

PUTUSAN
Nomor 86/G/2024/PTUN.JKT

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan sebagai berikut dalam perkara:

- I. MARIANA TANUWIDJAJA**, Kewarganegaraan Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Tempat tinggal Taman Alfa Indah Blok I7 Nomor 6, RT 006 / RW 007, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamantan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT 1**;
- II. MICHAEL THOMAS HERMAWAN**, Kewarganegaraan Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Taman Alfa Indah Blok I4 Nomor 2, RT 003 / RW 007, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamantan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT 2**;
- III. SUBROTO KUNTJORO**, Kewarganegaraan Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Tempat tinggal Taman Alfa Indah Blok I7 Nomor 6, RT 006 / RW 007, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamantan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT 3**;
- IV. RALPH WILLIAM PIEQUET W**, Kewarganegaraan Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Mahasiswa, Tempat tinggal Taman Alfa Indah Blok I5 Nomor 13-14, RT 005 / RW 007, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamantan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT 4**;

Dalam hal ini diwakili oleh dan memilih kediaman hukum (domisili) di kantor kuasa hukumnya, sebagai berikut:

1. Doly James, S.H., LL.M.;
2. Fransiskus, S.H.;

Seluruhnya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat, berkantor di Mitra Hukum, beralamat di Gedung Tatapuri, Lantai 2, Jalan Tanjung Karang Nomor 3, Kebon Melati, Jakarta Pusat, 10230, domisili elektronik: dolyjames@gmail.com berdasarkan surat kuasa tanggal 26 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

L A W A N

I. GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA, tempat kedudukan Jalan Medan Merdeka Selatan, Nomor 8-9, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada:

1. Yosa S. Gurmilang, S.H., M.H;
2. Mindo Simamora, S.H;
3. Romanus P.B. Purba, S.H;
4. Haratua D.P. Purba, S.H., M.H;
5. Mariem Triasmita, S.H;
6. Hana Farida, S.H;
7. Albi Rizky Fadhlika, S.H;
8. Nadia Zunairoh, S.H;
9. Debora Aswinda Solin, S.H;
10. Imam Hidayat, S.H;
11. Teddy Triyanto, S.H., M.H;
12. Tutut Wuri Hastuti, S.H;
13. Abdurrazak Natamiharsa, S.H;
14. Silvia Ulfa, S.H;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang

memilih domisili pada Biro Hukum Setda Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Graha Ali Sadikin Lantai 9, Jalan Medan Merdeka Selatan, Nomor: 8-9, Kota Administrasi Jakarta Pusat, domisili elektronik : pelayananhukum.dki@gmail.com, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 April 2024, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

II. KEPALA UNIT PENGELOLA PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN, tempat kedudukan Jalan H.R. Rasuna Said, Kav. C22, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Dedi Rohedi, S.H., M.H., Jabatan Kabag Hukum Setko Kota Adm. Jakarta Selatan;
2. Juli Susanto, S.H., Jabatan Analis Hukum Ahli Muda selaku Subkoordinator Urusan Bantuan Hukum Bagian Hukum Setko Kota Adm. Jakarta Selatan;
3. R. Andy Anandianto K, S.H., M.H., Jabatan Analis Hukum Ahli Muda selaku Subkoordinator Urusan Pelayanan Hukum Bagian Hukum Setko Kota Adm. Jakarta Selatan;
4. Hawang Lusi Wiranda, S.H., Jabatan Analis Hukum Ahli Muda selaku Subkoordinator Urusan Publikasi Hukum dan HAM Bagian Hukum Setko Kota Adm. Jakarta Selatan;
5. Cahya Febriana, S.H., M.H., Jabatan Staf Subbag Bantuan Hukum Bagian Hukum Setko Kota Adm. Jakarta Selatan;
6. R. Setia Nuraeni, S.H., Jabatan Staf Subbag Pelayanan Hukum Bagian Hukum Setko Kota Adm. Jakarta Selatan;
7. Fitria Agusnani Dewi, Jabatan Staf Subbag Bantuan Hukum Bagian Hukum Setko Kota Adm. Jakarta Selatan;
8. Dicky Oktaviyanto, Jabatan Staf Subbag Bantuan Hukum Bagian Hukum Setko Kota Adm. Jakarta Selatan;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Aparatur Sipil Negara pada Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan pada Bagian Hukum Sekretariat Kota Administrasi Jakarta Selatan, Jalan Prapanca Raya Nomor 9, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan/email: bagkum.jaksel2000@gmail.com, untuk bertidak baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 219/KG.11.00 tanggal 28 Maret 2024, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

III. YAYASAN AL-MUHSININ ALFA INDAH berkedudukan di Taman Alfa Indah Blok G 1 Joglo, Kembangan, Jakarta Barat, yang didirikan berdasarkan Akta Yayasan Nomor 16, Tertanggal 07 Oktober 1983, yang dibuat dihadapan Notaris Warda Sungkar Alurmei, SH. Notaris di Jakarta, sebagaimana diubah terakhir dengan Akta Nomor 03, Tertanggal 13 Oktober 2021, yang dibuat dihadapan Notaris Abdul Aziz, dalam hal ini berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Akta Nomor 16 Tanggal 07 Oktober 1983 diwakili oleh Ketua Umum, Drs. Kartiko Ismartoyo. Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal Taman Alfa Indah Blok F-7/7, RT. 012, RW. 005, Kel. Joglo, Kec. Kembangan, Jakarta Barat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Achmad Rudyansah, S.H., M.H;
2. Albertus Luter, S.H., M.H., CTL., CPCD;
3. Jonathan Mangihut, S.H;
4. Ady Ely Saputra Sibuea, S.H;
5. Imam Furqan, S.H;
6. Fransiskus Peri, S.S., S.H., CPCD;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat & Konsultan Hukum, yang dapat bertindak baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berkantor pada Kantor Advokat Plural Law Office, yang beralamat di Gedung Komunitas Utan Kayu (KUK) Lt. 2, Room A-205, Jalan Utan

Kayu Raya Nomor 68H, Matraman, Jakarta Timur, 13120.
Dомisili Elektroknik jonathanmangihut20@gmail.com,
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 002/KETUM-YAMAI/SK/IV/2024, Tanggal 21 April 2024, selanjutnya
disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 86/PEN-DIS/2024/PTUN.JKT tanggal 6 Maret 2024 tentang Lelos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 86/PEN-MH/2024/PTUN.JKT tanggal 6 Maret 2024, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 86/PEN-PPJS/2024/PTUN.JKT tanggal 6 Maret 2024, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 86/PEN-PP/2024/PTUN.JKT tanggal 6 Maret 2024, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 86/PEN-HS/2024/PTUN.JKT tertanggal 25 Maret 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 86/G/2024/PTUN.JKT tanggal 29 April 2024 tentang diterima masuknya permohonan intervensi dari Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah dan didudukkan sebagai Tergugat II Intervensi;
7. Berkas perkara dalam sengketa yang bersangkutan;
8. Surat-surat bukti dan mendengarkan keterangan para pihak di persidangan;
9. Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam sengketa yang bersangkutan;

DUDUK PERKARA

Bahwa, Para Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 4 Maret 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 5 Maret 2024, dengan Register Perkara Nomor: 86/G/2024/PTUN.JKT, dan telah diperbaiki tanggal 25 Maret 2024, Para Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

A. OBJEK SENGKETA

Keputusan Tata Usaha Negara ("KTUN") yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, yaitu:

- i. Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 128 Tahun 2020 tentang Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah Terletak di Taman Alfa Indah Blok I 4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan Untuk Sarana dan Prasarana Pendidikan Kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah, tertanggal 10 Februari 2020 (untuk selanjutnya disebut "Objek Sengketa 1"); dan;
- ii. Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: 166/C.37.EF/31.74.10.1003.02.021.S.1/2/-1.785.51/e/2022 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Taman Alfa Indah Blok I 4 RT. 000 RW. 00 Petukangan Utara, Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKII Jakarta Kode Pos 12260, tertanggal 6 September 2022 (untuk selanjutnya disebut ("Objek Sengketa 2");

(untuk selanjutnya Objek Sengketa 1 dan Objek Sengketa 2 secara bersama-sama disebut "2 Objek Sengketa");

B. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA

2 Objek Sengketa Adalah KTUN

1. Berdasarkan alasan-alasan di bawah ini, 2 Objek Sengketa telah memenuhi seluruh syarat atau unsur sebagai KTUN sebagaimana ditentukan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan

Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“UU 5/1986”), yang menyatakan: “*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*”;

- 1.1. 2 Objek Sengketa merupakan keputusan tertulis / penetapan tertulis karena dibuat atau dituangkan secara tertulis;
- 1.2. 2 Objek Sengketa dikeluarkan / diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara (“TUN”), yaitu:
 - i. Objek Sengketa 1 diterbitkan Tergugat 1 berdasarkan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia; dan;
 - ii. Objek Sengketa 2 diterbitkan Tergugat 2 berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 160 Tahun 2019 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu; dimana keduanya berisi tindakan hukum masing-masing Para Tergugat dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;
- 1.3. 2 Objek Sengketa bersifat konkret karena wujud dari tindakan yang diambil bersifat spesifik/tertentu dimana dapat ditentukan secara limitatif apa saja tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat melalui penerbitan masing-masing 2 Objek Sengketa, yaitu:
 - Objek Sengketa 1: Tergugat 1 memberikan persetujuan pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa tanah yang terletak di Taman Alfa Indah Blok I4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan, kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah untuk digunakan sebagai sarana dan prasarana pendidikan;
 - Objek Sengketa 2: Tergugat 2 memberikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada:

