Bahwa Pasal 75 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menyatakan "Pelaksana Pengadaan Tanah membuat penetapan mengenai bentuk Ganti Kerugian berdasarkan berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1).";-----

165. Bahwa faktanya Tergugat telah mengeluarkan Objek Sengketa *In casu* yang berisi kan bentuk ganti kerugian tanpa didasarkan musyawarah dan berita acara kesepakatan, hal ini membuktikan Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat telah cacat prosedural ;-----

E. Objek Sengketa Yang Dikeluarkan Oleh Tergugat Telah Melanggar Asas-Asas umum Pemerintahan Yang Baik ;-----

166. Bahwa penerbitan Objek Gugatan bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara; serta dijelaskan lebih detail dalam Undang - Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ("Undang - Undang No. 30 Tahun 2014")

167. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa salah satu alasan diajukannya gugatan tata usaha negara adalah bertentangannya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik ;-----

168. Bahwa Pasal 9 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan mewajibkan setiap keputusan dan/atau tindakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik; dan ketiadaan atau ketidakjelasan peraturan perundang-undangan tidak menghalangi penetapan dan/atau melakukan keputusan atau tindakan sepanjang memberikan kemanfaatan umum dan sesuai dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik ;-----

169. Bahwa Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana dimaksud Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 meliputi asas:-----

a. kepastian hukum

;-----

b. kemanfaatan ;-----

c. ketidakberpihakan ;-----

Hal. 40 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG

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

- d. kecermatan
;-----
- e. tidak menyalahgunakan kewenangan ;-----
- f. keterbukaan
;-----
- g. kepentingan umum; dan ;-----
- h. pelayanan yang baik. ;-----

(2). Asas-asas umum lainnya di luar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diterapkan sepanjang dijadikan dasar penilaian hakim yang tertuang dalam putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.” ;-----

- 170. Bahwa apabila peraturan perundang-undangan sebagaimana dipaparkan di atas dianggap masih kurang jelas dan/atau memberikan ruang interpretasi bagi Tergugat selaku yang menerbitkan Objek sengketa *In casu*, seharusnya Tergugat menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam perbuatan administrasinya menerbitkan Objek Sengketa *In casu* ;-----
- 171. Bahwa perbuatan administrasi Tergugat dalam menerbitkan Objek sengketa *In casu* bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum, Asas Kecermatan dan Asas Keterbukaan, sebagaimana akan diuraikan di bawah ini ;-----

E.1. Penerbitan Objek Gugatan Bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum ;-----

- 172. Bahwa yang dimaksud dengan “asas kepastian hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan (Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Administrasi Pemerintahan) ;-----
- 173. Bahwa asas kepastian hukum ditujukan untuk memberikan perlindungan hukum bagi penerima Keputusan Tata Usaha Negara yang sah, dan berlaku sebaliknya bagi Keputusan Tata Usaha Negara yang mengandung kekeliruan. Dalam hal terdapat kekeliruan dalam penerbitan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, baik disebabkan oleh kesalahan penyelenggara administrasi pemerintahan maupun disebabkan keterangan yang tidak benar atau tidak lengkap dari yang berkepentingan, asas kepastian hukum mensyaratkan “penarikan kembali suatu ketetapan atau perubahan untuk kerugian yang berkepentingan.” (Philipus M. Harjon, Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, 1994, hlm. 273) ;-----
- 174. Bahwa dengan demikian asas kepastian hukum seharusnya juga diinterpretasikan menghalangi penyelenggara administrasi pemerintahan

Hal. 41 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerbitkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang mengandung, atau dapat diduga akan mengandung kekeliruan yuridis, dan dengan demikian harus ditarik kembali atau diubah untuk kerugian yang berkepentingan ;-----

175. Bahwa Tergugat sudah selayaknya memahami atau setidaknya dapat menduga potensi kekeliruan yuridis yang terkandung dalam Objek Sengketa *In casu*, namun tetap menerbitkan Objek Sengketa *In casu* sekalipun hal tersebut berpotensi merugikan Para Penggugat maupun masyarakat yang lebih luas ;-----

176. Bahwa Para Penggugat telah memaparkan berbagai kekeliruan yuridis yang seharusnya dipahami oleh Tergugat dalam dalil-dalil di atas, yang pada intinya:-----

- Penerbitan Objek Sengketa *In casu* membuka tidak memberikan ruang partisipasi bagi masyarakat oleh karena itu Objek Sengketa cacat prosedural ;-----
- Penerbitan Objek Sengketa *In casu* haruslah Tidak Berdasarkan Penilaian Tim Penilai yang menyebabkan proses penerbitan Objek Sengketa cacat prosedural ;-----
- Penerbitan Objek Sengketa *In casu* Tidak didahului adanya Peta Bidang Tanah Dan Daftar Nominatif yang menyebabkan proses penerbitan oleh karena itu Objek Sengketa cacat prosedural ;-----

177. Bahwa Para Penggugat, telah mengingatkan Tergugat akan kekeliruan-kekeliruan yuridis tersebut dimana pada tanggal 6 November Walikota Bandung bersama Tergugat dan Dinas-Dinas terkait mengadakan dialog dengan warga Tamansari bertempat di gedung YPAC Jalan Tamansari dan melalui surat pada tanggal 9 November 2017. Namun, sekalipun Tergugat telah menerima Saran, Pendapat dan Tanggapan dari Para Penggugat, patut diduga Tergugat mengabaikan Saran dan Keberatan tersebut ;-----

178. Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa *In casu* tanpa memberikan ruang partisipasi bagi masyarakat, menerbitkan Objek Sengketa *In casu* Tidak Berdasarkan Penilaian Tim Penilai Penerbitan Objek Sengketa *In casu* Tidak didahului adanya Peta Bidang Tanah Dan Daftar Nominatif adalah bentuk pelanggaran terhadap Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 dan Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 serta Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 ;-----

179. Bahwa dengan menerbitkan Objek Sengketa *In casu* sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Tergugat telah melanggar landasan ketentuan

Hal. 42 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang-undangan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2, Pasal 3, Pasal 36 Huruf Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 Butir 8, Pasal 29, Pasal 54, Pasal 56, Pasal 57 Pasal 68 dan Pasal 72 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, Pasal 60, Pasal 65, Pasal 66 Peraturan presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 Point 11 dan Point 12 Peraturan Presiden Nomor Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Perbuatan Tergugat ini menyalahi prosedur hukum yang berlaku maupun syarat substantif penerbitan Objek Sengketa *In casu*. Dengan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, Tergugat telah mutatis mutandis melanggar kepatutan, keajegan dan keadilan dalam kebijakan penyelenggaraan pemerintahan ;-----

180. Bahwa dengan demikian, telah jelas bahwa perbuatan hukum Tergugat bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum, dan dengan demikian harus dinyatakan mengandung cacat yuridis ;-----

E.2. Penerbitan Objek Gugatan Bertentangan dengan Asas Kecermatan ;-----

181. Bahwa yang dimaksud dengan Asas Kecermatan adalah "Asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.";-----

182. Bahwa asas kecermatan mensyaratkan agar badan pemerintahan sebelum mengambil suatu penetapan seyogianya meneliti semua fakta yang relevan, dan memasukkan pula semua kepentingan yang relevan ke dalam pertimbangannya. Hal ini termasuk meneliti fakta-fakta penting dan memperhitungkan kepentingan Para Tergugat ;-----

183. Bahwa Para Penggugat telah memaparkan berbagai kekeliruan yang seharusnya dipahami oleh Tergugat dalam dalil-dalil di atas, yang pada intinya Objek Sengketa *In casu* tanpa memberikan ruang partisipasi bagi masyarakat, menerbitkan Objek Sengketa *In casu* Tidak Berdasarkan Penilaian Tim Penilai Penerbitan Objek Sengketa *In casu* Tidak didahului

Hal. 43 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya Peta Bidang Tanah Dan Daftar Nominatif berdampak pada tidak valid dan tidak cukup terwakilinya data dalam proses dikeluarkannya Objek Sengketa *In casu* ;-----

184. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat merupakan bentuk pelanggaran terhadap Pasal 2, Pasal 3, Pasal 36 Huruf Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 Butir 8, Pasal 29, Pasal 54, Pasal 56, Pasal 57 Pasal 68 dan Pasal 72 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, Pasal 60, Pasal 65, Pasal 66 Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 Point 11 dan Point 12 Peraturan Presiden Nomor Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;-----

185. Bahwa dengan demikian, jelas bahwa Tergugat telah gagal mengimplementasikan Asas Kecermatan dalam perbuatannya menerbitkan Objek Gugatan, dan dengan demikian Objek Gugatan harus dinyatakan mengandung cacat yuridis ;-----

E.3. Penerbitan Objek Gugatan Bertentangan dengan Asas Keterbukaan ;-----

186. Bahwa yang dimaksud dengan Asas Keterbukaan adalah “asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintah dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia negara.”;-----

187. Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam Bagian D. 2.1 dengan menggunakan ketentuan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, penerbitan Objek Sengketa *In casu* telah menghilangkan prosedur pelibatan masyarakat dan keterbukaan informasi dalam konsultasi publik yang seharusnya menjadi hak masyarakat terdampak termasuk Para Penggugat yang melekat dan dijamin dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Jo Peraturan Presiden

Hal. 44 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG

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 99 Tahun 2014 Jo Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Jo Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 ;-----

188. Bahwa Para Penggugat telah memaparkan berbagai kekeliruan yang seharusnya dipahami oleh Tergugat dalam dalil-dalil di atas, yang pada intinya:-----

- Tidak adanya ruang partisipasi bagi masyarakat berupa konsultasi publik yang tidak dilakukan oleh Tergugat ;-----
- Tidak adanya Penilaian dari Tim Penilai ;-----
- Tidak adanya Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif ;-----

189. Bahwa upaya Para Penggugat untuk mengingatkan Tergugat akan kekeliruan-kekeliruan tersebut dimana pada tanggal 6 November Walikota Bandung bersama Tergugat dan Dinas-Dinas terkait mengadakan dialog dengan warga Tamansari bertempat di gedung YPAC Jalan Tamansari dan melalui surat pada tanggal 9 November 2017. Namun, sekalipun Tergugat telah menerima Saran, Pendapat dan Tanggapan dari Para Penggugat, Tergugat mengabaikan Saran dan Keberatan tersebut ;-----

190. Bahwa sekalipun Tergugat meyakini bahwa prosedur yang ia tempuh telah sesuai peraturan yang berlaku, konsultasi publik yang Tergugat lakukan dalam penerbitan Objek Gugatan masih belum sesuai dengan ketentuan konsultasi publik untuk Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Namun tindakan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa *In casu* tanpa memberikan ruang partisipasi bagi masyarakat, menerbitkan Objek Sengketa *In casu* Tidak Berdasarkan Penilaian Tim Penilai Penerbitan Objek Sengketa *In casu* Tidak didahului adanya Peta Bidang Tanah Dan Daftar Nominatif sangatlah bertentangan dengan amanat Peraturan Perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 2, Pasal 3, Pasal 36 Huruf Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 Butir 8, Pasal 29, Pasal 54, Pasal 56, Pasal 57 Pasal 68 dan Pasal 72 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, Pasal 60, Pasal 65, Pasal 66 Peraturan presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 Point 11 dan Point 12 Peraturan Presiden Nomor Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;-----

Hal. 45 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG

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

191. Bahwa dengan demikian, jelas bahwa Tergugat telah gagal mengimplementasikan asas keterbukaan dalam perbuatannya menerbitkan Objek Gugatan, dan dengan demikian Objek Gugatan harus dinyatakan mengandung cacat yuridis ;-----

F. Penundaan Pelaksanaan Objek Gugatan ;-----

192. Bahwa berdasarkan Pasal 67 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :-----
"Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan perkara Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap" ;-----

193. Bahwa, berdasarkan Pasal 67 ayat (4) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :-----
*"Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) :-----
Dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan ;-----
Tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut."* ;-----

194. Berdasarkan Pasal 67 ayat (4) Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut diatur bahwa Permohonan Penundaan atas berlakunya suatu Objek Sengketa dapat dikabulkan dalam hal terdapat keadaan yang sangat mendesak sehingga apabila Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tetap diberlakukan, maka hal itu akan sangat merugikan Penggugat. Ketentuan tersebut juga mengatur bahwa Permohonan Penundaan tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum mengharuskan dilaksanakannya keputusan dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ;-----

195. Berdasarkan pasal 67 Terkait dengan penundaan karena keadaan mendesak, R. Wiyono dalam bukunya "Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara" halaman 229-230 menerangkan bahwa yang dimaksud dengan keadaan mendesak adalah jika kerugian yang akan diderita Penggugat akan sangat tidak seimbang dibanding dengan manfaat bagi kepentingan yang akan dilindungi oleh pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut ;--