- | | |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nama | : Yayasan Al-Muhsinin Alfa Indah; |
| Alamat | : Taman Alfa Indah Blok G1 RT 012 RW 005
Joglo, Kembangan, Kota Jakarta Barat,
DKI Jakarta. Kode Pos 11640; |
| Untuk | : Membangun Baru; |
| Lokasi | : Jl. Taman Alfa Indah Blok I 4 RT. 000 RW.
00 Petukangan Utara, Pesanggrahan, Kota
Jakarta Selatan, DKI Jakarta, Kode Pos
12260; |
| Jenis Bangunan | : Pelayanan Pendidikan; |
| Nama Bangunan | : Sekolah Citra Az-Zahra; |
| Jumlah Lapis | : 4 Lantai; |
| Jumlah Basement | : 0 Basement; |
- 1.4. 2 Objek Sengketa bersifat individual karena tidak ditujukan untuk umum, melainkan semata-mata hanya ditujukan kepada dan berlaku bagi Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah;
- 1.5. 2 Objek Sengketa bersifat final karena sudah definitif dimana tidak diperlukan persetujuan dari atasan Para Tergugat atau badan/pejabat pemerintahan lain;
- 1.6. 2 Objek Sengketa telah menimbulkan akibat hukum karena:
- menimbulkan adanya perubahan bentuk pengelolaan Barang Milik Daerah Provinsi DKI Jakarta (“BMD”) berupa tanah yang terletak di Perumahan Taman Alfa Indah; dan;
 - menghilangkan hak Para Penggugat untuk dapat menggunakan dan mendapatkan manfaat secara komunal, baik dari segi lingkungan hidup maupun segi sosial, dari BMD berupa tanah yang terletak di Perumahan Taman Alfa Indah dimana sebelumnya berfungsi sebagai Ruang Terbuka Hijau;

Perkara Ini Merupakan Sengketa TUN

2. Pasal 1 angka 10 UU 5/1986 mendefinisikan “Sengketa Tata Usaha Negara” sebagai sengketa yang timbul dalam bidang TUN antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat TUN, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan

- TUN, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Merujuk pada ketentuan tersebut, perkara ini jelas merupakan suatu sengketa TUN karena timbul dalam bidang TUN antara Para Penggugat selaku orang dengan Para Tergugat selaku Pejabat Pemerintahan akibat dikeluarkannya 2 Objek Sengketa oleh masing-masing Tergugat 1 dan Tergugat 2;

C. TENGGANG WAKTU & UPAYA ADMINISTRATIF

Upaya Administratif

1. Penerbitan 2 Objek Sengketa:
 - Objek Sengketa 1 diterbitkan oleh Tergugat 1 pada tanggal 10 Februari 2020; dan;
 - Objek Sengketa 2 diterbitkan oleh Tergugat 2 pada tanggal 6 September 2022;
2. Bahwa 2 Objek Sengketa baru diketahui oleh Para Penggugat pada tanggal 11 Oktober 2023 setelah mendapatkan informasi dari warga lainnya yang disampaikan dalam grup Whatsapp warga Perumahan Taman Alfa Indah;
3. Berdasarkan Pasal 55 UU 5/1986 jo. Butir V angka 3 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("SEMA 2/1991"), pada pokoknya menentukan bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan TUN bagi pihak yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktunya dimulai sejak saat pihak tersebut mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan oleh KTUN;
4. Setelah mengetahui adanya 2 Objek Sengketa, Para Penggugat selaku pihak ketiga yang tidak dituju dan dirugikan telah mengajukan Upaya Administratif sebagaimana diatur oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, sebagaimana terakhir diubah oleh Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 ("UU 30/2014"), sebagai berikut:

Upaya Administratif Keberatan

- 4.1. Upaya Administratif Keberatan diajukan kepada Tergugat 1, baik selaku Pejabat yang mengeluarkan Objek Sengketa 1 maupun Atasan Pejabat dari Tergugat 2 yang mengeluarkan Objek Sengketa 2. Upaya ini dilakukan pada tanggal 20 Oktober 2023 atau 10 (sepuluh) hari setelah mengetahui adanya 2 Objek Sengketa melalui surat tanggal 20 Oktober 2023, Perihal: Upaya Administratif Keberatan, yang ditujukan kepada Tergugat 1;
- 4.2. Meskipun demikian, Upaya Administratif Keberatan tersebut tidak pernah diselesaikan oleh Tergugat 1 dan bahkan tidak ada tanggapan pun dari Tergugat 1;

Upaya Administratif Banding

- 4.3. Oleh karena Tergugat 1 tidak kunjung menyelesaikan Upaya Administratif Keberatan tersebut, maka Para Penggugat terpaksa mengajukan Upaya Administratif Banding kepada Presiden R.I. selaku atasan dari Tergugat 1 yang merupakan Kepala Daerah sebagaimana ditentukan Pasal 42 ayat (3) huruf a UU 30/2014 dan Pasal 25 ayat (4) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, sebagaimana terakhir diubah oleh: Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 (“UU 23/2014”);

Pasal 42 ayat (3) UU 30/2014:

“Atasan Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:

- a. Presiden bagi menteri/pimpinan lembaga dan kepala daerah;*
- b. Menteri ... dst”;*

Pasal 25 ayat (4) UU 23/2014:

“Dalam melaksanakan urusan pemerintahan umum, Gubernur bertanggung jawab kepada Presiden melalui Menteri dan bupati/wali kota bertanggung jawab kepada Menteri melalui gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat”;

- 4.4. Upaya Administratif Banding ini diajukan oleh Para Penggugat pada tanggal 24 Januari 2024 melalui surat tanggal 24 Januari 2024, Perihal: Upaya Administratif Banding, yang ditujukan kepada Presiden R.I;

- 4.5. Meskipun demikian, sama halnya dengan Upaya Administratif Keberatan, Presiden R.I. pun tidak kunjung menyelesaikan Upaya Administratif Banding yang diajukan oleh Para Penggugat;
- 4.6. Dengan demikian, jelas bahwa penyelesaian masalah melalui upaya administratif telah diupayakan secara maksimal oleh Para Penggugat sehingga hal itu telah memenuhi syarat formal yang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (“PERMA 6/2018”) yang mensyaratkan ditempuhnya terlebih dahulu upaya administratif sebelum mengajukan Gugatan TUN;

Tenggang Waktu

5. Oleh karena Para Penggugat baru mengetahui adanya 2 Objek Sengketa pada tanggal 11 Oktober 2023, sementara kedua upaya administratif tersebut dilakukan antara tanggal 20 Oktober 2023 hingga dengan 3 Maret 2024, maka secara hukum tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan Gugatan ini dibantarkan selama kedua upaya administratif tersebut dilakukan;
6. Bawa Gugatan ini sendiri diajukan pada tanggal 3 Maret 2024, atau dengan kata lain, dengan memperhitungkan masa pembantaran tersebut, maka Gugatan ini diajukan dalam jangka waktu 11 (sebelas) hari sejak diketahui adanya 2 Objek Sengketa oleh Para Penggugat, yaitu pada tanggal 11 Oktober 2023;
7. Dengan demikian, Gugatan ini telah memenuhi syarat formalitas pengajuan gugatan TUN mengenai: (i) telah ditempuhnya Upaya Administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) PERMA 6/2018, dan (ii) tenggang waktu pengajuan gugatan TUN sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU 5/1986 *jis. Butir V angka 3 SEMA 2/1991*;
8. Berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan, secara yuridis Gugatan ini layak diperiksa, diputus, dan diadili oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta (“PTUN Jakarta”);

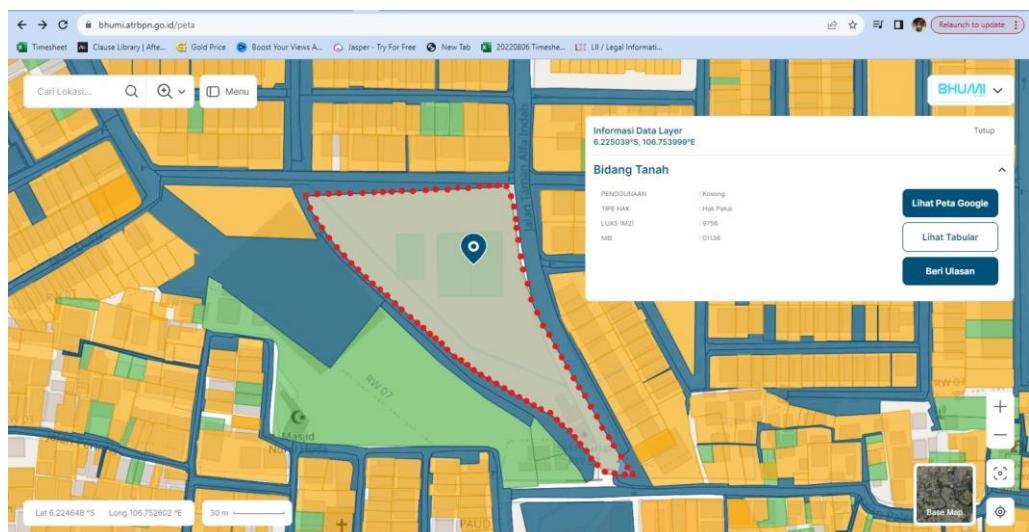
D. KEPENTINGAN PARA PENGGUGAT

1. Bahwa Para Penggugat adalah orang dan merupakan warga yang tinggal di Perumahan Taman Alfa Indah. Perumahan Taman Alfa Indah berada di wilayah 2 (dua) kota, yaitu: Kota Jakarta Selatan dan Kota Jakarta Barat (“Perumahan Taman Alfa Indah”);
2. Bahwa di dalam Perumahan Taman Alfa Indah terdapat bidang tanah yang terletak di antara Blok I dan K. Sejak awal dibangunnya perumahan ini oleh PT Alfa Goldland Realty (pengembang), tanah tersebut diperuntukan sebagai sarana atau fasilitas dalam lingkungan hunian (*in casu* Perumahan Taman Alfa Indah) yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi sebagaimana dimaksud Pasal 1 butir 22¹ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebagaimana diubah oleh: Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 (“UU 1/2011”);
3. Berdasarkan aplikasi BHUMI.atrbpn (situs peta interaktif yang digunakan untuk menyebarkan informasi spasial), didapatkan informasi tanah sarana dimaksud adalah sebagai berikut:

Tipe Hak : Hak Pakai;

Luas (m²) : 9.756;

NIB : 01136;



¹ Pasal 1 butir 22 UU 1/2011: “Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi.”

(untuk selanjutnya tanah sarana dimaksud disebut “Tanah Fasum/BMD”);

Catatan: Tanah Fasum/BMD adalah yang diberikan tanda pin dan batasnya diberikan tanda titik-titik warna merah;

4. Keberadaan Tanah Fasum/BDM merupakan bagian tidak bisa dilepaskan dari pembangunan Perumahan Taman Alfa Indah sehingga pengadaannya dibiayai sepenuhnya oleh warga atau pembeli Perumahan Taman Alfa Indah. Sebab, dalam setiap pembangunan perumahan, harga jual rumah telah mencakup biaya pengadaan prasarana, sarana (*in casu* Tanah Fasum/BMD), dan utilitas umum;
5. Sebelum 2 Objek Sengketa diterbitkan, sebagian besar Tanah Fasum/BMD berfungsi dengan sangat baik Ruang Terbuka Hijau dan sebagai kecilnya berfungsi sebagai Sarana Olah Raga, dimana pihak yang dapat menggunakan dan mendapatkan manfaatnya tidak saja warga Perumahan Taman Alfa Indah, melainkan juga masyarakat umum karena akses masuk ke perumahan ini terbuka luas untuk umum, dan bahkan jalan-jalan utama di dalam perumahan ini telah menjadi jalan alternatif bagi masyarakat Jakarta maupun non-Jakarta;
6. Kepemilikan atas tanah Tanah Fasum/BMD telah diserahterimakan dari PT Alfa Goldland Realty (pengembang) kepada Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (“Pemda DKI Jakarta”), dan kemudian berstatus dan terdaftar sebagai Barang Milik Daerah (Nomor Inventaris Barang: 11.09.8.10.00.00.000.2002 / 01.01.11.04.008.00206);
7. Penyerahan ini dilakukan dalam rangka menjalankan amanat UU 1/2011 dan peraturan pelaksananya yang wajibkan pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh pengembang kepada pemerintah;
8. Pada pertengahan tahun 2023, Para Penggugat mulai melihat adanya aktivitas pemasangan rangka pagar di Tanah Fasum/BMD. Meskipun demikian, pada saat itu Para Penggugat belum mengetahui aktivitas tersebut dilakukan untuk tujuan apa. Oleh karena itu, Para Penggugat berusaha menanyakan kepada pengurus lingkungan dan informasi awal yang didapatkan, yaitu hanya untuk pengamanan;

9. Anehnya tidak lama setelah itu, Para Penggugat juga mulai melihat pohon-pohon keras yang tumbuh di atas tanah Tanah Fasum/BMD mulai ditebang. Selain itu, Papan Nama Proyek mulai dipasang dimana menyatakan bahwa Pemda DKI Jakarta telah menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan Jenis Kegiatan: Membangun Baru, Penggunaan: Pelayanan Pendidikan;
10. Intensitas kegiatan konstruksi terlihat semakin meningkat dengan adanya alat-alat berat di Tanah Fasum/BMD. Hal ini sangat mengagetkan Para Penggugat karena sebelum dimulainya aktivitas konstruksi tersebut, Para Penggugat selaku warga Perumahan Taman Alfa Indah sama sekali tidak pernah menerima pemberitahuan atau sosialisasi resmi, baik dari Pemda DKI Jakarta maupun pengurus lingkungan, terkait akan dialihfungsikannya sebagian Tanah Fasum/BMD dari Ruang Terbuka Hijau menjadi sarana pendidikan atau gedung sekolah swasta;
11. Pada akhirnya, Para Penggugat bersama dengan warga lainnya mulai berusaha mencari informasi lebih lanjut dan jelas mengenai proyek yang ada di Tanah Fasum/BMD. Akhirnya, pada tanggal 11 Oktober 2023, Para Penggugat berhasil mendapatkan salinan dokumen 2 Objek Sengketa dari salah satu warga. Berdasarkan dokumen ini, barulah diketahui secara jelas dan pasti bahwa kegiatan proyek di atas Tanah Fasum/BMD adalah untuk membangun gedung sekolah swasta oleh Yayasan Al-Muhsinin Alfa Indah;
12. Diktum Objek Sengketa 1 adalah sebagai berikut:

“MEMUTUSKAN:

Menetapkan : KEPUTUSAN GUBERNUR TENTANG PERSETUJUAN PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH BERUPA TANAH TERLETAK DI TAMAN ALFA INDAH BLOK I.4 KELURAHAN PETUKANGAN UTARA, KECAMATAN PESANGGRAHAN, KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN UNTUK SARANA DAN PRASARANA PENDIDIKAN KEPADA YAYASAN AL MUHSININ ALFA INDAH;

- KESATU** : Menyetujui pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa tanah seluas $\pm 3.372,70\text{ m}^2$ (lebih kurang tiga ribu tiga ratus tujuh puluh dua koma tujuh nol meter persegi) terletak di Taman Alfa Indah Blok I.4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk Sarana dan Prasarana Pendidikan kepada Yayasan Al Muhsinin Indah;
- KEDUA** : Tanah sebagaimana dimaksud pada diktum KESATU tercatat dalam buku daftar inventaris Barang Milik Daerah dengan data sebagai berikut:
- Luas tanah keseluruhan : $\pm 9.765\text{ m}^2$ (lebih kurang sembilan ribu tujuh ratus enam puluh lima meter persegi);
- Nomor Inventaris Barang* :

11.09.8.10.00.00.00.000.2002	01.01.11.04.008.00206
------------------------------	-----------------------
- Luas tanah yang dimohon : $\pm 3.372,70\text{ m}^2$ (lebih kurang tiga ribu tiga ratus tujuh puluh dua koma tujuh nol meter persegi);
- KETIGA** : Persetujuan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada diktum KESATU diberikan, dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. pemanfaatan Barang Milik Daerah diberikan dalam bentuk sewa menyewa untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian Sewa Menyewa;
 - b. uang sewa untuk jangka waktu 5 (lima) tahun sebesar Rp703.351.600,00 (tujuh ratus tiga juta tiga ratus lima puluh satu ribu enam ratus rupiah) yang harus dibayarkan 2 (dua) hari kerja sebelum ditandatanganinya Perjanjian Sewa Menyewa;

- c. uang sewa sebagaimana dimaksud pada huruf b disetorkan kepada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta berdasarkan Surat Tanda Setor (STS) yang diterbitkan oleh Badan Pengelola Aset Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, melalui rekening RTGS SIMPAD BPKD Nomor 108.16.17010.7;
- d. hak dan kewajiban masing-masing pihak diatur lebih lanjut dalam perjanjian sewa menyewa sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- e. pemanfaatan Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada diktum KESATU hanya untuk Sarana dan Prasarana Pendidikan;
- f. apabila sewaktu-waktu Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada diktum KESATU maka pemanfaatan Barang Milik Daerah dapat diakhiri pada saat tahun berjalan masa sewa; dan;
- g. Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah dilarang mengalihkan sewa atas pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada diktum KESATU kepada pihak lain dan tidak boleh dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan dalam bentuk dan cara apapun;

- KEEMPAT** : Pelaksanaan pemanfaatan Barang Milik Daerah harus mengikuti persyaratan perizinan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, kebersihan lingkungan sekitarnya dan biaya sepenuhnya menjadi tanggung jawab Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah;
- KELIMA** : Pelaksanaan lebih lanjut Keputusan Gubernur ini akan diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat antara Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota

- Jakarta dengan Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah paling lambat 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya Keputusan Gubernur ini;*
- KEENAM** : *Apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan, Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana dimaksud pada diktum KELIMA belum ditandatangani oleh kedua belah pihak, maka Keputusan Gubernur ini dinyatakan batal dan segala risiko yang timbul sepenuhnya menjadi tanggung jawab Yayasan Al Muhsinin Alfa;*
- KETUJUH** : *Menugaskan Kepala Badan Pengelola Aset Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta selaku Pengguna Barang Milik Daerah untuk menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana dimaksud pada diktum KELIMA dan melakukan pengendalian/pemantauan terhadap pelaksanaan pemanfaatan Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada diktum KESATU sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;*
- KEDELAPAN** : *Keputusan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan”;*

13. Sementara diktum Objek Sengketa 2 adalah sebagai berikut:

“MEMUTUSKAN:

Menetapkan : *KEPUTUSAN KEPALA UNIT PENGELOLA PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) DI JL. TAMAN ALFA INDAH BLOK I 4 RT. 000 RW. 00 PETUKANGAN UTARA, PESANGGRAHAN, KOTA JAKARTA SELATAN, DKI JAKARTA. KODE POS 12260;*

KESATU : *Pemberian Izin Mendirikan Bangunan kepada:*

Nama : *Yayasan Al-Muhsinin Alfa Indah Qq Pemerintah Provinsi Dki Jakarta;*

Alamat : *Taman Alfa Indah Blok G1 RT.012 RW.005 Joglo, Kembangan, Kota Jakarta Barat, Dki Jakarta. Kode Pos 11640;*

Untuk : *Membangun Baru;*

Lokasi : *Jl. Taman Alfa Indah Blok I 4 RT. 000 RW. 00 Petukangan Utara, Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta. Kode Pos 12260;*

Jenis Bangunan : Pelayanan Pendidikan;

Nama Bangunan : Sekolah Citra Az-Zahra;

Jumlah Lapis : 4 Lantai;

Jumlah Basement : 0 Basement;

KEDUA : *Pelaksanaan pekerjaan konstruksi harus mengacu pada gambar rencana arsitektur dengan perencana IPTB Arsitektur serta tabel perhitungan intensitas bangunan yang telah disetujui dalam lampiran izin yang merupakan satu kesatuan dalam keputusan ini dengan ketentuan sebagai berikut:*

a. Izin Mendirikan Bangunan diberikan hanya sebatas untuk pelaksanaan semua pekerjaan konstruksi struktur bangunan beserta kelengkapannya termasuk pekerjaan finishing;

b. Sebelum kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai papan nama proyek harus terpasang dan pemilik wajib memasang pagar halaman pengaman proyek dengan memperhatikan keamanan dan keserasian sekelilingnya serta tidak melampaui Garis Sempadan Bangunan;

c. Pelaksanaan pekerjaan konstruksi harus

- dilaksanakan oleh penyedia jasa/pelaksana/pemborong yang memiliki izin usaha jasa konstruksi;*
- d. Pelaksanaan konstruksi bangunan harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) dan pertanggungan terhadap tenaga kerja konstruksi;*
 - e. Pelaksanaan pekerjaan konstruksi diawasi oleh pengawas konstruksi;*
 - f. Pengawas konstruksi bangunan gedung wajib mempertanggungjawabkan hasil pengawasannya dalam bentuk laporan melalui aplikasi SILAKON IMB (<https://dcktrp.jakarta.go.id/silakon-imb>) kepada Dinas Cipta Karya, Tata Ruang, dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta;*
 - g. Pelaksana dan pengawas konstruksi bangunan gedung bertanggungjawab atas kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan bangunan gedung dengan dokumen teknis yang disetujui dalam IMB, keselamatan dan kesehatan kerja, kebersihan dan ketertiban lingkungan serta dampak pelaksanaan pembangunan terhadap lingkungan;*
 - h. Apabila terdapat perubahan atas gambar yang diizinkan maka harus dilakukan permohonan revisi IMB kepada Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan;*
 - i. Apabila dalam pelaksanaan pembangunan terjadi kegagalan konstruksi maka pelaksanaan pembangunan harus segera dihentikan dan segera dilakukan pengamanan terhadap manusia dan lingkungan;*