196. Bahwa dampak yang akan terasa langsung dalam waktu dekat apabila Objek Gugatan tidak ditunda pelaksanaannya yaitu pengrusakan paksa oleh

Hal. 46 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat terhadap Para Penggugat dan warga RW 11 Kelurahan Tamansari lainnya, sehingga berdampak terhadap hilangnya tempat tinggal dan hak atas kepemilikan Para Penggugat ;-----

197. Berdasarkan uraian di atas, maka kami memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung cq. Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :-----

I. DALAM PENUNDAAN :-----

1. Mengabulkan permohonan penundaan dari Para Penggugat ;-----
2. Menetapkan penundaan pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara, berupa :
Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung Nomor 538.2/1325A/DPKP3/2017 Tentang Penetapan Kompensasi Bangunan, Mekanisme Relokasi dan Pelaksanaan Pembangunan Rumah Deret Tamansari Tahun Anggaran 2017, tertanggal 26 September 2017, sampai ada Putusan Pengadilan Yang berkekuatan Hukum Tetap atau dikeluarkannya penetapan lain yang mencabutnya dikemudian hari. ;-----

II. DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat secara keseluruhan ;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara berupa :-----
Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung Nomor 538.2/1325A/DPKP3/2017 Tentang Penetapan Kompensasi Bangunan, Mekanisme Relokasi dan Pelaksanaan Pembangunan Rumah Deret Tamansari Tahun Anggaran 2017, tertanggal 26 September 2017.;-----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa:-
Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung Nomor 538.2/1325A/DPKP3/2017 Tentang Penetapan Kompensasi Bangunan, Mekanisme Relokasi dan Pelaksanaan Pembangunan Rumah Deret Tamansari Tahun Anggaran 2017, tertanggal 26 September 2017.;-----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.;-----

Bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 30 Januari 2017 di persidangan, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :-----

Hal. 47 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG

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

PENDAHULUAN ;-----

1. Dengan ini Kuasa Tergugat kembali menyampaikan kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa perkara ini bahwa sebagaimana telah Kuasa Tergugat sampaikan pada persidangan tanggal 15 Januari 2018 yang lalu bahwa yang menjadi obyek gugatan yaitu Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung Nomor 538.2/1325A/DPKP3/2017 tentang Penetapan Kompensasi Bangunan, Mekanisme Relokasi dan Pelaksanaan Pembangunan Rumah Deret Tahun Anggaran 2017 tanggal 26 September 2017 telah habis masa berlakunya dengan sendirinya ketika Tahun Anggaran 2017 berakhir. ;-----
2. Sebagaimana dimaklumi bersama bahwa rencana pembangunan rumah deret termasuk pemberian bantuan rumah kontrakan yang diberikan paling besar Rp. 26.000.000,- (duapuluh enam juta rupiah) per Tahun per pemilik rumah kepada warga terdampak, bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Bandung Tahun Anggaran 2017 cq. Dokumen Pelaksanaan Anggaran Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertanahan dan pertamanan Kota Bandung, dimana untuk warga yang telah setuju sebanyak 86 pemilik rumah dari total 90 unit rumah telah mendapatkan bantuan rumah kontrakan sebagai relokasi sementara. ;-----
3. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara Pasal 1 angka 8 mendefinisikan: Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah selanjutnya disebut APBD adalah rencana keuangan tahunan pemerintahan daerah yang disetujui oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah. ;-----
Selanjutnya ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 dimaksud menyebutkan: Tahun Anggaran meliputi masa satu tahun, mulai dari tanggal 1 Januari sampai dengan tanggal 31 Desember. ;-----
Pada undang-undang yang lain yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, ketentuan Pasal 11 menyebutkan: Tahun anggaran meliputi masa satu tahun mulai dari tanggal 1 Januari sampai dengan tanggal 31 Desember. ;-----
4. Kemudian pada ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah mengatur: "Tahun anggaran APBD meliputi masa 1 (satu) tahun mulai tanggal 1 Januari sampai dengan tanggal 31 Desember" ;-----
5. Dan kemudian Ketentuan Pasal 21 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah mengamanatkan: "APBD merupakan dasar pengelolaan keuangan daerah

Hal. 48 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam masa 1 (satu) tahun anggaran terhitung mulai tanggal 1 Januari sampai dengan 31 Desember.” ;-----

6. Bahwa istilah tahun anggaran sebagaimana dijelaskan di atas menjadi gambaran yang terang benderang mengenai telah habisnya masa berlaku obyek gugatan *a quo* ketika penanggalan kalender berakhir di tanggal 31 Desember 2017 yang lalu. ;-----

7. Dengan telah berakhirnya Tahun (anggaran) 2017, pada dasarnya obyek gugatan dimaksud tanpa gugatan pun telah batal dengan sendirinya atau tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak berlaku lagi, sehingga tidak perlu ada pencabutan dari Pejabat yang berwenang yang dalam hal ini Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*. ;-----

DALAM EKSEPSI ;-----

Tentang Kualitas Penggugat (*Onbevoeg*) ;-----

Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas, Kewenangan Dan Kualitas Sebagai Penggugat Dalam Perkara *A quo* (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*). ;-----

Bahwa Para Penggugat tidak memiliki kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan *a quo* sebagaimana uraian berikut:-----

1. Bahwa tanah yang dihuni para warga termasuk Para Penggugat adalah tanah milik/dikuasai Pemerintah Kota Bandung yang merupakan bagian dari tanah yang dahulu dibeli oleh Gementee Bandoeng (sekarang Pemerintah Kota Bandung) sebagai berikut:-----
 - a. Soerat Djoeal Beli Tanah Nomor 10/38 tanggal 25 Februari 1938 berasal dari Nana Soekarna seluas 835 tumbak persegi ;-----
 - b. Surat Zegel Tanggal 16 April 1930 berasal dari Nji oenti seluas 592 tumbak persegi ;-----
 - c. Surat Zegel tanggal 17 Feberuari 1930 berasal dari Aswadi seluas 422 tumbak persegi. ;-----

Lagipula sudah menjadi rahasia umum di kalangan warga RW 11 bahwa tanah tersebut adalah milik Pemerintah Kota Bandung. ;-----

2. Bahwa Para Penggugat adalah warga yang sudah lama menempati dan berkeluarga serta mempunyai keturunan di lokasi tersebut, namun berdasarkan data yang ada pada perangkat daerah yang berwenang mengenai tanah Pemerintah Kota Bandung, Para Penggugat mendiami tanah tersebut tanpa memiliki alas hak yang jelas berupa bukti perjanjian sewa menyewa dengan Pemerintah Kota Bandung selaku pemilik tanah. Kalaupun Para Penggugat memiliki bukti sewa tersebut, di dalam perjanjian sewanya

Hal. 49 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG

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

ada ketentuan yang menyatakan: "Bilamana Pemerintah Daerah memerlukan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan suatu rencana setempat, maka yang bersangkutan harus menyerahkan kembali tanah tersebut dalam keadaan kosong tanpa penggantian apapun" ;-----

Dan walaupun pada tanah tersebut terlanjur terdapat bangunan milik warga maka Pemerintah Kota Bandung tidak berkewajiban memberikan penggantian terhadap bangunan tersebut. hal ini pun telah diatur dalam perjanjian sewa (jika ada) termaksud yang menyatakan "Apabila di atas tanah yang disewa tersebut terdapat bangunan yang menjadi milik Pihak Penyewa harus segera melakukan pembongkaran bangunan termaksud dengan beban biaya pembongkaran ditanggung oleh Pihak Pemilik sehingga pada saat diserahkan kepada Pihak Pemilik kondisi objek sewa kembali pada keadaan semula (kosong). ;-----

- 3. Para Penggugat semakin jelas tidak memiliki kepentingan dalam perkara *a quo* karena di samping mendiami tanah tersebut dengan tidak memiliki ikatan apapun dengan Pemerintah Kota Bandung selaku pemilik tanah, juga tidak memiliki dasar ketika mendirikan bangunan berupa legalitas bangunan yakni Izin Mendirikan Bangunan dari Pemerintah Kota Bandung, karenanya Para Penggugat tidak memiliki kualitas, kapasitas, dan kewenangan ketika mengajukan gugatan *a quo*. ;-----

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat mohon dengan segala hormat, sudilah kiranya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung mengabulkan EKSEPSI Tergugat dan menyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvanklijke verklaard*). ;-----

DALAM POKOK PERKARA ;-----

- 1. Bahwa Tergugat dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi secara mutatis mutandis masuk dalam pokok perkara ;-----
- 2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat dalam Gugatannya baik yang dituangkan dalam posita maupun di dalam petitum gugatannya, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat ;-----
- 3. Perlu Tergugat sampaikan kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini bahwa proses penerbitan obyek sengketa oleh Tergugat adalah sebagai berikut:-----

Hal. 50 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa berdasarkan amanat Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman penanganan kawasan kumuh oleh pemerintah kota/kabupaten dilakukan dengan Penetapan kawasan perumahan/permukiman kumuh di wilayahnya masing-masing.
- b. Penanganan permukiman kumuh diawali dengan identifikasi lokasi permukiman kumuh dan penetapan lokasi permukiman kumuh tersebut melalui SK Walikota/Bupati. Melalui identifikasi tersebut, penanganan dilakukan dengan tiga pola penanganan yaitu pemugaran, peremajaan, dan pemukiman kembali. ;-----
- c. Bahwa dalam Keputusan Walikota Bandung No 648/Kep.286-Distarcip/2015 tentang Penetapan Lokasi Lingkungan Perumahan dan Permukiman Kumuh di Kota Bandung, teridentifikasi lokasi permukiman kumuh terdapat 442 pada lokasi yang tersebar di 30 Kecamatan dengan total luasan mencapai 1.420,88 Ha, satu kawasan diantaranya adalah lokasi RW 11 di Kelurahan Tamansari. ;-----
- d. Berdasarkan hasil Feasibility Studi pada Tahun 2016, terdapat 2 kawasan permukiman kumuh potensial yang menjadi prioritas penanganan yaitu Kawasan Permukiman Nyengseret dan Kawasan Permukiman Tamansari. Dan di kawasan yang paling potensial dengan kriteria :-----
 - (1) Jelas status lahannya ;-----
 - (2) Kawasan permukiman kumuh berat yang berada pada kawasan yang sesuai peruntukannya yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung ;-----
 - (3) Adanya preferensi masyarakat (potensi ekonomi). ;-----
- e. Masih dalam feasibility study yang sama, disebutkan bahwa pada RW 11 Kelurahan Tamansari akan dilakukan penataan kawasan berupa Rumah Susun di Lokasi RW 11 Kelurahan Tamansari dan diperoleh data 63% aspirasi warga setuju tentang Rencana Penataan Kawasan (Rumah Susun) tersebut. Dalam perkembangannya istilah Rumah Susun ini dimodifikasi oleh Pemerintah Kota Bandung menjadi istilah rumah deret.
- f. Dalam rangka penataan kawasan kumuh RW 11 Tamansari perlu dilakukan perencanaan dan pelaksanaan pembangunan rumah deret Taman Sari yang untuk itu ditetapkanlah Keputusan Wali Kota Bandung Nomor 648/Kep.411-DPKP3/2017 tentang Kelompok Kerja Penyelenggaraan Pembangunan Rumah Deret Taman Sari Kota Bandung Tahun 2017 dimana Tergugat selaku Ketua. ;-----

Hal. 51 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

g. Dan untuk melengkapi Keputusan Wali Kota pembentukan Kelompok Kerja tersebut, ditetapkanlah Peraturan Walikota Nomor 665 Tahun 2017 tentang Relokasi Sementara Warga yang Terkena Proyek Pembangunan Rumah Deret Tamansari dengan FILOSOFI MEMBANGUN TANPA MENGGUSUR. ;-----

h. Selanjutnya guna menjabarkan ketentuan Pasal 9 ayat (3) Peraturan Walikota tersebut di atas, dan berdasarkan rapat pokja, Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung menetapkan Surat Keputusan Nomor 538.2/1325A/DPKP3/2017 tentang Penetapan Kompensasi Bangunan, Mekanisme Relokasi dan Pelaksanaan Pembangunan Rumah Deret Tahun Anggaran 2017 dimana pengertian dari penggantian bangunan/kompensasi adalah pemukiman kembali warga terdampak di rumah deret tamansari dengan pemberian sewa gratis untuk 5 tahun pertama dan penyediaan tempat tinggal sementara berupa rumah sewa/kontrakan selama satu tahun. ;-----

i. Kebijakan Pemerintah Kota Bandung dalam mengakomodir tuntutan warga adalah memfasilitasi pemberian uang kerohiman dari kontraktor serta memberikan potongan 50 % sewa untuk lima tahun kedua. ;-----