- KETIGA** : *Penyimpangan/tidak dipatuhi nya ketentuan dalam izin yang diberikan akan dilakukan tindakan penertiban sesuai ketentuan yang berlaku;*
- KEEMPAT** : *Akibat yang berkaitan dengan pelaksanaan pekerjaan yang menimbulkan kerugian/kerusakan/gangguan kepada pihak lain, sepenuhnya menjadi tanggung jawab/resiko Pemegang Izin yang harus diselesaikan sebaik-baiknya;*
- KELIMA** : *Bahwa Dokumen Struktur dan/atau Instalasi MEP yang terlampir dalam permohonan ini tidak dilakukan penilaian dan kajian teknis dari Unit Pengelola Penanaman Modal dan PTSP Kota Administrasi Jakarta Selatan sesuai dengan Surat Edaran Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 30 Tahun 2021 tentang Percepatan Proses Pemeriksaan Berkas Pelayanan Perizinan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk Pemeriksaan Berkas Perhitungan dan Gambar Struktur, Geoteknik dan Mekanikal Elektrikal namun tetap tercatat sebagai lampiran Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ini yang dipertanggungjawabkan seluruhnya oleh perencana dan/atau pengkaji teknis bangunan gedung yang memiliki Izin Pelaku Teknis Bangunan (IPTB) dan/atau Sertifikasi Teknis Lainnya (STRA/SKA/Lisensi) yang telah ditunjuk oleh pemohon termasuk resiko kemungkinan terjadinya kegagalan struktur akibat perencanaan teknis yang tidak sesuai Baku Mutu yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jasa Konstruksi;*

- KEENAM** : *Bahwa Pemegang Izin harus membongkar secara mandiri bangunan eksisting yang terbangun di lapangan yang tidak sesuai dengan Izin yang telah diterbitkan dan membangun sesuai dengan gambar yang telah disetujui sesuai dengan diktum ke 3 s.d ke-5 dalam Surat Pernyataan Nomor - Tanggal 22-11-2021;*
- KETUJUH** : *Bahwa terhadap resiko yang terjadi akibat tidak dipatuhiinya pada ketentuan pada diktum keenam, maka apabila dilakukan realisasi rencana kota oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan/atau Pemerintah Republik Indonesia, maka terhadap resiko bangunan yang berada pada bagian ruang yang tidak sesuai dengan pemanfaatan ruang kota menjadi resiko dan beban serta tanggungjawab bagi Pemegang Izin yang mengakibatkan izin ini dapat ditinjau kembali, dibekukan dan/atau dicabut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemanfaatan ruang yang dilanggar harus dikembalikan sebagaimana mestinya;*
- KEDELAPAN** : *Pemegang Izin Harus Melakukan pengikatan koordinat Global Positioning System (GPS) terhadap lokasi yang dimohonkan selambat-lambatnya sebelum mengajukan proses Permohonan Sertifikat Layak Fungsi (SLF) dengan berkoordinasi kembali kepada Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan;*
- KESEMBILAN** : *Terhadap lahan yang merupakan aset kepemilikan dari Pemerintah Republik Indonesia dan/atau Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang di*

- luar dari bagian yang ditetapkan dalam Perjanjian Sewa Menyewa dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta merupakan bagian lahan tidak boleh dimanfaatkan oleh Pemegang Izin untuk kepentingan apapun;*
- KESEPULUH** : Untuk proses pengadministrasian Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG) berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021, Pemegang Izin agar segera mendaftarkan IMB ini dalam Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- KESEBELAS** : Mengajukan permohonan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sebelum memanfaatkan bangunan;
- KEDUABELAS** : Apabila kemudian hari terbukti salah satu persyaratan izin tidak benar atau palsu, maka izin ini batal dengan sendirinya;
- KETIGABELAS** : Apabila terjadi kekeliruan didalam pengeluaran izin ini, segala sesuatunya akan diralat/dirubah sebagaimana mestinya;
- KEEMPATBELAS** : Apabila ada kebijakan di luar kewenangan Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan, maka izin ini dapat ditinjau kembali dan dibatalkan demi hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku;
- KELIMABELAS** : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan”;
14. Mengetahui bahwa sebagian dari Tanah Fasum/BMD akan dibangun gedung sekolah swasta tentunya hal itu sangat mengagetkan dan mengkhawatirkan bagi Para Penggugat. Sebab, sebagian besar bidang

tanah Perumahan Taman Alfa Indah berada di posisi cekungan. Akibatnya, dalam 15 tahun terakhir hal itu telah menyebabkan perumahan ini berkali-kali mengalami bencana banjir, meskipun Tanah Fasum/BMD masih berfungsi sebagai Ruang Terbuka Hijau dimana salah satu fungsinya adalah sebagai area resapan air hujan maupun area resapan air kali yang mengalir di tengah perumahan ini manakala meluap. Selain menghilangkan Ruang Terbuka Hijau, pembangunan gedung sekolah swasta di atas Tanah Fasum/BMD dimaksud juga telah menghilangkan sebagian Sarana Olah Raga yang ada sebelumnya di atas tanah tersebut;

15. Di dalam Perumahan Taman Alfa Indah sendiri sudah ada 3 (tiga) sekolah swasta. Akibatnya, aktivitas antar jemput siswa ketiga sekolah tersebut menimbulkan kemacetan parah di dalam lingkungan Perumahan Taman Alfa Indah dan hal itu tentunya sangat mengganggu dan merugikan warga Perumahan Taman Alfa Indah;
16. Penerbitan dan pelaksanaan 2 Objek Sengketa merugikan kepentingan Para Penggugat karena:
 - i. Para Penggugat kehilangan manfaat yang sebelumnya bisa didapatkan dari Tanah Fasum/BMD sebagai Ruang Terbuka Hijau, antara lain sebagai: area resapan air, penghasil oksigen maupun penyerap emisi karbon dioksida (CO₂), dan tempat melakukan aktivitas sosial lingkungan;
 - ii. kenyamanan Para Penggugat sebagai penghuni akan semakin terganggu akibat aktivitas kegiatan sekolah swasta yang sedang dibangun akan menambah tingkat kemacetan dan volume kendaraan antar jemput siswa di Perumahan Taman Alfa Indah;
 - iii. hak Para Penggugat selaku penghuni perumahan yang dilindungi oleh UU 1/2011 untuk mendapatkan lingkungan tempat tinggal yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan, menjadi semakin terganggu;

E. ALASAN-ALASAN GUGATAN

1. Sebelum menguraian alasan-alasan gugatan, terlebih dahulu Para Penggugat kemukakan alasan kenapa 2 Objek Sengketa dijadikan

- sebagai objek sengketa secara bersama-sama di dalam perkara ini;
2. Sebagaimana telah dikemukakan isi dari 2 Objek Sengketa sebelumnya, jelas bahwa keberadaan Objek Sengketa 1 dan Objek Sengketa 2 bersifat saling berkaitan erat dan berantai (*ketting verguning*) karena Objek Sengketa 1 menjadi dasar utama bagi penerbitan Objek Sengketa 2 (Izin Mendirikan Bangunan);
 3. Dengan demikian, sejalan dengan asas penyelenggaraan kekuasaan kehakiman: peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan, 2 Objek Sengketa layak dijadikan objek sengketa secara bersama-sama di dalam perkara ini;

I.

2 OBJEK SENGKETA MELANGGAR/BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERSIFAT PROSEDURAL/FORMAL (VORMGEBREKEN)

4. **TIDAK ADA SOSIALISASI KEPADA WARGA MASYARAKAT SEBELUM 2 OBJEK SENGKETA DITERBITKAN.**
 - 4.1. Pasal 46 UU ayat (1) UU 30/2014 wajibkan Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan untuk memberikan sosialisasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan atau Warga Masyarakat yang akan berpotensi mengalami kerugian akibat KTUN yang dikeluarkan;

Pasal 46 ayat (1) UU 30/2014:

“Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan memberikan sosialisasi kepada pihak-pihak yang terlibat mengenai dasar hukum, persyaratan, dokumen, dan fakta yang terkait sebelum menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan yang dapat menimbulkan pembebanan bagi Warga Masyarakat;

Penjelasan Pasal 46 ayat (1) UU 30/2014:

“Yang dimaksud dengan “Keputusan yang dapat menimbulkan pembebanan bagi Warga Masyarakat” adalah Keputusan yang dapat menimbulkan kerugian faktual bagi Warga Masyarakat;

Sosialisasi dimaksudkan agar pihak yang terkait paham bahwa Keputusan yang akan ditetapkan akan menimbulkan pembebanan. Sosialisasi dilakukan sebelum penetapan Keputusan”;

- 4.2. Sosialisasi sebagaimana diatur dalam Pasal 46 UU ayat (1) UU 30/2014 merupakan pengejawantahan dari Penjelasan Umum UU 30/2014 yang menegaskan: *“Penggunaan kekuasaan negara terhadap Warga Masyarakat bukanlah tanpa persyaratan. Warga Masyarakat tidak dapat diperlakukan secara sewenang-wenang sebagai objek”;*
- 4.3. Selanjutnya dalam Pasal 3 UU 30/2014 ditegaskan bahwa tujuan dibuatnya UU 30/2014 diantaranya adalah mencegah terjadinya penyalahgunaan wewenang dan menjamin akuntabilitas Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;

Pasal 3 UU 30/2014:

“Tujuan Undang-Undang tentang Administrasi Pemerintahan adalah:

- a. menciptakan tertib penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan;*
 - b. menciptakan kepastian hukum;*
 - c. mencegah terjadinya penyalahgunaan Wewenang;*
 - d. menjamin akuntabilitas Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;*
 - e. memberikan pelindungan hukum kepada Warga Masyarakat dan aparatur pemerintahan;*
 - f. melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan dan menerapkan AUPB; dan;*
 - g. memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada Warga Masyarakat”;*
- 4.4. Oleh karena semangat dari UU 30/2014 adalah melindungi Warga Masyarakat dari tindak sewenang-wenang dari Badan/Pejabat Pemerintahan, maka sosialisasi sebagaimana diatur dalam Pasal 46 ayat (1) UU 30/2014 menjadi salah satu prosedur yang harus dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebelum mengeluarkan KTUN yang berpotensi merugikan Warga Masyarakat. Disamping itu, sosialisasi ini juga merupakan bentuk

akuntabilitas Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam proses pembuatan atau penerbitan KTUN;

- 4.5. Terkait dengan syarat sosialisasi, faktanya Para Tergugat tidak pernah melakukan sosialisasi kepada Para Penggugat maupun warga Perumahan Taman Alfa Indah sebelum menerbitkan 2 Objek Sengketa yang mengakibatkan berubahnya fungsi sebagian Tanah Fasum/BMD dari Ruang Terbuka Hijau dan Sarana Olah Raga menjadi gedung sekolah swasta;
- 4.6. Dengan adanya perubahan fungsi tersebut maka Para Penggugat maupun warga Perumahan Taman Alfa Indah mengalami kerugian faktual berupa hilangnya manfaat yang sebelumnya bisa didapatkan dari Tanah Fasum/BMD sebagai Ruang Terbuka Hijau, antara lain sebagai: area resapan air, penghasil oksigen maupun penyerap emisi karbon dioksida (CO₂), dan tempat melakukan aktivitas sosial lingkungan;
- 4.7. Bahwa sudah sepatutnya Para Tergugat dapat menduga jika penerbitan 2 Objek Sengketa akan menimbulkan kerugian faktual bagi Para Penggugat maupun warga Perumahan Taman Alfa Indah. Sebab, keberadaan Tanah Fasum/BMD sejak awal dirancang sebagai sarana atau fasilitas dalam lingkungan hunian Perumahan Taman Alfa Indah dalam bentuk Ruang Terbuka Hijau sehingga penghuninya memiliki tempat tinggal dengan lingkungan yang layak, sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan;
- 4.8. Dengan tidak dilaksanakannya sosialisasi sebelum 2 Objek Sengketa diterbitkan sebagaimana diwajibkan Pasal 46 UU ayat (1) UU 30/2014, maka berdasarkan Pasal 17 UU 30/2014 jo. Pasal 18 ayat (1) UU 30/2014, secara hukum Para Tergugat telah menyalahgunakan wewenang dalam bentuk melampaui wewenang;

Pasal 17 UU 30/2014:

“(1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dilarang menyalahgunakan Wewenang;

- (2) Larangan penyalahgunaan Wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- larangan melampaui Wewenang;
 - larangan mencampuradukkan Wewenang; dan/atau
 - larangan bertindak sewenang-wenang”;

Pasal 18 ayat (1) 30/2014:

“Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dikategorikan melampaui Wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a apabila Keputusan dan/atau Tindakan yang dilakukan:

- melampaui masa jabatan atau batas waktu berlakunya Wewenang;*
- melampaui batas wilayah berlakunya Wewenang; dan/atau*
- bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”;*

4.9. Dengan adanya penyalahgunaan wewenang yang dilakukan Para Tergugat di dalam menerbitkan 2 Objek Sengketa tersebut, maka berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UU 30/2014 secara hukum 2 Objek Sengketa adalah tidak sah dan oleh karenanya cukup beralasan bagi PTUN Jakarta untuk menyatakan 2 Objek Sengketa adalah tidak sah;

Pasal 19 ayat (1) UU 30/2014:

“Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan dengan melampaui Wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a dan Pasal 18 ayat (1) serta Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan secara sewenang-wenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf c dan Pasal 18 ayat (3) tidak sah apabila telah diuji dan ada Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap”;

4.10. Disamping itu, dengan tidak dilaksanakannya sosialisasi sebelum 2 Objek Sengketa diterbitkan sebagaimana diwajibkan Pasal 46 UU ayat (1) UU 30/2014, maka berdasarkan Pasal 56 ayat (2) jo. Pasal 52 ayat (1) huruf b UU 30/2014, secara hukum penerbitan 2 Objek Sengketa tidak sesuai dengan prosedur sehingga patut dibatalkan

oleh PTUN Jakarta;

Pasal 56 ayat (2) UU 30/2014:

“Keputusan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) huruf b dan huruf c merupakan Keputusan yang batal atau dapat dibatalkan”;

Pasal 52 ayat (1) UU 30/2014:

“Syarat sahnya Keputusan meliputi:

- a. ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;*
- b. dibuat sesuai prosedur; dan;*
- c. substansi yang sesuai dengan objek Keputusan”;*

5. OBJEK SENGKETA 1 TIDAK MEMUAT ALASAN PERTIMBANGAN SOSIOLOGIS SEBAGAIMANA DIWAJIBKAN UU 30/2014.

- 5.1. Bahwa Pasal 55 ayat (1) UU 30/2014 mengatur formalitas dari KTUN dimana Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan diwajibkan untuk memberikan atau memuat alasan pertimbangan sosiologis;

Pasal 55 UU 30/2014:

“(1) Setiap Keputusan harus diberi alasan pertimbangan yuridis, sosiologis, dan filosofis yang menjadi dasar penetapan Keputusan;

(2) Pemberian alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperlukan jika Keputusan tersebut diikuti dengan penjelasan terperinci”;

- 5.2. Dalam Penjelasan Pasal 55 UU 30/2014, yang dimaksud dengan “pertimbangan sosiologis” adalah landasan yang menjadi dasar manfaat bagi masyarakat;

- 5.3. Faktanya di dalam Objek Sengketa 1 sama sekali tidak ada alasan pertimbangan sosiologis dari pemanfaatan sebagian Tanah Fasum/BMD dengan menyewakan kepada pihak swasta sebagai sarana dan prasarana pendidikan sekolah swasta;

- 5.4. Dengan kata lain, di dalam Objek Sengketa 1 tidak ada penjelasan mengenai apa manfaat dari pemanfaatan Tanah Fasum/BMD bagi masyarakat, khususnya Para Penggugat dan warga Perumahan Taman Alfa Indah, dengan merubah fungsinya menjadi sarana dan

prasaranan pendidikan sekolah swasta. Padahal, Tanah Fasum/BMD berada di tengah lingkungan dan telah sangat lama menjadi bagian dari kehidupan sosial warga tersebut;

- 5.5. Bahkan jika Majelis Hakim mencermati bagian menimbang dari Objek Sengketa 1, terlihat bahwa alasan Tergugat 1 menerbitkan Objek Sengketa 1 hanya untuk kepentingan ekonomi karena Pemda DKI Jakarta akan menerima uang sewa. Berikut kutipan lengkap bagian menimbang dari Objek Sengketa 1:

“Menimbang : a. bahwa Barang Milik Daerah berupa tanah yang terletak di Taman Alfa Indah Blok 1.4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan telah dimohon oleh Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah berdasarkan surat Nomor 001/Pgrs-YAMAI/II/2019 tanggal 8 Februari 2019 untuk Sarana dan Prasarana Pendidikan SMPIT Citra Az Zahra seluas 3.372,70 M2;

b. bahwa sesuai hasil penelitian dan pembahasan Tim Pertimbangan Pemanfaatan Barang Milik Daerah (TP2B) dikoordinasikan oleh Badan Pengelola Aset Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagaimana tercantum dalam Nota Dinas Nomor 2446-1.711 tanggal 7 Agustus 2019, Permohonan Pemanfaatan Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud dalam huruf a dalam bentuk sewa dapat dipertimbangkan;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Keputusan Gubernur tentang Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah Terletak di Taman Alfa Indah Blok 1.4, Kelurahan

*Petukangan Utara, Kecamatan
Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta
Selatan Untuk Sarana dan Prasarana
Pendidikan Kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa
Indah;*

- 5.6. Pasal 52 ayat (1) huruf b UU 30/2014 menentukan bahwa salah satu syarat sahnya KTUN adalah dibuat sesuai prosedur. Lebih lanjut, apabila fakta mengenai tidak adanya alasan pertimbangan sosiologis yang dimuat di dalam Objek Sengketa 1 dihubungkan dengan Pasal 52 ayat (1) huruf b UU 30/2014, maka Objek Sengketa 1 tidak memenuhi syarat formil sebagaimana ditentukan Pasal 55 ayat (1) UU 30/2014;
- 5.7. Dengan demikian, berdasarkan Pasal 56 ayat (1) UU 30/2014 dapat ditarik kesimpulan bahwa Objek Sengketa 1 yang tidak memenuhi syarat formil dimaksud maupun Objek Sengketa 2 yang merupakan turunannya merupakan KTUN yang batal atau dapat dibatalkan;

Pasal 56 ayat (2) UU 30/2014:

“Keputusan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) huruf b dan huruf c merupakan Keputusan yang batal atau dapat dibatalkan”;

Pasal 52 ayat (1) UU 30/2014:

“Syarat sahnya Keputusan meliputi:

- a. *ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;*
- b. *dibuat sesuai prosedur; dan;*
- c. *substansi yang sesuai dengan objek Keputusan”;*

Pasal 55 (1) UU 30/2014:

“Setiap Keputusan harus diberi alasan pertimbangan yuridis, sosiologis, dan filosofis yang menjadi dasar penetapan Keputusan”;

6. **OBJEK SENGKETA 1 DITERBITKAN TANPA ADA FORMULA TARIF/BESARAN SEWA BARANG MILIK DAERAH BERUPA TANAH**

YANG DITETAPKAN TERLEBIH DAHULU OLEH TERGUGAT 1 SELAKU KEPALA DAERAH.