Dengan demikian penerbitan obyek sengketa tidak melangkahi dan tidak menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan. ;-----

4. Bahwa dalil Penggugat halaman 4 baris ke-8 yang menyatakan: “obyek gugatan ditujukan bagi subjek hukum pemilik tanah dan bangunan dan warga...” adalah dalil yang keliru dan mengada-ada karena tanah yang di atasnya dihuni oleh warga merupakan tanah milik/dikuasai Pemerintah Kota Bandung bagian dari tanah yang dahulu dibeli oleh Gementee Bandoeng (sekarang Pemerintah Kota Bandung) sebagai berikut:-----

a. Soerat Djoel Beli Tanah Nomor 10/38 tanggal 25 Februari 1938 berasal dari Nana Soekarna seluas 835 tumbak persegi ;-----

b. Surat Zegel Tanggal 16 April 1930 berasal dari Nji oenti seluas 592 tumbak persegi ;-----

c. Surat Zegel tanggal 17 Februari 1930 berasal dari Aswadi seluas 422 tumbak persegi. ;-----

Tergugat mensomir Para Penggugat untuk membuktikan alas hak dimaksud dengan mengklaim: “subyek hukum pemilik tanah.” ;-----

Lagipula sudah menjadi rahasia umum di kalangan warga RW 11 Kelurahan Tamansari bahwa tanah tersebut adalah milik Pemerintah Kota Bandung dimana

Hal. 52 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagian warga dahulunya adalah penyewa, namun kemudian sejak 5-10 tahun yang lalu tidak ada lagi ikatan hukum berupa perjanjian sewa menyewa antara Pemerintah Kota Bandung selaku pemilik tanah dan para warga selaku penyewa. Di lain pihak Para Penggugat justru tidak memiliki alas hak untuk menempati tanah tersebut baik berupa perjanjian sewa menyewa ataupun IMB bangunan rumah yang didiami. Para Penggugat telah terlalu lama di 'zona nyaman' menghuni tanpa menyewa di lahan tersebut. Seharusnya Para Penggugat sangat menyadari telah menghuni tanah tersebut secara gratis, dan ketika hendak ditata dengan program rumah deret oleh Pemerintah Kota Bandung, cenderung antipati, Kuasa Tergugat mensinyalir sikap antipati Para Penggugat tersebut timbul karena telah terbiasa menempati tanah tersebut secara gratis dan sekarang berkeinginan menempati tanah tersebut kembali secara gratis secara terus menerus alias tidak mau menyewa seperti kondisi sekarang. ;-----

5. Bahwa dalil Para Penggugat di angka 73 dan 74 serta 75 yang mengaku menguasai tanah tersebut secara turun temurun dan beritikad baik dengan membayar pajak/SPPT dan menyatakan tanah tersebut adalah tanah negara bebas adalah dalil keliru dan mengada-ada karena:-----
 - a. sebagaimana hal eksepsional di atas, bahwa tanah tersebut adalah tanah milik Pemerintah Kota Bandung dan itupun menjadi dasar dibuatnya Feasibility Study yang dilakukan pada Tahun 2016 seperti telah diuraikan di atas. ;-----
 - b. bahwa kewajiban membayar PBB adalah kewajiban bagi setiap warga negara yang menikmati suatu tanah ;-----
 - c. bahwa bertempat tinggalnya Para Penggugat di daerah tersebut sebaliknya bukan didasari itikad baik, karena tidak pernah membayar sewa tanah tersebut kepada pemiliknya yaitu Pemerintah Kota Bandung. ;-----
6. Bahwa dalil Para Penggugat di angka 76 sampai dengan nomor 101 pada pokoknya bercerita proses sosialisasi, dialog, interaksi, dan surat menyurat antara warga dengan Pemerintah Kota Bandung. Proses yang disebutkan Para Penggugat dari angka 76 sampai dengan 101 tersebut sebaliknya justru menggambarkan usaha keras dan tidak mengenal lelah dari Pemerintah Kota Bandung untuk mengenalkan program rumah deret yang digulirkan oleh Pemerintah Kota Bandung sehingga kemudian dari proses yang disebutkan oleh Para Penggugat, sebagian besar warga pada akhirnya setuju dengan pertimbangan yang obyektif, tidak subyektif seperti halnya Para Penggugat.

Hal. 53 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Adapun dalil Para Penggugat pada angka 102, perlu Para Penggugat pahami secara jernih bahwa Surat tanggapan Tergugat tertanggal 29 November 2017 merupakan bentuk penjelasan kepada para warga (bukan Para Penggugat saja) mengenai hal-hal yang secara teknis bisa dilaksanakan dalam koridor peraturan perundang-undangan, dan sekali lagi sangat dipahami warga yang tidak terprovokasi untuk mengajukan gugatan *a quo*. ;-----
8. Bahwa dalil Para Penggugat di angka 103: "...bahkan alat berat (mesin bakhoe telah ditempatkan di lokasi Tamansari hingga merusak beberapa rumah warga," maka mengenai hal tersebut haruslah dibuktikan hubungan antara kerusakan rumah dimaksud dengan penempatan alat berat itu sendiri. Kalaupun hal itu benar, disebutkan di dalil tersebut, 'rumah warga' bukan 'rumah Para Penggugat'. ;-----
9. Bahwa selanjutnya Para Penggugat di angka 104 mendalilkan tindakan Tergugat yang sangat sewenang-wenang dan melanggar Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup karena belum memiliki AMDAL dan Ijin Lingkungan adalah dalil yang keliru seperti uraian berikut:-----
 - a. bahwa rencana pembangunan Rumah Deret Tamansari mempergunakan sistem rancang bangun (*design and build*), yang proses perencanaan dan perizinan dan non perizinannya bersifat simultan, paralel dengan proses pelaksanaan pembangunannya ;-----
 - b. bahwa rencana pembangunan Rumah Deret Tamansari akan dilakukan di atas lahan seluas 7.710 m² dan luas bangunan total 21.796 m²;-----
 - c. Sarana utama yang akan dibangun adalah bangunan Rumah Deret Tamansari terdiri dari 2 blok bangunan berlantai 6 dan 10 dengan rincian Blok 1 sebanyak 319 unit dan blok sebanyak 160 unit ;-----
 - d. Berdasarkan Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 05 Tahun 2012 tentang Jenis Usaha dan/atau Kegiatan Yang Wajib Memiliki AMDAL, bahwa kegiatan tersebut dengan luas bangunan >10.000 m² termasuk katagori kegiatan wajib memiliki AMDAL yang merupakan pedoman dalam melakukan kegiatan pembangunan berkelanjutan yang berwawasan lingkungan, sebagai dasar untuk penerbitan izin lingkungan dan izin mendirikan bangunan (IMB) ;-----
 - e. bahwa rencana pembangunan Rumah Deret Tamansari telah menempuh Proses Amdal yaitu pembahasan Kerangka Acuan Andal

Hal. 54 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(KA ANDAL) yang dilaksanakan pada tanggal 6 Desember 2017 dan pembahasan Revisi Kerangka Acuan ANDAL (KA ANDAL) tanggal 18 Januari 2018 yang didasari:-----

(1) Keterangan Rencana Kota (KRK) No. 650/648.1/KRK-0375-Distaru/IV-2017 tanggal 20 April 2017 ;-----

(2) Surat Keputusan Ketua Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) Kota Bandung No. 649/Kep. Bappelitbang/2017 tanggal 15 Mei 2017. ;-----

10. Bahwa dalil Para Penggugat pada angka 105 yang menyatakan terlanggarnya hak konstitusional dan hak asasi manusia adalah dalil yang perlu ditinjau ulang dan sangat tendensius. Justru sebaliknya, warga RW 11 secara keseluruhan oleh program rumah deret ini telah sangat dimanusiakan dan dipenuhi hak-hak konstitusionalnya ;-----
11. Mengenai dalil Para Penggugat pada angka 106 menguraikan pertemuan di YPAC dan Surat warga tertanggal 9 November 2017, Tergugat telah membantahnya pada uraian di atas. ;-----
12. Bahwa dalil Para Penggugat dari angka 115 s/d 118 yang menyatakan Tergugat ketika menerbitkan obyek sengketa melanggar Hak asasi manusia dan hak konstitusi serta hak atas perumahan adalah dalil yang lagi-lagi keliru dan telah dibantah oleh Tergugat. Para Penggugat yang berjumlah 4 orang adalah 4,45 % dari warga terdampak. Sementara selebihnya sebanyak 95,55 % telah setuju dan menyadari sepenuhnya pemberian hak konstitusional bagi warga RW 11 Tamansari. Dengan ikut program Rumah Deret, maka warga mengakui hal tersebut sebagai suatu hal yang baik dan benar menurut hukum dan sekaligus mengakomodir dan memperbaiki hak konstitusional mereka berupa hunian yang layak yang disediakan oleh Pemerintah Kota Bandung. Bukankah program rumah deret filosofinya adalah MEMBANGUN TANPA MENGGUSUR?? ;-----
13. Bahwa penggunaan kata 'penggusuran' oleh Para Penggugat dalam dalilnya di angka 119 s/d 121 adalah dalil yang memprovokasi diri mereka sendiri, bukankah telah Para Penggugat pahami, dan diterima oleh 95,55 % warga lainnya bahwa program Rumah Deret ini bukan penggusuran tetapi permukiman kembali?? Sekali lagi ini adalah permukiman kembali. Permukiman kembali ini memang akan mematikan kost-kost an yang dinikmati hasilnya oleh Penggugat nomor 4 misalnya sehingga tentu saja Penggugat 4 sangat-sangat berkeberatan dengan program ini padahal dia

Hal. 55 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri menikmati hasil kost an tersebut tanpa pernah membayar sewa kepada Pemerintah Kota Bandung selaku pemilik tanah. ;-----

14. Berkenaan dengan dalil Para Penggugat di angka 122 s/d angka 165 yang menyatakan penerbitan obyek sengketa bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan/atau Peraturan Pemerintah sebagai tindak lanjut Undang-Undang dimaksud adalah dalil yang sangat mengada-ada dan irrelevant, karena program rumah deret ini tidak dilakukan melalui mekanisme pengadaan tanah karena tanah tersebut merupakan tanah milik Pemerintah Kota Bandung sebagaimana telah diuraikan pula di atas. Dalil tentang pelanggaran Tergugat terhadap ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum termaksud serta peraturan pelaksanaannya, secara serampangan dihubungkan pula oleh Kuasa Para Penggugat dengan pelanggaran atas asas-asas umum pemerintahan yang baik di dalam dalilnya pada angka 176, angka 178, angka 179, angka 183, angka 184, angka 187, angka 188, dan angka 190, yang tentu saja tidak ada relevansinya karena dalam program rumah deret ini tidak ada pengadaan tanah. ;-----
15. Bahwa sebagaimana ditekankan oleh Para Penggugat pada angka 170 tentang ruang interpretasi, maka justru dalil Para Penggugat mengenai pelanggaran Tergugat atas asas-asas umum pemerintahan yang baik yang telah diuraikan oleh Para Penggugat secara panjang lebar dari angka 166 s/d angka 191 memberikan gambaran betapa subyektif dan tendensiusnya interpretasi Para Penggugat (atau dalam hal ini Kuasanya?) atas pengertian asas-asas umum pemerintahan yang baik, karena sesungguhnya perjalanan Program Rumah Deret Tamansari ini telah warga ikuti dengan sangat baik dan penuh dengan tuntutan yang secara proporsional telah mencoba diakomodir oleh Pemerintah Kota Bandung. Seperti telah diuraikan di atas, dimana pengertian dari penggantian bangunan/kompensasi adalah pemukiman kembali warga terdampak di Rumah Deret Tamansari dengan pemberian sewa gratis untuk 5 tahun pertama dan penyediaan tempat tinggal sementara berupa rumah sewa/kontrakan selama satu tahun. Di samping itu diberikan kebijakan pula oleh Pemerintah Kota Bandung berupa fasilitasi pemberian uang kerohiman dari kontraktor serta memberikan potongan 50 % sewa untuk lima tahun kedua. Pada akhirnya mayoritas mutlak warga, yaitu sebesar 95,55 % bersedia mengikuti program rumah deret ini. ;-----