6.1. Pemanfaatan Barang Milik Daerah diatur oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (“UU 1/2004”), dan diatur lebih lanjut dalam:

- Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (“PP 27/2014”); dan;
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (“Permendagri 19/2016”);

6.2. Berdasarkan Pasal 29 ayat (4) huruf b PP 27/2014 jo. Pasal 116 ayat (1) huruf a Permendagri 19/2016, Gubernur (*in casu* Tergugat 1) diwajibkan untuk menetapkan terlebih dahulu formula tarif/besaran sewa Barang Milik Daerah berupa tanah sebelum pemanfaatan dalam bentuk sewa dilakukan;

Pasal 29 PP 27/2014:

- “(1) Barang Milik Negara/Daerah dapat disewakan kepada Pihak Lain;
- (2) Jangka waktu Sewa Barang Milik Negara/Daerah paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang;
- (3) Jangka waktu Sewa Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat lebih dari 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk:
 - a. kerja sama infrastruktur;
 - b. kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun; atau;
 - c. ditentukan lain dalam Undang-Undang;
- (4) Formula tarif/besaran sewa Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh:
 - a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau;
 - b. Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah”;

Pasal 116 Permendagri 19/2016:

- “(1) Formula tarif/besaran sewa Barang Milik Daerah ditetapkan

oleh Gubernur/Bupati/Walikota:

- a. untuk barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan; dan;*
 - b. untuk barang milik daerah berupa selain tanah dan/atau bangunan dengan berpedoman pada kebijakan pengelolaan barang milik daerah”;*
- 6.3. Adanya formula ini sangatlah penting ditetapkan terlebih dahulu oleh Kepala Daerah (*in casu* Tergugat 1) sebelum memberikan suatu persetujuan pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa tanah dalam bentuk sewa (*in casu* Tanah Fasum/BMD). Sebab dengan formula inilah tarif/besaran sewa Barang Milik Daerah berupa tanah dapat ditentukan nilainya secara wajar;
- 6.4. Faktanya Tergugat 1 tidak pernah menetapkan terlebih dahulu formula tarif/besaran sewa Barang Milik Daerah berupa tanah sebagaimana diperintahkan Pasal 29 ayat (4) huruf b PP 27/2014 b jo. Pasal 116 ayat (1) huruf a Permendagri 19/2016, sebelum menetapkan tarif/besaran sewa Tanah Fasum/BMD di dalam Objek Sengketa 1;
- 6.5. Berdasarkan hasil kajian Para Penggugat, tata cara pelaksanaan sewa Barang Milik Daerah Provinsi DKI Jakarta diatur dalam Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 157 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Daerah, sebagaimana diubah oleh Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 203 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 157 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Daerah (“Pergub DKI 157/2016”);
- 6.6. Meskipun demikian, faktanya tidak ada ketentuan di dalam Pergub DKI 157/2016 yang mengatur formula tarif/besaran sewa Barang Milik Daerah Provinsi DKI Jakarta berupa tanah;
- 6.7. Ketiadaan dasar hukum yang mengatur formula tarif/besaran sewa tersebut oleh Tergugat 1 sangat berbeda dengan pemerintah daerah lain dimana menjalankan amanat Pasal 29 ayat (4) huruf b

PP 27/2014 jo. Pasal 116 ayat (1) huruf a Permendagri 19/2016 dengan mengeluarkan produk hukum, diantaranya:

- Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 45 Tahun 2016 tentang Formula Tarif Sewa Tanah dan Bangunan Milik Daerah;
- Peraturan Gubernur Bali Nomor 13 Tahun 2020 tentang Formula Tarif/Besaran Sewa Barang Milik Daerah;
- Peraturan Gubernur Kepulauan Bangka Belitung Nomor 57 Tahun 2018 tentang Formula Tarif Besaran Sewa Barang Milik Daerah di Lingkungan Pemerintah Provinsi Kepulauan Bangka Belitung; dan;
- Peraturan Walikota Magelang Nomor 40 Tahun 2020 tentang Tata Cara Perhitungan Formula Tarif Sewa Barang Milik Daerah Berupa Tanah dan/atau Bangunan;

dimana di dalam peraturan-peraturan tersebut, para kepala daerah mengatur atau menetapkan terlebih dahulu formula tarif/besaran sewa Barang Milik Daerah berupa tanah;

- 6.8. Oleh karena Tergugat 1 tidak pernah menetapkan terlebih dahulu formula tarif/besaran sewa Barang Milik Daerah berupa tanah sebelum Objek Sengketa 1 diterbitkan, maka secara hukum penerbitan Objek Sengketa 1 tidak sesuai dengan prosedur yang ditentukan Pasal 29 ayat (4) huruf b PP 27/2014 jo. Pasal 116 ayat (1) huruf a Permendagri 19/2016;
- 6.9. Dengan tidak adanya dasar hukum yang mengatur formula tersebut maka tarif/besaran sewa Tanah Fasum / BMD yang ditetapkan oleh Tergugat 1 di dalam Objek Sengketa 1 menjadi tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan menimbulkan pertanyaan:
Apakah Tarif/Besaran Sewa Tanah Fasum/Bmd Seluas ± 3.372,70 M2 Untuk Jangka Waktu 5 (Lima) Tahun Sebesar RP703.351.600,- adalah Nilai Yang Wajar Atau Tidak Wajar?;
- 6.10. Dengan tidak adanya dasar hukum, tentunya hal itu sangat membuka peluang terjadinya praktik penyelenggaraan negara

yang tidak bersih dan tidak bebas dari korupsi, kolusi, dan nepotisme dalam pemanfaatan Tanah Fasum/BMD dengan cara menyewakan kepada pihak swasta;

6.11. Bahwa Pasal 52 UU 30/2014 telah menentukan secara jelas dan tegas mengenai syarat sahnya KTUN dimana salah satunya adalah dibuat sesuai prosedur;

6.12. Dengan demikian, penerbitan Objek Sengketa 1 tanpa adanya terlebih dahulu dasar hukum atau peraturan yang mengatur formula tarif/besaran sewa Barang Milik Daerah berupa tanah jelas merupakan pelanggaran atas prosedur yang ditentukan Pasal 29 ayat (4) huruf b PP 27/2014 jo. Pasal 116 ayat (1) huruf a Permendagri 19/2016, sehingga berdasarkan Pasal 56 ayat (2) jo. Pasal 52 ayat (1) huruf b UU 30/2014, Objek Sengketa 1 tidak memenuhi syarat sahnya KTUN;

Pasal 56 ayat (2) UU 30/2014:

“Keputusan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) huruf b dan huruf c merupakan Keputusan yang batal atau dapat dibatalkan”;

Pasal 52 ayat (1) UU 30/2014:

“Syarat sahnya Keputusan meliputi:

- a. ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;*
- b. dibuat sesuai prosedur; dan;*
- c. substansi yang sesuai dengan objek Keputusan”;*

6.13. Disamping tidak sesuai dengan prosedur, tindakan Tergugat 1 yang menerbitkan Objek Sengketa 1 merupakan bentuk penyalahgunaan wewenang sebagaimana ditentukan Pasal 17 jo. Pasal 18 ayat (1) huruf c UU 30/2014;

Pasal 17 UU 30/2014:

“(1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dilarang menyalahgunakan Wewenang;

(2) Larangan penyalahgunaan Wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. larangan melampaui Wewenang;*

- b. larangan mencampuradukkan Wewenang; dan/atau;*
- c. larangan bertindak sewenang-wenang;*

Pasal 18 ayat (1) UU 30/2014:

“Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dikategorikan melampaui Wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a apabila Keputusan dan/atau Tindakan yang dilakukan:

- a. melampaui masa jabatan atau batas waktu berlakunya Wewenang;*
- b. melampaui batas wilayah berlakunya Wewenang; dan/atau;*
- c. bertentangan dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan”;*

6.14. Berdasarkan alasan-alasan tersebut, jelas bahwa Objek Sengketa 1 adalah KTUN yang tidak sah, sehingga Objek Sengketa 2 yang merupakan lanjutan dari Objek Sengketa 1 juga menjadi tidak sah. Oleh karena itu, secara yuridis cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan batal atau tidak sah 2 Objek Sengketa;

II.

**PENERBITAN 2 OBJEK SENGKETA MELANGGAR/BERTENTANGAN
DENGAN KETENTUAN-KETENTUAN DALAM PERATURAN
PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERSIFAT
MATERIIL/SUBSTANSIAL (INHOUDSGEBREKEN)**

**7. PENERBITAN 2 OBJEK SENGKETA TELAH MERUGIKAN
KEUANGAN DAERAH PROVINSI DKI JAKARTA SEHINGGA
MELANGGAR/BERTENTANGAN DENGAN PERMENDAGRI 19/2016.**

7.1. Pasal 44 UU 1/2004 telah menggariskan Barang Milik Daerah harus dikelola dan ditatusahakan dengan sebaik-baiknya;

Pasal 44 UU 1/2004:

“Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang wajib mengelola dan menatausahaakan barang milik negara/daerah yang berada dalam penguasaannya dengan sebaik-baiknya”;

7.2. Sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Pasal 90 ayat (3)

PP 27/2014, Menteri Dalam Negeri memiliki kewenangan dalam melakukan pembinaan pengelolaan Barang Milik Daerah;

Pasal 90 PP 27/2014:

- “(1) Menteri Keuangan melakukan pembinaan pengelolaan Barang Milik Negara dan menetapkan kebijakan pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;*
 - (2) Kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas kebijakan umum Barang Milik Negara/Daerah dan/atau kebijakan teknis Barang Milik Negara;*
 - (3) Menteri Dalam Negeri melakukan pembinaan pengelolaan Barang Milik Daerah dan menetapkan kebijakan sesuai dengan kebijakan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2);*
- 7.3. Pembinaan pengelolaan Barang Milik Daerah dilakukan oleh Menteri Dalam Negeri melalui Permendagri 19/2016. Lebih lanjut, Pasal 112 ayat (2) Permendagri 19/2016 telah menentukan secara tegas dan jelas prinsip umum pemanfaatan Barang Milik Daerah dengan menyewakan tidak boleh merugikan pemerintah daerah;
- Pasal 112 ayat (2) Permendagri 19/2016:**
- “Penyewaan barang milik daerah dilakukan sepanjang tidak merugikan pemerintah daerah dan tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah”;*
- 7.4. Faktanya penyewaan Tanah Fasum/BMD telah merugikan pemerintah daerah dan/atau keuangan daerah (*in casu* Provinsi DKI Jakarta) sebab tarif/besaran sewa Tanah Fasum/BMD yang ditetapkan dalam Objek Sengketa 1 nilainya tidak wajar dan bahkan sangat murah;
 - 7.5. Pada bagian lain dalam Gugatan ini, Para Penggugat telah menyampaikan bahwa untuk menentukan tarif/besaran sewa Barang Milik Daerah berupa tanah perlu ditetapkan terlebih dahulu formulanya. Akan tetapi, faktanya Tergugat 1 tidak pernah menetapkan terlebih dahulu formula tersebut sebelum menetapkan tarif/besaran sewa Tanah Fasum/BMD di dalam Objek Sengketa 1. Akibatnya, untuk menilai apakah tarif/besaran sewa Tanah