Hal. 56 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa dalil Para Penggugat pada angka 192 s/d angka 197 tersebut yang pada pokoknya meminta penundaan pelaksanaan pembangunan dengan embel-embel istilah Para Penggugat yang sangat destruktif yaitu 'penggusuran paksa', tentu irrelevant dan mengada-ada apabila dihubungkan dengan ketentuan dalam Pasal 67 ayat (4) huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut dengan alasan bahwa dengan diterbitkannya obyek gugatan tersebut ada beberapa hal yang dapat dikategorikan adanya kepentingan umum yaitu:-----

- a. Tergugat selaku perangkat daerah di lingkungan Pemerintah Daerah Kota Bandung telah melaksanakan sebagian tugasnya untuk Penanganan permukiman kumuh yang dilakukan dengan tiga pola penanganan yaitu pemugaran, peremajaan, dan pemukiman kembali sesuai dengan peraturan perundang-undangan;-----
- b. Sebanyak 86 pemilik rumah dari total 90 rumah yang terkena dampak telah setuju untuk mengikuti program pemerintah yang artinya $86/90 = 95,55\%$ masyarakat setuju, sementara 4 lagi incasu menolak dengan alasan pribadi, bukan untuk kepentingan umum.
;-----

sehingga sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 62 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, yang menyatakan bahwa "gugatan yang diajukan tidak dapat diterima atau tidak berdasar dalam hal gugatan tersebut tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak", maka gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak dan permintaan para Penggugat mengenai penundaan pelaksanaan obyek sengketa *a quo* seharusnya tidak dikabulkan. ;-----

Berdasarkan hal-hal yang telah terurai di atas, maka Tergugat mohon dengan hormat, kiranya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:-----

DALAM EKSEPSI:-----

- 1. Menerima Eksepsi Tergugat
;-----
- 2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima
;-----

Hal. 57 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK SENGKETA:-----

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;-----

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini. ;-----

Apabila Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*). ;-----

Bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 6 Februari 2018, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;-----

Bahwa atas Replik dari Para Penggugat tersebut, Pihak Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 13 Februari 2018 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;-----

Bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang bermeterai cukup dan dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau fotocopynya di persidangan, dengan diberi tanda Bukti P – 1 sampai dengan Bukti P – 41.b, yang rinciannya sebagai berikut ;-----

1. P – 1 : Foto copy Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung Nomor : 538.2/1325A/DPKP3/2017 tentang Penetapan Kompensasi Bangunan, Mekanisme Relokasi dan Pelaksanaan Pembangunan Rumah Deret Tamansari Tahun Anggaran 2017 (Foto copy dari foto copy) ;-----
2. P – 2 : Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Sambas Sadikin No. 3273090503610002 (sesuai dengan aslinya) ;-----
3. P – 3 : Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama A. Rochmana No. 3273092111540005 (sesuai dengan aslinya) ;-----
4. P – 4 : Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama M. Fuad Effendy F No. 3273092210410003 (sesuai dengan aslinya) ;-----
5. P – 5 : Foto copy Surat Keterangan Nomor : 3273091002/SURKET/01/200917/0019/5713, tertanggal 20 September 2017 atas nama T. Sutarno sudah melakukan perekaman KTP-el (sesuai dengan aslinya) ;-----
6. P – 6 : Foto copy Kartu Keluarga No. 3273092108100409 atas nama Sambas Sadikin, dikeluarkan tanggal 28 Mei 2015 (sesuai

Hal. 58 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG

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

- dengan aslinya) ;-----
7. P – 7 : Foto copy kartu Keluarga No. 3273092008105691 atas nama A. Rochmana, dikeluarkan tanggal 12 Mei 2014 (sesuai dengan aslinya) ;-----
 8. P – 8 : Foto copy Kartu Keluarga No. 3273092304120009 atas nama M. Fuad Effendi F, dikeluarkan tanggal 30 April 2012 (sesuai dengan aslinya) ;-----
 9. P – 9 : Foto copy Kartu Keluarga WNI No. 105007/05/30597 atas nama Sutarno, dikeluarkan tanggal 07 Juni 2005 (sesuai dengan aslinya) ;-----
 10. P – 10.a : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak terhutang, pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1988 Kohir : 900904.1104.1815 atas nama M Sodikin (sesuai dengan aslinya) ;-----
 11. P – 10.b : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1990 Atas nama Wajib Pajak M. Sodikin No seiri C03008 No. C 01815 Buku 11 (sesuai dengan aslinya) ;-----
 12. P – 10.c : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan No. SPPT 12 73.200.001.006.0186.0 Nama dan Alamat Wajib Pajak Sadikin Gang Cempaka 28/58 RT. 005 RW. II Taman sari (Foto copy dari foto copy) ;-----
 13. P – 11 : Foto copy *Bukti* Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan No. 32.73.200.001 006-0177.0 atas nama A. Rochmana tertanggal 20 Juni 2017 (sesuai dengan aslinya) ;-----
 14. P – 12 : Foto copy Foto copy *Bukti* Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan No. 32.73.200.001 002-0148.0 atas nama Sutarno, tertanggal 4 Januari 2016 (sesuai dengan aslinya) ;-----
 15. P – 13 : Foto copy Foto copy *Bukti* Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan No. 32.73.200.001 006-0169.0 atas nama Fuad Effendi, tertanggal 28 September 2017 (sesuai dengan Aslinya) ;-----
 16. P – 14 : Foto copy Dinas Komunikasi dan Informasi tentang Kronologis Rumah Deret Tamansari (foto copy dari foto copy) ;-----
 17. P – 15 : Foto copy Forum Komunikasi Warga RW. 11 Kebon kembang Kota Bandung No. 001/FKW11/VII/2017 perihal Pernyataan Sikap Warga RW.11 Kebon Kembang Kota Bandung, tertanggal Juli 2017 (sesuai dengan print Out) ;-----
 18. P – 16 : Foto copy Surat Pemerintah Kota Bandung Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Pertanahan dan Pertamanan Nomor 538.2/1343-DPKP3 perihal Tanggapan Pernyataan Sikap Warga RW.11 kebon Kembang Tamansari, tanggal

Hal. 59 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG

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

- 27 Juli 2017 (sesuai dengan aslinya) ;-----
19. P – 17 : Foto copy artikel dari bandung.go.id Portal resmi Kota Bandung, tertanggal 20 Pebruari 2018 Sosialisasi Tahap Akhir Apertemen Rakyat Taman sari (foto copy dari foto copy) ;-----
20. P – 18 : Foto copy Surat Pemerintah Kota Bandung Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan Nomor 538.2/2015/DPKP3 perihal Tindak Lanjut Sosialisasi Penataan Kawasan RW.11 Kelurahan Taman sari, tertanggal 13 Oktober 2017 (Foto copy dari foto copy) ;-----
21. P – 19 : Foto copy Artikel dari Bandung Raya, tertanggal 23 Oktober 2017 Penggusuran Bangunan Di Taman Sari Urung dilakukan (Foto copy dari foto copy) ;-----
22. P – 20 : Foto copy Surat Forum Komunikasi Warga RW. 11 Kebon Kembang Kota Bandung Nomor 008/FKW 11/XI/2017, menindaklanjuti pertemuan dengan Bapak Ridwan Kamil , tertanggal 9 Nopember 2017 (Foto copy dari foto copy) ;-----
23. P – 21 : Foto copy Surat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Bandung Nomor 005/116-DPRD, perihal Rapat Kerja/dengar Pendapat, tertanggal 29 Agustus 2017 (foto copy dari foto copy) ;-----
24. P – 22 : Foto copy Surat Pemerintah Kota Bandung Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan Nomor : 538.2/2422/DPKP3/2017 perihal Jawaban Tanggapan Forum Warga RW. II, tertanggal 27 Nopember 2017 (Foto copy dari foto copy) ;-----
25. P – 23 : Foto copy surat Pemerintah Kota Bandung Dinas Lingkungan Hidup dan Kebersihan Nomor 660/4448-DLHK, perihak Dokumen AMDAL, tertanggal 21 November 2017 (foto copy dari foto copy) ;-----
26. P – 24 : Foto copy Peraturan Walikota Bandung Nomor : 665 Tahun 2017 tentang Relokasi Sementara Warga yang Terkena Proyek Pembangunan Rumah Deret Tamansari (sesuai dengan foto copy) ;-----
27. P – 25 : Foto copy Surat Pemerintah Kota Bandung Sekretariat Daerah kepada Warga dalam rangka Sosialisasi Rumah Deret Tamansari, tanggal 16 Juni 2017 (foto copy dari foto copy) ;----
28. P – 26 : Foto copy Nota Dinas Kegiatan Sosialisasi Pembangunan Rumah Deret Tamansari , Selasa 20 Juni 2017 (foto copy dari foto copy) ;-----
29. P – 27 : Foto copy Pemerintah Kota Bandung Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertamanan Nomor

Hal. 60 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 005/1173/DPKP3/2017 undangan Focus Group Discussion Relokasi dan Penghunian kembali Rumah Deret Tamansari (Foto copy dari foto copy) ;-----
30. P – 28 : Foto copy Pemerintah Kota Bandung Dinas perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan Nomor C05/1946/X/DPKP3/2017, undangan, tertanggal 4 Oktober 2017 (foto copy dari foto copy) ;-----
31. P – 29 : Foto copy Pemerintah Kota Bandung Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan Nomor 538.2/2051/DPKP3 tertanggal 13 Oktober 2017 (foto copy dari foto copy) ;-----
32. P – 30 : Foto copy Pemerintah Kota Bandung Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pertanahan dan Pertamanan Sosialisasi dan Konsultasi Publik Penyusunan AMDAL Rumah Deret Tamansari, PT (Citrawees Salawasna) Foto copy dari foto copy ;-----
33. P – 31 : Foto copy Foto copy Koran Tribun Jika Pembangunan Rumah Deret dimulai masih ada yang tak setuju (sesuai dengan aslinya) ;-----
34. P – 32.a : Foto copy Surat Pernyataan penguasaan Tanah atas nama Sambas Sadikin Tanah yang dikuasa seluas 96 m2 tertanggal 17 Pebruari 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----
35. P – 32.b : Foto copy Surat keterangan saksi atas nama Dadan K Permana menerangkan bahwa Sambas Sadikin memang benar sebagai pihak yang menguasai tanah seluas 96 m2 tertanggal 17 Pebruari 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----
36. P – 32.c : Foto copy Surat keterangan saksi atas nama menerangkan bahwa Sambas Sadikin memang benar sebagai pihak yang menguasai tanah seluas 96 m2 tertanggal 17 Pebruari 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----
37. P – 32.d : Foto copy NIK atas nama Oman Rohman (sesuai dengan aslinya) ;-----
38. P – 32.e : Foto copy NIK atas nama Dadan K Permana (sesuai dengan aslinya) ;-----
39. P – 33.a : Foto copy Surat Pernyataan penguasaan Tanah atas nama A. Rochmana menguasai Tanah dan Bangunan yang beralamat di Jalan Kebon Kembang No. 13 Rt. 005/Rw.011 Kel/Desa Tamansari kelurahan Bandung Wetan tanah yang di kuasai seluas 96 m2 tertanggal 17 Pebruari 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----
40. P – 33.b : Foto copy Surat keterangan saksi atas nama Dadan K

Hal. 61 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG

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

Permana menerangkan bahwa A. Rochmana memang benar sebagai pihak yang menguasai tanah seluas 96 m2 tertanggal 17 Pebruari 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----

41. P – 33.c : Foto copy Surat keterangan saksi atas nama Oman Rochman menerangkan bahwa A. Rochmana memang benar sebagai pihak yang menguasai tanah seluas 96 m2 tertanggal 17 Pebruari 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----
42. P – 33.d : Foto Kartu NIK atas nama Oman Rohman (sesuai dengan aslinya) ;-----
43. P – 33.e : Foto copy NIK atas nama Dadan K Permana (sesuai dengan aslinya);-----
44. P – 34.a : Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Tanah atas nama M. Fuad Effendy yang beralamat di jalan Kebon Kembang No. 4 Rt.005/Rw.011 Kelurahan/Desa Tamansari, Kelurahan Bandung Wetan, luas tanah 60 m2 tertanggal 17 Pebruari 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----
45. P – 34.b : Foto copy Surat keterangan saksi atas nama Dadan K Permana menerangkan bahwa M. Fuad Effendy memang benar sebagai pihak yang menguasai tanah seluas 60 m2 tertanggal 17 Pebruari 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----
46. P – 34.c : Surat keterangan saksi atas nama Oman Rochman menerangkan bahwa M. Fuad Effendy memang benar sebagai pihak yang menguasai tanah seluas 60 m2 tertanggal 17 Pebruari 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----
47. P – 34.d : Foto copy NIK atas nama Oman Rochman (sesuai dengan aslinya) ;-----
48. P – 34.e : Foto copy NIK atas nama Dadan K Permana (sesuai dengan aslinya) ;-----
49. P – 35.a : Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Tanah atas nama T. Sutarno yang beralamat di jalan Kebon Kembang No. 33 Rt.007/Rw.011 Kelurahan/Desa Tamansari, Kelurahan Bandung Wetan, luas tanah 30 m2 perolehan dari proses pembelian dgn sdr Hartoyo Wisesosegoro tertanggal 17 Pebruari 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----
50. P – 35.b : Foto copy Surat Keterangan saksi Dadan K Permana bahwa T. Sutarno menguasai tanah dan rumah dengan luasa tanah 30 m2 proses pembelian dengan sdr Hartoyo Wisesosegoro tertanggal 17 Pebruari 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----
51. P – 35.c : Foto copy Surat Keterangan saksi Oman Rohman yang menerangkan T. Sutarno benar menguasai tanah dan rumah