Fasum/BMD seluas \pm 3.372,70 m² untuk jangka waktu 5 (lima) tahun sebesar Rp703.351.600,- adalah nilai yang wajar atau tidak wajar menjadi sulit untuk dijawab. Sebab Peraturan Daerah DKI Jakarta 157/2016 yang merupakan peraturan yang mengatur tata cara pelaksanaan sewa Barang Milik Daerah milik Provinsi DKI Jakarta sekalipun sama sekali tidak mengatur formula tarif/besaran sewa Barang Milik Daerah berupa tanah;

- 7.6. Untuk menentukan tarif sewa Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah, Kementerian Keuangan R.I. dalam Lampiran II.A Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtempahan Barang Milik Negara telah memberikan pedoman mengenai formula tarif sewa tanah Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah, sebagai berikut:

$$St = (3,33\% \times Lt \times Nt) \times \text{Faktor Penyesuaian}$$

Keterangan:

a. St = Sewa tanah;

Lt = Luas tanah (M²);

Nt = Nilai tanah berdasarkan hasil penilaian dengan estimasi terendah menggunakan NJOP (per M²);

b. Luas tanah dihitung berdasarkan pada gambar situasi/peta tanah atau sertifikat tanah dalam meter persegi;

- 7.7. Formula tarif sewa tanah Barang Milik Negara/Daerah ini pun telah diikuti oleh seluruh pemerintah daerah dengan memasukkannya ke dalam peraturan kepala daerah mengenai tata cara pelaksanaan sewa Barang Milik Daerah;

- 7.8. Sebelum membuktikan tarif sewa Tanah Fasum/BMD seluas \pm 3.372,70 m² untuk jangka waktu 5 (lima) tahun sebesar Rp703.351.600,- sebagaimana ditetapkan dalam Objek Sengketa 1 adalah tidak wajar dan merugikan keuangan pemerintah daerah (*in casu* Pemprov DKI Jakarta), Para Penggugat perlu menyampaikan terlebih dahulu fakta bahwa nilai/harga tanah per m² berdasarkan NJOP tahun 2020 (tahun yang sama dengan

- penerbitan Objek Sengketa 1) yang letaknya berdekatan dengan Tanah Fasum/BMD adalah Rp8.145.000,-/m²;
- 7.9. Dengan mempergunakan formula tarif sewa Barang Milik Daerah berupa tanah sebagaimana diberikan oleh Kementerian Keuangan R.I. maka perhitungannya adalah sebagai berikut:
- $$St (\text{tarif sewa}) = (3,33\% \times 3.372,70 \text{ m}^2 \times \text{Rp}8.145.000) \times \text{Faktor Penyesuai};$$
- 7.10. Dalam menentukan besaran Faktor Penyesuai, Para Penggugat perlu mengungkapkan fakta bahwa penyewa Tanah Fasum/BMD, yaitu Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah adalah lembaga pendidikan formal swasta;
- 7.11. Lebih lanjut, oleh karena Tanah Fasum/BMD disewa oleh lembaga pendidikan formal swasta maka berdasarkan Pasal 18 ayat (2) jo. Pasal 16 ayat 1 huruf b dan Pasal 17 ayat (2) Pergub DKI Jakarta 157/2016, kegiatan tersebut masuk ke dalam Kelompok Kegiatan Non Bisnis dengan Kategori II dan Faktor Penyesuai adalah 40% (empat puluh persen);

Pasal 18 Pergub DKI Jakarta 157/2016:

- “(1) Besaran faktor penyesuai sewa untuk kelompok jenis kegiatan usaha bisnis ditetapkan sebesar 100% (seratus persen);*
- (2) Besaran faktor penyesuai sewa untuk kelompok jenis kegiatan usaha non bisnis ditetapkan sebagai berikut:*
- a. kategori I sebesar 50% (lima puluh persen);*
 - b. kategori II sebesar 40% (empat puluh persen); dan;*
 - c. kategori III sebesar 30% (tiga puluh persen);”;*

Pasal 16 Pergub DKI Jakarta 157/2016:

- “(1) Bentuk kelembagaan penyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf b, dikelompokkan sebagai berikut:*
- a. kategori I, meliputi:*
 - 1. swasta, kecuali yayasan dan koperasi;*
 - 2. Badan Usaha Milik Negara;*
 - 3. Badan Usaha Milik Daerah;*
 - 4. badan hukum yang dimiliki negara; dan;*

5. lembaga pendidikan asing;
- b. kategori II, meliputi:
 1. yayasan;
 2. koperasi;
 3. lembaga pendidikan formal; dan;
 4. lembaga pendidikan non formal;
- c. kategori III, meliputi:
 1. lembaga sosial;
 2. lembaga kemanusiaan;
 3. lembaga keagamaan; dan unit penunjang kegiatan penyelenggaraan pemerintahan/negara;

(2) Bentuk kelembagaan penyewa, dst....”;

Pasal 17 Pergub DKI Jakarta 157/2016:

“(1) Lembaga pendidikan asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a angka 5 meliputi lembaga pendidikan asing yang menyelenggarakan pendidikan di Daerah;

(2) Lembaga pendidikan formal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b angka 3 meliputi lembaga pendidikan dalam negeri, baik milik swasta maupun milik pemerintah/negara, meliputi:

- a. lembaga pendidikan anak usia dini formal;
- b. lembaga pendidikan dasar;
- c. lembaga pendidikan menengah; dan;
- d. lembaga pendidikan tinggi;

(3) Lembaga pendidikan non formal sebagaimana...dst”;

7.12. Dengan mempergunakan formula tarif sewa Barang Milik Daerah berupa tanah sebagaimana diberikan oleh Kementerian Keuangan R.I. dan mengacu pada besaran faktor penyesuai sewa berdasarkan Pasal 18 ayat (2) jo. Pasal 16 ayat 1 huruf b dan Pasal 17 ayat (2) Pergub DKI Jakarta 157/2016, maka seharusnya tarif sewa Tanah Fasum/BMD per tahun yang wajar untuk luas sebesar \pm 3.372,70 m² adalah sebesar Rp365.908.944,78 / tahun

atau Rp1.829.544.723,9/5 tahun berdasarkan perhitungan sebagai berikut:

St (tarif sewa) = $(3,33\% \times 3.372,70 \text{ m}^2 \times \text{Rp}8.145.000) \times 40\% = \text{Rp}365.908.944,78 / \text{tahun}$;

- 7.13. Faktanya tarif sewa Tanah Fasum/BMD seluas \pm 3.372,70 m² yang ditetapkan oleh Tergugat 1 dalam Objek Sengketa 1 adalah sebesar Rp703.351.600,-/5 tahun atau Rp140.670.320,-/tahun. Dengan demikian, terdapat selisih dan menjadi kerugian keuangan daerah Provinsi DKI Jakarta sebesar Rp225.238.624,78/tahun atau Rp1.829.544.723,9/5 tahun berdasarkan perhitungan berikut:

Perhitungan per tahun

Nilai Tarif Sewa/tahun Dalam = Rp140,670,320.00

Objek Sengketa 1

Nilai Tarif Sewa Wajar/tahun = Rp365,908,944.78 -

Selisih Tarif Sewa/Kerugian = -Rp225,238,624.78

Keuangan Daerah/tahun

Perhitungan per 5 tahun

Nilai Tarif Sewa/5 tahun Dalam = Rp703,351,600.00

Objek Sengketa 1

Nilai Tarif Sewa Wajar/5 tahun = Rp1,829,544,723.90 -

Selisih Tarif Sewa/Kerugian = -Rp1,126,193,123.90

Keuangan Daerah/5 tahun

- 7.14. Sebaliknya, nilai kerugian keuangan daerah Provinsi DKI Jakarta tersebut merupakan keuntungan bagi penyewa (*in casu* Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah);
- 7.15. Bahkan dengan adanya kerugian keuangan daerah tersebut maka patut diduga telah terjadi tindak pidana korupsi sebagaimana dimaksud Pasal 2 dan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, di dalam penerbitan Objek Sengketa 1;
- 7.16. Berdasarkan uraian di atas, 2 Objek Sengketa melanggar/bertentangan secara materiil/substansial (*inhoudsgebreken*)

dengan Pasal 112 ayat (2) Permendagri 19/2016 yang pada pokoknya menentukan bahwa pemanfaatan Barang Milik Daerah dengan menyewakan tidak boleh merugikan pemerintah daerah;

8. 2 OBJEK SENGKETA MELANGGAR/BERTENTANGAN DENGAN PRINSIP UMUM PEMANFAATAN SEBAGAIMANA DITENTUKAN PERMENDAGRI 19/2016.