Hal. 62 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luasnya 30 m2 dengan proses pembelian dengan Sdr Hartoyo Wisesosegoro tertanggal 17 Pebruari 2018 (sesuai dengan asli sesuai dengan aslinya) ;-----

52. P – 35.d : Foto copy NIK atas nama Oman Rochman (sesuai dengan aslinya) ;-----
53. P – 35.e : Foto copy NIK atas nama Dadan K Permana (sesuai dengan aslinya) ;-----
54. P – 36 : Foto copy Koran Pikiran Rakyat hari kamis tanggal 8 Maret 2018, bentrokan diproyek Ruma Deret (sesuai dengan aslinya) ;-----
55. P – 37.a : Foto copy surat Formulir Permohonan Informasi Nomor Pendaftaran 0000000 488-PRM/II/2017 atas nama Enjo tertanggal 15 Nopember 2017 beserta lampirannya (foto copy dari foto copy) ;-----
56. P – 37.b : Foto copy surat Pemerintah Kota Bandung Dinas Komunikasi dan Informatika No. 487/1718-Diskominfo, perihal permohonan Informasi Publik, tertanggal 16 Nopember 2017 (foto copy dari foto copy) ;-----
57. P – 37.c : Foto copy Surat Pemerintah Kota Bandung Dinas Komunikasi dan Informatika No. 105/1717-Diskominfo, perihal undangan Rapat Koordinasi Terbatas, tertanggal 16 Nopember 2017 (foto copy dari foto copy) ;-----
58. P – 38 : Foto copy Surat Pemerintah Kota Bandung Dinas Lingkungan Hidup dan kebersihan Nomor 660/4448-DLHK, perihal Dukumen AMDAL, tertanggal 21 Nopember 2017 (Foto copy dari foto copy) ;-----
59. P – 39 : Foto copy Surat Pemerintah Kota Bandung Dinas Lingkungan Hidup dan kebersihan Nomor 660/865-DLHK, perihal Pemberitahuan Proses Penyusunan AMDAL Rumah Deret di RW. 11 Kelurahan Tamansari, tanggal 15 Maret 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----
60. P – 40.a : Foto copy Surat Pemerintah Kota Bandung Dinas Komunikasi dan Informatika, Berita Acara Serah terima Dokumen Nomor : 180/1749 – Diskominfo tanggal 21 Maret 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----
61. P – 40.b : Foto copy Surat Pemerintah Kota Bandung Dinas Lingkungan Hidup dan Kebersihan Nomor : 660/936 – DLHK, tertanggal 20 Maret 2018 (foto copy dari foto copy) ;-----
62. P – 41.a : Foto copy Surat Permintaan KIP, lampiran Identitas Pemohon, tertanggal 13 Nopember 2017 (foto copy dari foto copy) ;-----
63. P – 41.b : Foto copy Dari badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Hal. 63 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kota Bandung Propinsi Jawa Barat
Nomor : 2354/2.32.73.XII/2017, perihal permintaan KIP
tertanggal 11 Desember 2017 (Sesuai dengan
aslinya) ;-----

Bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya, Pihak Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang bermeterai cukup dan dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau fotocopynya di persidangan, dengan diberi tanda Bukti T – 1 sampai dengan Bukti T – 31, yang rinciannya sebagai berikut ;-----

1. T – 1 : Foto copy Peraturan WaliKota Bandung Nomor 665 Tahun 2017 Tentang Relokasi Sementara Warga yang terkena Proyek Pembangunan Rumah Deret Tamansari (sesuai Salinan Resmi) ;-----
2. T – 2 : Foto copy Salinan Keputusan Wali Kota Bandung Nomor 648/Kep.411-DPKP3/2017 tentang Pembentukan Kelompok Kerja Penyelenggaraan Pembangunan Rumah Deret Tamansari Kota Bandung Tahun 2017 (sesuai salinan resmi) ;-----
3. T – 3.a : Foto copy surat Jual Beli Tanah No. 10/38 tanggal 25 Pebruari 1938 (foto copy dari foto copy) ;-----
4. T – 3.b : Foto copy Surat Zegel tanggal 16 April 1930 berasal dari Nji Oenti seluas 592 tumbak persegi (sesuai dengan aslinya) ;-----
5. T – 3.c : Foto copy Surat Zegel tanggal 17 Pebruari 1930 berasal dari Aswandi seluas 422 tumbak persegi (foto copy dari foto copy) ;--
6. T – 4 : Foto copy Surat Pemerintah Kota Bandung Badan Pengelolaan keuangan Dan Aset kepada Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan permukima, Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung Nomor : 593/268-BPKA,tanggal 21 Maret 2017 perihal Keterangan Status Tanah (sesuai dengan aslinya) ;-----
7. T – 5 : Foto copy Gambar Peta Situasi asset Pemerintah Kota Bandung Tahun 1931 NO. 10859/31 skala 1:1000 yang ditandatangani oleh De Burgemester (sesuai dengan aslinya) ;-----
8. T – 6 : Foto copy Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan permukiman Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung Nomor : 538.2/1325a/DPKP3/2017 tentang Penetapan Kompensasi Bangunan Mekanisme Relokasi dan Pelaksanaan Pembangunan Rumah Deret Tamansari Tahun Anggaran 2017 (sesuai dengan aslinya) ;-----
9. T – 7 : Foto copy Pemerintah Kota Bandung Sekretariat Daerah Salinan Keputusan Walikota Bandung Nomor :648/Kep.286-DisTaRCip/2015 tentang Penetapan Lokasi Lingkungan Perumahan dan Permukiman Kumuh di Kota Bandung (foto

Hal. 64 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. T – 8 : copy sesuai salinan resmi) ;-----
: Foto copy Surat pernyataan warga RW. 11 tahap 1 tamansari Bandung, tertanggal 25 Pebruari 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----
11. T – 9 : Foto copy peta Bidang Tanah Nomor : 7448/2017 tanggal 27 Nopember 2017 (sesuai dengan Foto copy) ;-----
12. T – 10 : Foto copy Surat Tanda Penyerahan Ny. Rd. Siti Sekar Ningrum bekas istri Rd. Abas Mursi telah menyerahkan secara Cuma Cuma sebidang tanah garapan ukuran 8.5x15m yang terletak di Jalan kebon Kembang RW. 11 Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, tertanggal 10 Nopember 1990 (Sesuai dengan aslinya) ;-----
13. T – 11 : Foto copy perjanjian Sewa Tanah Milik Pemerintah Kota Bandung dengan salah satu warga bernama Hiran beserta lampirannya (sesuai dengan aslinya) ;-----
14. T – 12 : Foto copy Daftar nama nama warga di Rumah deret Tamansari (Sesuai dengan aslinya) ;-----
15. T – 13 : Foto copy Surat pernyataan Dukungan Warga pada Kegiatan Pembangunan Rumah Deret Tamansari Tahap I beserta lampirannya tertanggal 29 Januari 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----
16. T – 14 : Foto copy Surat Pernyataan Dukunganb Warga pada Kegiatan Pembangunan Rumah Deret Taman Sari Tahap II (sesuai dengan aslinya) ;-----
17. T – 15 : Foto copy Surat Pernyataan Dukungan Warga Tentang Rencana Pembangunan Kembali Masjid Al-Islam Kelurahan Tamansari beserta lampirannya tertanggal Desember 2017 (sesuai dengan aslinya) ;-----
18. T – 16 : Foto copy Surat Pernyataan Warga yang telah menerima Kompensasi Kerohiman pada kegiatan Pembangunan Rumah Deret di Tamansari beserta lampirannya tertanggal 29 Januari 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----
19. T – 17 : Foto copy Gambar Arsetekur Rancang Bangun Pembangunan Rumah Deret Lokasi Jalan Kebon Kembang, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan RT/RW. 11 (sesuai dengan print out) ;-----
20. T – 18 : Foto copy Review Kawasan 02 , penataan Kawasan Permukiman kumuh (sesuai dengan print out) ;-----
21. T – 19 : Foto copy Kronologis sosialisasi Kegiatan Pembangunan Rumah Deret Tamansari Kota Bandung Maret-Desember 2017 (sesuai dengan aslinya) ;-----
22. T – 20 : Foto copy Daftar Bangunan terkena Proyek Dan Peta Persil ,

Hal. 65 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG

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

Jasa Konsultasi Penelitian untuk Lokasi Lahan Pembangunan

Rusunawa Di Kelurahan Tamansari (Foto copy dari foto copy) ;--

23. T – 21 : Foto copy Pemerintah Kota Bandung Dinas Tata ruang Dan Cipta Karya, laporan Akhir (foto copy dari foto copy) ;-----
24. T – 22 : Foto copy pemerintah kota bandung Dinas Perumahan Dan kawasan Permukiman pertanahan dan Pertamanan Nomor : 005/1741-DPKP3, tertanggal 8 September 2017 (sesuai dengan aslinya) ;-----
25. T – 23 : Tidak jadi diajukan sebagai bukti-----
26. T – 24 : Foto copy Foto copy Surat Aset Tanah Milik Pemerintah Kota Bandung, tahun perolehan 2005, No Register 0605 harga perolehan 20.835.000.000,- (foto copy sesuai dengan foto copy);-----
27. T – 25 : Foto copy surat keterangan Rencana Kota (KRK) Nomor : 650648.I/KRK.0375- DISTARU/IV.2017 (sesuai dengan aslinya) ;-----
28. T – 26 : Foto copy surat Pemerintah Kota Bandung badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Nomor : 593/379-BPKA, perihal data Pendukung Tanah Rumah Deret Tamansari, tanggal 6 April 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----
29. T - 27 : Foto copy kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah No. 606, Reg. 0605, alamat. Jalan Kebun bibit Utara, gg pancasila Bbkn pajajaran, gg. Pacamarga Jl. Kebon Kembang No. 3 Gg Anggrek Kel/Desa Taman Sari, Kec Bandung wetan/Wl. Cibeunying Kota Bandung, tertanggal 06 April 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----
30. T – 28 : Foto copy Pemerintah Kota Bandung Dinas Perumahan Dan kawasan Permukiman Pertanahan Dan pertamanan Daftar Warga RW.11 Kelurahan Tamansari yang sudah mendapat Kontrakan untuk Relokasi sementara Pembangunan Rumah Deret Taman sari, tertanggal 27 Desember 2017 (sesuai dengan aslinya) ;-----
31. T – 29 : Foto copy Daftar Warga Pengontrak Di Rw. 11 Kelurahan Taman Sari yang sudah Relokasi Sementara di Rumah Kontrakan atau Rumah Susun Rancacili untuk Pembangunan Rumah Deret taman Sari (sesuai dengan aslinya) ;-----
32. T – 30 : Foto copy PT. Sartonia Agung - PT. Sangkuriang – PT. Agro Organik - PT. Yudaprahasta Mandiri Perkasa Daftar Nama yang sudah menerima uang Kerohiman untuk Pembangunan Rumah Deret Taman sari , tertanggal 06 Maret 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----

Hal. 66 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. T – 31 : Foto copy PT. Sartonia Agung - PT. Sangkuriang – PT. Agro Organik - PT. Yudaprahasta Mandiri Perkasa Daftar Nama yang belum menerima uang Kerohiman untuk Pembangunan Rumah Deret Taman sari , tertanggal 06 Maret 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----

Bahwa, untuk menguatkan dalil gugatannya, selain bukti surat, Para Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi fakta yang bernama : Dadan K Permana, Maria Sutarmi Daryanti dan Enjo, serta 1 (satu) orang Ahli yang bernama Dianto Bachriadi, Ph.D., dalam sengketa ini, dimana saksi-saksi dan Ahli tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

➤ Keterangan Saksi Fakta :-----

1. Dadan K Permana, telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :-----

- Saksi menyatakan bahwa sejak tahun 1959 tinggal di Tamansari-----
- Saksi menyatakan bahwa sejak kecil sudah mengenal dengan para Penggugat, Pak Sambas tinggal di Tamansari sejak tahun 1950, A Rochmana di Tamansari sejak tahun 1950, M Fuad di Tamansari sejak tahun 1970 dan T Sutrisno di Tamansari belum lama tahun 2005 an ;-----
- Saksi menyatakan membayar PBB, tetapi untuk sewa tanah tidak ada tagihan ;-----
- Saksi menyatakan bahwa tanah yang di Tamansari merupakan tanah kosong, dulunya berupa kebun ;-----
- Saksi menyatakan bahwa pembangunan rumah deret ada sosialisasi saat bulan puasa di pendopo ;-----
- Saksi menyatakan bahwa pada saat pendataan, RW bilang akan mendata warga, tapi tidak berupa undangan, keseluruhan nama warga tertulis diundang ke rumah dinas Walikota ;-----
- Saksi menyatakan bahwa yang menolak pembangunan rumah deret Taman Sari berkaitan dengan ganti rugi-----;

2. Maria Sutarmi Daryanti, telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :-----

- Saksi menyatakan bahwa saksi tinggal di Tamansari sejak lahir ;-----

Hal. 67 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi menyatakan bahwa sejarah rumah tersebut tahunya ibu saya beli dari pemilik sebelumnya, setelah itu saya tinggalin bersama dengan adik-adik saya ;-----
 - Saksi menyatakan bahwa respon masyarakat setelah pertemuan di Pendopo itu saya merasakan warga mulai terpecah, karena adanya ganti rugi yang tidak seimbang (ada 70% dan ada juga yang 20%), dan masyarakat saling mencurigai ;-----
 - Saksi menyatakan bahwa yang menerima ganti rugi 20% sekitar 24an orang;-----
 - Saksi menyatakan bahwa sekarang juga sudah ada yang mulai usaha mengaktifkan alat berat ;-----
 - Saksi menyatakan bahwa Para Penggugat tidak setuju dengan Pembangunan Rumah deret ;-----
 - Saksi menyatakan bahwa mereka hanya menyampaikan proses bagaimana nanti rumah Deret tersebut berlangsung. Nanti yang terkena dampak itu dikasih pilihan pertama untuk mengkontrak atau direlokasi. Kalau nanti ada jalan buntu pihak kelurahan akan membantu warga, tapi sampai sekarang tidak ada realisasinya. Jadi warga itu banyak yang protes karena nanti sistemnya sewa ;-----
3. Enjo, telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :-----
-
- Saksi menyatakan bahwa saksi tidak diajak sosialisasi Rumah Deret ;-----
 - Saksi menyatakan bahwa warga keberatan jangan dulu ada pembangunan rumah deret sebelum kesepakatan yang adil terhadap ganti ruginya ;-----
 - Saksi menyatakan bahwa ada Ormas yang didatangkan oleh Tim Pengembang ;-----
 - Saksi menyatakan bahwa Pak Sambas istrinya usaha warung, Pak A. Rochmana jualan nasi istrinya, Pak Sutarno punya kos-kosan, Pak Fuad anaknya bisnis konveksi ;-----
 - Saksi menyatakan bahwa sudah ada warga yang menerima ganti rugi sebesar 75% dan 20% ;-----
- Keterangan Ahli :-----
1. Dianto Bachriadi, Ph.D., telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :-----

Hal. 68 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ahli berpendapat bahwa terkait SK yang dikeluarkan oleh Dinas Perumahan dan Permukiman, Pertanahan Kota Bandung, ada 2 peraturan hukum yang akan saya garis bawahi yaitu : pertama Undang-Undang RI 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan Peraturan Pemerintah RI No.27 Tahun 2014 tentang pengelolaan barang milik Negara/ asset. SK ini merupakan turunan dari peraturan Walikota Bandung No.665 Tahun 2017. Peraturan Walikota Bandung No.665 Tahun 2017 itu adalah hanya mengatur mekanisme dan prosedur relokasi dan tidak bicara sama sekali obyek tanah dimana warga tinggal dan harus direlokasi. Sementara di SK ini dengan menggunakan Undang-Undang 2 tahun 2012 dinyatakan dan saya juga membaca eksepsi dari kuasa hukum menyatakan bahwa tanah tersebut milik/kuasa oleh Pemerintah Kota Bandung. Secara umum kedua peraturan ini, khususnya yang menjadi obyek sekarang digugat dalam persidangan kali ini, sama sekali tidak memenuhi prinsip-prinsip pemerintahan yang baik. Artinya pembentukan kebijakan dan peraturan itu harus partisipasif, jadi tidak bisa kebijakan dulu keluar lalu kemudian diimplementasi, baru kemudian ada proses-proses yang bisa dikeluarkan. Pada pokok soal status tanah, Undang-Undang No.2 tahun 2012 tidak bisa digunakan sebagai dasar untuk melakukan proses relokasi sebagaimana dinyatakan didalam SK itu, karena Undang-Undang No.2 tahun 2012 filosofinya adalah untuk pembangunan demi kesejahteraan. Apa yang akan dibangun disitu harus sesuai dengan apa yang dibutuhkan publik secara umum, dan Negara harus menyediakan itu, agar terjadi kesejahteraan dan kemakmuran bagi masyarakat secara keseluruhan. Yang kedua dalam proses itu, tanah yang akan disediakan untuk kepentingan umum tadi harus menjadi tanggungjawab sepenuhnya pemerintah. Jadi tidak bisa diserahkan kepada pihak lain, kecuali pembangunan sarannya dan pemanfaatan pengelolaannya itu bisa dikerjasamakan, tetapi pengadaan tanahnya tidak bisa, dengan begitu sebetulnya sudah tidak terpenuhi pengertian rencana pembangunan rumah deret di Tamansari. Apakah benar akan dibangun rumah deret atau ada unsur yang lain, untuk mencari keuntungan. Kalau memang rumah deret itu disediakan untuk warga miskin, ada prosedur atau tahapan-tahapan yang diatur dari Undang-Undang dan peraturan pemerintah tersebut ;-----

Hal. 69 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ahli berpendapat bahwa prosedur pengadaan tanah untuk kepentingan umum bagi pembangunan harus ada tahap perencanaan, didalam tahap perencanaan itu harus ada dokumen perencanaan. Dan dokumen perencanaan itu harus diserahkan kepada Provinsi, karena nanti Gubernur lah yang menetapkan lokasi. Jadi pihak yang akan mengadakan pembebasan, mengajukan perencanaan kepada Gubernur, nanti Gubernur yang menentukan lokasi ;-----
- Ahli berpendapat bahwa Gubernur tidak dapat melimpahkan kepada Walikota atau Bupati dan harus didahului dengan studi kelayakan, kemudian selanjutnya tahap persiapan, ada tahap pemberitahuan perencanaan pembangunan artinya ada pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di tanah atau lokasi tersebut akan dibangun A,B,C,D untuk kepentingan umum dan seterusnya. Jadi masyarakat itu tahu jauh-jauh hari bahwa tanah yang mereka tinggali akan terganggu. Sesudah pemberitahuan itu, disusul dengan sosialisasi, konsultasi publik. Sebelumnya ada pendataan, ada berapa warga disitu, ada berapa luas tanahnya, siapa yang menghuninya ;-----
- Ahli berpendapat bahwa sosialisasi termasuk masih dalam tahap persiapan. Jadi pemberitahuan, ada pendataan, dan kemudian ada konsultasi publik. Di dalam konsultasi publik itu ada diskusi dengan warga tentang apa yakan terjadi dan bagaimana proses nanti ganti rugi. Lalu di tahap pelaksanaan, siapa yang akan menilai nilai ganti rugi, jadi ada pihak lain yang diundang secara khusus untuk menilai ganti rugi, tanah, bangunan dan lainnya. Setelah itu, ada konsultasi lagi dan negosiasi. Saya juga melihat dalam SK tersebut, apakah benar tanah di Tamansari itu adalah milik Pemkot Bandung. Saya tidak melihat adanya unsur yang kuat dari Pemkot Bandung yang punya hak atas tanah itu. Karena asal usul tanah tersebut adalah tanah milik pemerintah kota pada masa kolonial. Dan sekarang statusnya adalah tanah Negara setelah Indonesia merdeka ;-----
- Ahli berpendapat bahwa menurut ketentuan peraturan perUndang-Undangan Agraria. Kalau tanah Negara sudah diduduki, sudah digarap dan digunakan oleh masyarakat untuk penghidupan mereka dalam jangka waktu yang lama (lebih dari 15 tahun), maka prioritas diberikan kepada warga itu, untuk memperoleh status penguasaan tanah tersebut menjadi hak milik ;-----

Hal. 70 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ahli berpendapat bahwa Tanah Negara adalah tanah-tanah yang tidak bisa dibuktikan kepemilikannya secara individu, jadi kalau ada tanah yang dikuasai oleh seseorang walaupun sudah sekian lama, tapi tidak bisa membuktikan ada sertipikat, berarti tanah tersebut statusnya tanah Negara. Tanah-tanah yang tidak bisa dibuktikan kepemilikannya berarti statusnya tanah Negara. Di dalam tanah Negara, akan ada pemberian hak-hak sementara oleh Negara atau pemerintah seperti HGU, Hak Pakai dan seterusnya. Kalau tanah yang sudah dikuasai sejak lama atau tanah adat harus juga dihormati oleh Negara, maka Negara wajib menaikkan statusnya (diprioritaskan);-----
- Ahli berpendapat bahwa Tanah yang menjadi asset atau barang Negara yang tidak bergerak, maka sebelum dia menjadi asset, harus jelas dulu statusnya. Kalau asset itu berbentuk property, dan itu tanah Negara, maka kita harus tunduk kepada hukum tanah dan agraria. Tak ada satu kalimatpun harus dibongkar, bahwa ada intesitas hukum di Indonesia bisa menjualbelikan atau menyewakan tanah Negara. Hak pakai itu harus digunakan sesuai peruntukannya, didalam setiap penerbitan hak itu jelas untuk apanya.;-----
- Ahli berpendapat bahwa penyelesaian sengketa dengan menggunakan Undang-Undang No.2 tahun 2012, bukan dalam bentuk peradilan, tapi diselesaikan dalam proses negoisasi langsung, karena warga bisa mengajukan keberatan dalam tahap awal. Pemerintah diwajibkan memberikan penjelasan kepada warga supaya paham, kemudian harus yakin bahwa warga tersebut tidak dirugikan, jika warga tetap tidak setuju, warga bisa pergi ke pengadilan. Kalau penetapan ganti rugi, diselesaikan dengan tahap yang tadi. Ada sampai pada titik dimana negoisasi mencapai kesepakatan.;-----

Selengkapnya mengenai keterangan saksi-saksi tersebut merujuk kepada Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini ;-----

Bahwa, untuk menguatkan sanggahannya, selain bukti surat, Tergugat telah mengajukan 4 (empat) orang saksi dalam sengketa ini, bernama : Syahrani, Drs. Yoyo Suharyo, Eulis Dedeh Yulianti dan Rindan Ramdani dimana saksi-saksi tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

1. Syahrani, telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :-----

Hal. 71 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi menyatakan bahwa Jauh dari sebelum Walikota Dada Rosada sudah ada Perencanaan Pembangunan Rusunawa di Tamansari. Kemudian pada tahun 2006, RW 11 menyepakati program Pemkot tentang Perencanaan Pembangunan Rusunawa dan Rusunami. Hampir semua warga masyarakat menandatangani kesepakatan tersebut dan dikirimkan kepada Dada Rosada pada saat itu. Kami setuju tentang Pembangunan Rusunawa itu, karena melihat penggantian dari Pasar Baltos, dengan catatan pengantiannya sama dengan Pasar Baltos, serta dapat subsidi per 30 meter, sehingga warga punya pemahaman, akan dapat untung. Jadi program ini sudah direncanakan sejak lama, waktu terakhir Pak Dada menjabat sebagai Walikota, ada sosialisasi dari warga, bahwa akan segera dibangun Rusunawa itu. Malah penawarannya itu sangat spektakuler, yang punya rumah 1 nanti akan dapat 2 rumah. Lalu saat Walikota Ridwan Kamil blusukan ke wilayah Tamansari, kami berkomunikasi dengan beliau mengenai kelanjutan Pembangunan Rusunawa tersebut, dan ada dari dinas terkait survey ke lapangan untuk pembangunan Rumah Deret itu. Lalu pada tanggal 31 Maret 2017, warga dikumpulkan di Taman Film untuk sosialisasi Pembangunan Rumah Deret, terus tanggal 30 Juni 2017 dilaksanakan di Pendopo, semua warga masyarakat hadir. Lalu pada tanggal 12 Juli 2017 juga diadakan kembali di Aula ;-----
 - Saksi menyatakan bahwa diadakan sosialisasi pada bulan Juli, Agustus, dan Oktober terakhir ;-----
 - Saksi menyatakan bahwa alasan dari Pemkot Bandung untuk menata kawasan tersebut adalah memang Tamansari itu adalah perkampungan di tengah kota, dan kawasan tersebut terkesan kumuh ;-----
 - Saksi menyatakan bahwa tahu tanah tersebut asset Pemkot Bandung karena punya surat perjanjian sewa antara orang tua kami dengan Pemkot Bandung ;-----
 - Saksi menyatakan bahwa Pemkot sengaja, membangun Rumah Deret di RW.11, berharap warganya bisa sejahtera, bisa mendapatkan lingkungan yang sehat dan bersih dan akan mendapatkan kompensasi berupa uang kerohiman maksimalnya 25 juta, dapat gratis sewa selama 5 tahun dan setelah 5 tahun habis, kita dapat potongan uang sewa 50% dari harga sewa;-----
2. Drs. Yoyo Suharyo, telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :-----

Hal. 72 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi menyatakan bahwa saksi tinggal di Tamansari sejak 30 tahun lalu, sejak tahun 1988, kalau orang tua saya sudah sekitar 70 tahun ;-----
 - Saksi menyatakan bahwa keluarga istri dulu mungkin punya surat tanah. Saat ini kami hanya membayar PBB saja ;-----
 - Saksi menyatakan bahwa berawal dari sosialisasi pada tanggal 30 Juli 2017, walaupun saya tidak hadir tetapi diwakili oleh anak saya. Kemudian saya dapat informasi, bahwa ada program dari Pemkot untuk membangun rumah deret tersebut. Seiring berjalan waktu, kami sebagai warga RW 11 membentuk forum warga. Kebetulan saya sebagai ketua forum tersebut. Bahwa di RW.11 ini ada 2 aspirasi, yang pertama adalah menerima rumah deret tanpa sewa, kemudian penggantian sepenuhnya dengan barometer penggantian pada saat Pasupati dan Baltos. Namun demikian, kami mendapatkan informasi bahwa rumah deret ini berbeda dengan sebelumnya. Yang kedua menerima dengan penggantian sepenuhnya seperti penggantian Pasupati dan Baltos ;-----
 - Saksi menyatakan bahwa sosialisasi diadakan di Pendopo, Balaikota, Kecamatan, Kelurahan Tamansari, dan di taman film. Serta di Masjid Al-Islam 2 kali dilakukan oleh fasilitator ;-----
3. Eulis Dedeh Yulianti, telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :-----
- Saksi menyatakan bahwa Sosialisasi yang saksi ikuti pertama kali di balaikota bulan Juli 2017, terus di Pendopo, di Masjid, di Taman Film, di YPAC, dan di pendopo lagi ;-----
 - Saksi menyatakan bahwa dalam sosialisasi tersebut di RW.11 ada 2 tahap yang mendapatkan kompensasi. Saya mendapatkan kompensasi tahap kedua di pendopo. Dari pemaparan Walikota, dari yang sebelumnya di Tamansari satu rumah ada beberapa KK. Nanti kalau sudah ada rumah deret bisa jadi satu rumah satu KK. Walikota juga menyampaikan apa keinginan warga itu, warga pun menyampaikan apa yang diinginkan warga pada bulan November ;-----
 - Saksi menyatakan bahwa dapat rumah kontrakan dan penggantian uang bangunan sesuai dengan NJOP PBB ;-----
 - Saksi menyatakan bahwa langsung diberikan 75% dari nilai bangunan. Dan 20% untuk rincik ulang ;-----
 - Saksi menyatakan bahwa syarat untuk mendapatkan penggantian uang bangunan adalah KTP dan KK saja. Kalau untuk surat-surat lainnya tidak

Hal. 73 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada, karena kita tidak ada sertipikat. Kita hanya punya surat sewa ke Pemkot;-----

- Saksi menyatakan bahwa kalau warga yang tidak punya PBB, diberi surat pernyataan memang warga tersebut tinggal di RW. 11 dan ditandatangani oleh tetangganya ;-----

4. Rindan Ramdani, telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :-----

- Saksi menyatakan bahwa pada saat sosialisasi kebanyakan focus diskusi, ada konsultan dari Pemerintah, apa yang diinginkan warga disampaikan disitu ;-----
- Saksi menyatakan bahwa sebagian warga masih menolak pembangunan rumah deret ;-----
- Saksi menyatakan bahwa kurang lebih hampir 10 tahun tinggal disitu, karena waktu tahun 2008 saya menikah dengan orang situ langsung tinggal di kontrakan disitu. Lalu saya membeli rumah di RT.7, dan dari dulu tahunya posisi rumah disana tidak ada yang bersertipikat. Saya juga membeli rumah jauh dari pasaran sekitar 50 juta. Beliau juga menjelaskan bahwa rumah tersebut tidak ada sertipikat, jadi hanya membeli bangunannya saja dengan perjanjian diatas meterai ;-----
- Saksi menyatakan bahwa rata-rata rumah disana satu rumah ada 2-3 KK ;--
- Saksi menyatakan bahwa Rumah Deret ada lahan untuk berkebun, seperti rumah apartemen. Jadi ini adalah rumah percontohan yang memberdayakan warga ;-----
- Saksi menyatakan bahwa akan diadakan juga areal ruang usaha. Karena pemukiman kita juga termasuk padat, yang biasanya satu rumah diisi 2-3 KK. Nanti satu KK nempatin satu unit rumah ;-----

Selengkapnya mengenai keterangan saksi-saksi tersebut merujuk kepada Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini ;----

Bahwa Para Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan masing – masing tertanggal 16 April 2018, yang isi selengkapnya tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan perkara ini ;-----

Bahwa selanjutnya Para Pihak menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi, yang pada akhirnya mohon Putusan ;-----

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana tercantum di dalam Berita Acara Persidangan dan untuk mempersingkat uraian

Hal. 74 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan ini turut dipertimbangkan dalam Putusan ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut pada duduk perkara di atas ;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam sengketa *in casu* yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah:-----
Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung Nomor 538.2/1325A/DPKP3/2017 Tentang Penetapan Kompensasi Bangunan, Mekanisme Relokasi dan Pelaksanaan Pembangunan Rumah Deret Tamansari Tahun Anggaran 2017, tertanggal 26 September 2017 (P – 1 = T – 6) ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat telah menyampaikan jawabannya tertanggal 30 Januari 2018 yang berisi selain mengenai pokok perkaranya juga mendalilkan eksepsi mengenai Kualitas Penggugat (*onbevoeg*);-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Para Penggugat telah mengajukan Replik yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil gugatannya semula dan atas Replik dari Para Penggugat tersebut, Pihak Tergugat mengajukan Dupliknya yang pada pokoknya mendalilkan bahwa tetap pada jawabannya semula;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli/fotocopynya, bukti-bukti surat tersebut diberi tanda P-1 sampai dengan P-41, dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang bernama Dadan K Permana, Maria Sutarmi Daryanti, dan Enjo , selain itu Para Penggugat juga telah menghadirkan seorang ahli yang bernama Dianto Bachriadi Ph.D;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang ditandai dengan bukti T-1 sampai dengan T-31, dan mengajukan 4 (empat) orang saksi yang bernama Syahroni, Drs. Yoyo Suharyo, Eulis Dedeh Yulianti dan Rindan Ramdani ;-----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dengan pertimbangan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Hal. 75 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang mendalilkan bahwa Para Penggugat tidak memiliki kualitas dalam mengajukan gugatan (*onbevoeg*), dan terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa : -----

1. eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolute Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya sswajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili yang bersangkutan ;-----
2. eksepsi tentang kewenangan relatif pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa; -----
3. eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 merupakan aturan dalam rangka usaha menemukan kebenaran materiil. Berbeda dengan sistem pembuktian hukum acara perdata, maka dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan tanpa bergantung pada fakta dan hal yang diajukan oleh para pihak, Hakim Peradilan Tata Usaha Negara dapat menentukan sendiri : -----

- a. Apa yang harus dibuktikan; -----
- b. Siapa yang harus dibebani pembuktian, hal apa yang harus dibuktikan oleh pihak yang berperkara dan hal apa saja yang harus dibuktikan oleh Hakim sendiri; -----
- c. Alat bukti mana saja yang diutamakan untuk dipergunakan dalam pembuktian;
- d. Kekuatan pembuktian bukti yang telah diajukan. -----

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan normatif yang mengatur mengenai pembuktian di atas, Majelis Hakim dengan kewenangannya berdasarkan *asas dominus litis* akan mempertimbangkan eksepsi tersebut ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah Para Penggugat memiliki kualitas dalam mengajukan gugatan, maka hal tersebut harus dikaitkan dengan kepentingan Para Penggugat yang dirugikan akibat diterbitkan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara, oleh karenanya Majelis Hakim akan mempedomani pada Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang pada pokoknya menyebutkan bahwa orang atau badan

Hal. 76 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas menunjukkan bahwa unsur adanya kepentingan yang dirugikan merupakan unsur yang paling pokok yang harus melekat pada diri Para Penggugat untuk mengajukan gugatan atas suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan, karena dengan unsur tersebut terjadi hubungan *causal verband* antara Para Penggugat sebagai subyek hukum dengan Surat Keputusan yang digugat, hal tersebut sejalan dengan adagium *point d'interet – point d'action* atau bila ada kepentingan, maka disitu baru bisa menggugat ; -----

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, maupun dalam Penjelasan, tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan kepentingan itu, maka Majelis Hakim mengutip pengertian “Kepentingan”, dari doktrin yang ada dalam hukum administrasi, hal mana pengertian kepentingan dalam kaitannya dengan Hukum Acara Tata Usaha Negara, mengandung 2 (dua) arti yaitu :-----

1. Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, dimana “Suatu kepentingan atau nilai yang harus dilindungi oleh hukum” tersebut dapat kita lihat adanya hubungan antara orang yang bersangkutan di satu pihak dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan di lain pihak ;-----
2. Kepentingan proses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian kepentingan tersebut di atas, maka Majelis Hakim akan menguji apakah ada hubungan hukum Para Penggugat dengan objek sengketa dan atau apa yang hendak dicapai oleh Penggugat dengan melakukan gugatan ; -----

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Para Penggugat telah mendalilkan bahwa Para Penggugat adalah WNI yang hingga saat ini menguasai tanah dan bangunan yang menjadi tempat tinggalnya di wilayah RW 11, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, sejak tahun 1960an secara turun – temurun hingga lebih dari 20 tahun dan tidak pernah ada gangguan dari pihak lain. Pemerintah Kota Bandung berencana membangun proyek Rumah Deret Tamansari dengan dana APBD tahun anggaran 2017 di lokasi RW 11 Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung

Hal. 77 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut. Dalam rangka melaksanakan proyek Rumah Deret Tamansari tersebut, maka Tergugat mengeluarkan Surat Keputusan tentang Penetapan Kompensasi Bangunan, Mekanisme Relokasi dan Pelaksanaan Pembangunan Rumah Deret Tamansari Tahun Anggaran 2017 tertanggal 26 September 2016 yang mengakibatkan timbulnya kerugian kepada Para Penggugat berupa kehilangan tempat tinggal/rumah dan kehilangan mata pencaharian serta hak Para Penggugat untuk berpartisipasi dalam pengambilan keputusan yang menyangkut masa depan hidup mereka. Dengan demikian, Para Penggugat adalah subjek hukum yang mempunyai kepentingan hukum akibat diterbitkannya Objek Gugatan dan oleh karena itu Para Penggugat memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan:

Menimbang, bahwa adapun alasan eksepsi Tergugat yang mendalilkan bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan, karena Para Penggugat adalah warga yang sudah lama menempati dan berkeluarga serta mempunyai keturunan di lokasi tersebut, namun berdasarkan data yang ada pada perangkat daerah yang berwenang mengenai tanah Pemerintah Kota Bandung, Para Penggugat mendiami tanah tersebut tanpa memiliki alas hak yang jelas berupa bukti perjanjian sewa menyewa dengan Pemerintah Kota Bandung selaku pemilik tanah. Kalaupun Para Penggugat memiliki bukti sewa tersebut, di dalam perjanjian sewanya ada ketentuan yang menyatakan: "Bilamana Pemerintah Daerah memerlukan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan suatu rencana setempat, maka yang bersangkutan harus menyerahkan kembali tanah tersebut dalam keadaan kosong tanpa penggantian apapun";

Menimbang, bahwa terkait dengan perbedaan dalil tersebut, Majelis Hakim telah mengadakan persidangan pemeriksaan setempat, hal mana dalam pemeriksaan setempat tersebut ditemukan fakta bahwa rumah Para Penggugat terkena rencana pembangunan rumah deret sebagaimana dimaksud objek sengketa, selain itu untuk mengawasi rencana pembangunan rumah deret tersebut dilokasi dalam kondisi rumah-rumah para penghuni yang menyetujui pembangunan telah dibongkar, sedangkan rumah Para Penggugat masih tetap berdiri dan digunakan untuk tempat tinggal dan usaha; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa sehubungan penerbitan objek sengketa dengan direncanakan pembangunan rumah deret dilokasi Kelurahan Tamansari, Kota Bandung dimana

Hal. 78 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilokasi tersebut pula para Penggugat tinggal dan memiliki usaha, maka Para Penggugat memiliki kepentingan yang dirugikan dengan diterbitkannya objek sengketa, Majelis Hakim menilai Para Penggugat memiliki kualitas untuk mengajukan gugatan. Oleh karenanya terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa Para Penggugat tidak memiliki kualitas tidak berdasar hukum dan dinyatakan tidak diterima; -----

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim akan menguji apakah sengketa a quo merupakan sengketa Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa memutus mengadili serta menyelesaikan sengketa ini ;-----

Menimbang, bahwa objek sengketa berupa Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung Nomor 538.2/1325A/DPKP3/2017 Tentang Penetapan Kompensasi Bangunan, Mekanisme Relokasi dan Pelaksanaan Pembangunan Rumah Deret Tamansari Tahun Anggaran 2017, tertanggal 26 September 2017 (bukti P-1=T-6);

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, khususnya Pasal 1 angka 10 yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di Pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku, sedangkan yang dimaksud dengan **Keputusan Tata Usaha Negara** adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi **tindakan hukum tata usaha negara** yang berdasarkan pada peraturan perUndang-Undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";-----

Menimbang, bahwa lebih lanjut ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara memberi penjelasan pengertian "**Tindakan hukum Tata Usaha Negara**" adalah perbuatan hukum badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersumber pada suatu ketentuan hukum Tata Usaha Negara yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban pada orang lain";-----

Hal. 79 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah sengketa a quo merupakan sengketa Tata Usaha Negara atau tidak, Majelis Hakim akan mengacu dan berpedoman pada ketentuan tersebut di atas ; -----

Menimbang, bahwa apabila mencermati keputusan obyek sengketa tersebut, obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat merupakan keputusan tertulis, namun disisi lain keputusan Tergugat tersebut dipergunakan sebagai instrument untuk menetapkan kompensasi nilai bangunan, mekanisme relokasi dan pelaksanaan pembangunan rumah deret Tamansari, sehingga akan memberikan implikasi secara yuridis terhadap keberadaan keputusan Tergugat dimaksud, apakah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara atautkah merupakan tindakan hukum perdata. Apabila kita anggap sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, maka jika terjadi sengketa tentang pelaksanaan pemberian kompensasi nilai bangunan, mekanisme relokasi maupun pelaksanaan pembangunan rumah deret Tamansari, maka hal tersebut menjadi kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara. Sebaliknya, apabila keputusan Tergugat a quo dianggap melebur ke dalam tindakan hukum perdata, maka jika terjadi sengketa terhadap pelaksanaan pemberian kompensasi nilai bangunan, mekanisme relokasi maupun pelaksanaan pembangunan rumah deret Tamansari, sengketa tersebut menjadi wewenang Peradilan Umum; -----

Menimbang, bahwa terhadap isu tersebut, dalam doktrin hukum administrasi terdapat adanya teori yang dikembangkan oleh Ten Berge & TAK dalam bukunya *Nederland Administratief procesrecht*, W.E.J. Tjeenk Willink, Zwolle 1983, telah berusaha untuk memberikan karakteristik terhadap keputusan-keputusan yang dapat dianggap sebagai *rechtshandeling naar burgerlijkrecht* (tindakan hukum menurut hukum perdata) yang dikenal dengan *Oplissing Theory* (Teori Melebur) adalah sebagai berikut :-----

- a. Keputusan Tata Usaha Negara (termasuk yang merupakan penolakan) yang jangkauannya sampai tindakan hukum perdata;-----
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang menyebabkan dipenuhi tidaknya suatu syarat untuk dapat bekerjanya secara sah suatu tindakan menurut hukum perdata :-----
- c. Keputusan tata Usaha Negara yang merupakan pelaksanaan dari suatu tindakan hukum perdata :-----

Menimbang, bahwa doktrin tersebut telah dikembangkan dalam praktik Peradilan Tata Usaha Negara dengan mendasarkan pada Teori Melebur untuk menganalisis dan melakukan pengujian terhadap obyek sengketa, yakni dalam putusan Mahkamah Agung masing-masing Nomor : 448 K/TUN/2007 tanggal 22

Hal. 80 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2008, Nomor : 111 K/TUN/2008 tanggal 9 Juli 2008, Nomor 189 K/TUN/2008 Tanggal 24 September 2008, Nomor : 296 K/TUN/2008 tanggal 3 Desember 2008 dan Nomor : 252 K/TUN/2000 tanggal 13 November 2000 ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Teori Melebur telah diterima dalam praktik Peradilan Tata Usaha Negara, Mahkamah Agung dalam Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung, sebagaimana yang termuat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 07 Tahun 2012, yang dijadikan sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan, telah memberikan kriteria dalam penerapan teori melebur tersebut, yakni untuk memastikan suatu Keputusan Tata Usaha Negara dianggap melebur dalam perbuatan hukum perdata adalah apabila secara faktual Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan dan diminta diuji keabsahannya ternyata jangkauan akhir dari Keputusan Tata Usaha Negara diterbitkan (tujuannya) dimaksudkan untuk melahirkan suatu perbuatan hukum perdata. Termasuk didalamnya adalah Keputusan-Keputusan yang diterbitkan dalam rangka mempersiapkan atau menyelesaikan suatu perbuatan hukum perdata ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya yang perlu dipertimbangkan adalah apakah keputusan obyek sengketa a quo dianggap melebur dalam perbuatan hukum perdata ? ;-----

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada diktum keputusan obyek sengketa dapat diketahui bahwa maksud diterbitkan obyek sengketa adalah dalam rangka memberikan kompensasi nilai bangunan yang dimiliki oleh warga masyarakat Tamansari yang terkena dampak dari kegiatan pembangunan rumah deret yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Bandung, yang dapat berupa : perhitungan penggantian nilai bangunan, syarat-syarat untuk mendapatkan kompensasi dan relokasi, skema besaran sewa penghunian bagi warga masyarakat terdampak pembangunan, pemindahan sementara warga terdampak pembangunan, mekanisme pemberian rumah sewa bagi warga terdampak pembangunan, seleksi pemberian rumah sewa bagi warga yang terdampak pembangunan ;-----

Menimbang, bahwa substansi yang ditetapkan oleh Tergugat yang termuat dalam keputusan obyek sengketa tersebut sebagai instrument yang dimaksudkan untuk melahirkan suatu perbuatan hukum perdata yang berkaitan dengan pemberian kompensasi nilai bangunan maupun hal-hal yang berkaitan dengan ketentuan sewa rumah deret Tamansari ;-----

Menimbang, bahwa berkaitan dengan pertimbangan tersebut, meskipun yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah penetapan tertulis

Hal. 81 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*beschikking*), namun Keputusan obyek sengketa *a quo* diterbitkan oleh Tergugat dalam rangka mempersiapkan atau menyelesaikan suatu perbuatan hukum perdata dan keputusan *a quo* dimaksudkan untuk melahirkan suatu perbuatan hukum perdata yang berkaitan dengan pemberian kompensasi nilai bangunan maupun hal-hal yang berkaitan dengan ketentuan sewa rumah deret Tamansari, Majelis Hakim berpendapat bahwa keputusan obyek sengketa *a quo* melebur (*oplossing*) dalam perbuatan hukum perdata sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena keputusan obyek sengketa *a quo* melebur (*oplossing*) dalam perbuatan hukum perdata, maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara *a quo*; -----

Menimbang, bahwa meskipun berlebihan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terkait dengan gugatan Para Penggugat yang mendalilkan bahwa salah satu keberatan Para Penggugat atas penerbitan objek sengketa, karena penetapan ganti rugi secara sepihak belum adil dan layak yang tidak sesuai dengan undang-undang (*vide posita* poin 106 angka 2 gugatan Para Penggugat);-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat tersebut dikuatkan dengan menghadirkan saksi- saksinya di persidangan yang bernama Dadan K Permana, dan Maria Sutarni Daryanti, menerangkan dibawah sumpah sesuai agamanya menerangkan bahwa warga keberatan atas pembangunan rumah deret dikarenakan penetapan ganti rugi atau kompensasinya; -----

Menimbang, bahwa karena yang menjadi permasalahan adalah berkaitan dengan penetapan besarnya ganti rugi, dimana ganti rugi tersebut merupakan hak yang harus diterima oleh masyarakat yang terkena dampak rencana pembangunan rumah deret Tamansari, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa karena yang menjadi substansi permasalahan dalam sengketa *a quo* adalah berkaitan hak untuk mendapatkan ganti rugi, maka terkait pengujian berapa besar dan kelayakan ganti rugi yang harus diterima oleh masyarakat yang terkena dampak pembangunan rumah deret Tamansari, hal tersebut bukanlah merupakan sengketa di bidang tata usaha Negara, tetapi dapat diajukan sengketanya di peradilan umum dalam gugatan perdata; -----

Menimbang, bahwa terhadap dalil Para Penggugat yang mendasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi

Hal. 82 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan peraturan pelaksanaan lainnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 23 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menentukan pada pokoknya bahwa dalam hal adanya keberatan atas penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi dan Pengadilan Tata Usaha Negara harus memutus dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya gugatan;-----

Menimbang, bahwa berkaitan dengan ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum hanya terhadap Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa penetapan lokasi saja;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, karena sengketa a quo merupakan perbuatan hukum perdata sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan juga termasuk kualifikasi sengketa perdata, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang, memutus dan menyelesaikan sengketa ini, maka terhadap gugatan Para Penggugat beralasan hukum untuk dinyatakan tidak diterima ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan terhadap permohonan Para Penggugat yang memohon penundaan pelaksanaan keputusan obyek sengketa beralasan hukum untuk tidak dikabulkan dan harus dinyatakan ditolak; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka Para Penggugat sebagai pihak yang kalah berdasarkan Pasal 110 dan 112 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa dan mempelajari semua alat bukti yang diajukan oleh para pihak dalam memeriksa dan memutus perkara a quo, akan tetapi Majelis Hakim hanya mempertimbangkan alat-alat bukti yang relevan dengan putusan ini, sedangkan alat-alat bukti lainnya yang tidak dipertimbangkan tetap menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ; -----

Mengingat Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jis.* Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009

Hal. 83 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini; -----

M E N G A D I L I :

DALAM PENUNDAAN :

Menolak permohonan penundaan pelaksanaan obyek sengketa;-----

DALAM EKSEPSI:

Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima; -----

DALAM POKOK PERKARA :

– Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;

– Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.214.000 (dua juta dua ratus empat belas ribu rupiah);-----

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 23 April 2018 oleh Dr. Hari Sugiharto, S.H.,M.H. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung selaku Ketua Majelis Hakim, Anna Leonora T., S.H.,M.H. dan Jusak Sindar, S.H. masing-masing sebagai Hakim anggota putusan mana diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 30 April 2018 oleh Majelis Hakim tersebut di atas dengan dibantu oleh Tri Wahyu Budiastuti, S.H. selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan dihadiri Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat; -----

HAKIM ANGGOTA I

HAKIM KETUA MAJELIS

Anna Leonora T ,S.H.,M.H.

Dr. Hari Sugiharto, S.H.,M.H.

HAKIM ANGGOTA II

Jusak Sindar, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

Hal. 84 dari 86 hal. Putusan Nomor : 152/G/2017/PTUN.BDG



Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran Gugatan	: Rp. 30.000,-
2. A T K	: Rp. 125.000,-
3. Panggilan-panggilan	: Rp. 45.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp. 2.000.000,-
5. Redaksi	: Rp. 5.000,-
6. Leges	: Rp. 3.000,-
7. Meterai	: Rp. 6.000,-

J u m l a h : Rp.2.214.000,-

(Dua Juta Dua Ratus Empat Belas Ribu Rupiah);-----