8.1. Pasal 78 ayat (2) Permendagri 19/2016 menentukan secara tegas dan jelas bahwa pemanfaatan Barang Milik Daerah harus memperhatikan kepentingan daerah dan kepentingan umum;

Pasal 78 ayat (2) Permendagri 19/2016:

“Pemanfaatan barang milik daerah dilaksanakan berdasarkan pertimbangan teknis dengan memperhatikan kepentingan daerah dan kepentingan umum”;

Tidak Ada Kepentingan Daerah Yang Mendesak

8.2. Sejatinya tidak ada kepentingan Provinsi DKI Jakarta yang mendesak untuk memberikan persetujuan pemanfaatan Tanah Fasum / BMD dengan menyewakan kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah untuk dibangun gedung sekolah swasta melalui penerbitan Objek Sengketa 1 yang kemudian ditindaklanjuti oleh Tergugat 2 dengan menerbitkan Objek Sengketa 2;

8.3. Sebelum aspek kepentingan daerah ini dibahas lebih jauh, perlu diperhatikan fakta bahwa tarif sewa Tanah Fasum / BMD seluas $\pm 3.372,70$ m² untuk jangka waktu 5 (lima) tahun yang ditetapkan oleh Tergugat 1 dalam Objek Sengketa 1 adalah sebesar Rp703.351.600,- (“Tarif Sewa”);

8.4. Apabila Tarif Sewa dilihat dari segi penerimaan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta pada tahun 2020 yang nilainya sebesar Rp57.136.608.008.314,- maka secara ratio kontribusi Tarif Sewa terhadap Pendapatan Daerah tersebut hanyalah 0,00001 % (nol koma nol nol nol satu persen). Dengan demikian, sangat jelas bahwa dari segi penerimaan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta tidak ada kepentingan daerah yang mendesak bagi Tergugat 1 untuk menerbitkan Objek Sengketa 1;

- 8.5. Di sisi lain, penerbitan 2 Objek Sengketa justru membawa kerugian ekonomi yang nilainya jauh lebih besar bagi Provinsi DKI Jakarta untuk mengatasi masalah lingkungan hidup yang ditimbulkan dari perubahan kondisi aktual Tanah Fasum/BMD dari Ruang Terbuka Hijau menjadi gedung sekolah swasta sebagaimana diuraikan pada bagian lain dari Gugatan ini;
- 8.6. Para Penggugat memahami bahwa salah satu kepentingan daerah (*in casu* Pemprov DKI Jakarta) dalam dunia pendidikan adalah menyediakan layanan pendidikan bagi warga Jakarta. Akan tetapi, tidak ada satu kajian pun yang dapat membuktikan bahwa Provinsi DKI Jakarta masih kekurangan sekolah swasta. Sebaliknya, pada kenyataannya banyak sekolah swasta di wilayah Provinsi DKI Jakarta yang justru kekurangan siswa, atau dengan kata lain, lebih banyak pasokan (*supply*) dibandingkan permintaan/kebutuhan (*demand*);
- 8.7. Disamping itu, kepentingan daerah dalam dunia pendidikan adalah menyediakan layanan pendidikan bagi warga Jakarta haruslah diartikan menyediakan sekolah negeri dimana dapat diakses oleh seluruh lapisan ekonomi masyarakat, bukan sekolah swasta dimana segmennya sangat terbatas, yaitu masyarakat dengan lapisan ekonomi menengah ke atas;
- 8.8. Para Penggugat dengan ini mensomir Para Tergugat untuk membuktikan apabila penerbitan 2 Objek Sengketa didasarkan pada suatu kajian kebutuhan sekolah swasta di Provinsi DKI Jakarta dan Kota Jakarta Selatan;
- 8.9. Dengan demikian, jelas bahwa penerbitan 2 Objek Sengketa tidak memperhatikan kepentingan daerah, dan oleh karenanya bertentangan dengan Pasal 78 ayat (2) Permendagri 19/2016;

Tidak Ada Kepentingan Umum

- 8.10. Bahwa sekalipun status Tanah Fasum/BMD berdasarkan Peta Zonasi Kecamatan Pesanggarahan adalah Zona Prasarana Pendidikan, namun pembangunan sekolah swasta tersebut tidak bisa secara serta merta dianggap demi kepentingan umum. Sebab

merupakan fakta umum bahwa hanya warga dengan golongan ekonomi tertentu saja yang dapat menyekolahkan anaknya di sekolah-sekolah swasta;

- 8.11. Berbeda halnya apabila sekolah yang akan dibangun di atas Tanah Fasum/BMD adalah sekolah negeri dimana semua warga dengan lapisan ekonomi apapun dapat menggunakan layanan pendidikan tersebut, sehingga barulah pembangunannya bisa dianggap untuk kepentingan umum, khususnya demi kepentingan warga Perumahan Taman Alfa Indah dan/atau Kelurahan Petukangan Utara;
- 8.12. Para Penggugat membutuhkan secara mutlak Tanah Fasum/BMD sebagai Ruang Terbuka Hijau Publik dan Sarana Olah Raga, bukan sebagai sekolah swasta. Terlebih faktanya sudah ada 3 (tiga) sekolah swasta di dalam Perumahan Taman Alfa Indah yang berakibat timbulnya kemacetan parah di dalam Perumahan Taman Alfa Indah imbas dari kegiatan antar jemput siswa yang mayoritas menggunakan mobil pribadi;
- 8.13. Dengan demikian, jelas bahwa penerbitan 2 Objek Sengketa tidak memperhatikan kepentingan umum, khusus warga Perumahan Taman Alfa Indah dan warga Kelurahan Petukangan Utara, dan oleh karenanya bertentangan dengan Pasal 78 ayat (2) Permendagri 19/2016;

9. PENERBITAN 2 OBJEK SENGKETA MELANGGAR/BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN MENTERI DALAM NOMOR 9 TAHUN 2009 TENTANG PEDOMAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH.

- 9.1. Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman di Daerah ("Permendagri 9/2009") telah mengatur prinsip-prinsip penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman, antara lain: kepastian hukum, keberpihakan, dan keberlanjutan;

Pasal 3 Permendagri 9/2009:

“Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman berdasarkan prinsip:

- a. keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan dan atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;*
 - b. akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;*
 - c. kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;*
 - d. keberpihakan, yaitu pemerintah daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman; dan;*
 - e. keberlanjutan, yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya”;*
- 9.2. Faktanya keberadaan Tanah Fasum / BMD sejak awal merupakan sarana di Perumahan Taman Alfa Indah. Kalaupun saat ini Tanah Fasum/BMD telah dimiliki oleh Pemprov DKI Jakarta, perolehannya bukan bersumber dari atau dibebankan atas Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) melainkan berasal dari pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang dilakukan oleh pengembang Perumahan Taman Alfa Indah;
- 9.3. Oleh karena itu, sudah selayaknya Pemprov DKI Jakarta di dalam melakukan pemanfaatan Tanah Fasum/BMD tetap berpedoman pada Pasal 3 Permendagri 9/2009 yang menekankan prinsip-prinsip penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang bertujuan untuk menjamin kepastian ketersedian sarana

(*in casu* Tanah Fasum/BMD) bagi kebutuhan dan kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan (*in casu* Para Penggugat dan warga Perumahan Taman Alfa Indah);

- 9.4. Bahwa sejatinya tidak ada kebutuhan Para Penggugat dan warga Perumahan Taman Alfa Indah atas Tanah Fasum/BMD untuk dijadikan sebagai sarana pendidikan atau sekolah swasta;
- 9.5. Bahwa kebutuhan riil dan utama dari Para Penggugat dan warga Perumahan Taman Alfa Indah atas Tanah Fasum/BMD adalah keberadaan/fungsinya sebagai Ruang Terbuka Hijau. Sebab dalam 15 tahun terakhir perumahan ini hampir setiap tahun mengalami bencana banjir, sehingga keberadaan Tanah Fasum/BMD sebagai Ruang Terbuka Hijau adalah solusi atas masalah yang Para Penggugat dan warga Perumahan Taman Alfa Indah sedang hadapi karena fungsinya tersebut dapat menjadi area resapan air hujan maupun air kali dapat mengurangi maupun mencegah tingkat keparahan bajir di perumahan ini di kemudian hari;
- 9.6. Selain itu, merupakan fakta umum bahwa tingginya tingkat polusi udara di Provinsi DKI Jakarta telah menjadi masalah besar dan sangat serius yang saat ini sedang dihadapi masyarakat Jakarta. Oleh karena itu, menambah dan mempertahankan Ruang Terbuka Hijau yang ada sebagaimana halnya Tanah Fasum/BMD, dimana sebelumnya terdapat banyak pohon-pohon keras, sudah seharusnya menjadi prioritas utama bagi Para Tergugat karena hal ini untuk kepentingan dan bermanfaat bagi keamanan dan kesehatan seluruh masyarakat Jakarta;
- 9.7. Selain memperparah kedua masalah tersebut, penerbitan 2 Objek Sengketa telah menghilangkan “hak sosial” Para Penggugat dan warga Perumahan Taman Alfa Indah atas Tanah Fasum / BMD. Di sisi lain, dengan diterbitkannya 2 Objek Sengketa maka Tergugat 1 telah menghilangkan “hak sosial” Para Penggugat dan warga perumahan tersebut ke pihak swasta, atau dengan kata lain, Tergugat 1 melakukan privatisasi atas Tanah Fasum/BMD yang

pengadaannya sepenuhnya dibiayai oleh warga Perumahan Taman Alfa Indah;

- 9.8. Dengan demikian, jelas bahwa penerbitan 2 Objek Sengketa melanggar/bertentangan dengan Pasal 3 Permendagri 9/2009 yang melindungi hak penghuni perumahan (*in casu* Para Penggugat) atas ketersediaan dan keberadaan sarana perumahan (*in casu* Tanah Fasum/BMD);

10. PENERBITAN 2 OBJEK SENGKETA MELANGGAR/BERTENTANGAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 26 TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG;

- 10.1. Pasal 29 Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang (“UU 26/2007”) telah mengamanatkan Pemda DKI untuk menyediakan Ruang Terbuka Hijau Publik sebesar 20 % (dua puluh persen) dari luas wilayah kota (*in casu* Kota Jakarta Selatan);

Pasal 29 UU 26/2007:

- “(1) *Ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf a terdiri dari ruang terbuka hijau publik dan ruang terbuka hijau privat;*
- (2) *Proporsi ruang terbuka hijau pada wilayah kota paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas wilayah kota”;*
- (3) *Proporsi ruang terbuka hijau publik pada wilayah kota paling sedikit 20 (dua puluh) persen dari luas wilayah kota;*

Penjelasan Pasal 29 UU 26/2007:

“(1) *Ruang terbuka hijau publik merupakan ruang terbuka hijau yang dimiliki dan dikelola oleh pemerintah daerah kota yang digunakan untuk kepentingan masyarakat secara umum. Yang termasuk ruang terbuka hijau publik, antara lain, adalah taman kota, taman pemakaman umum, dan jalur hijau sepanjang jalan, sungai, dan pantai. Yang termasuk ruang terbuka hijau privat, antara lain, adalah kebun atau halaman rumah/gedung milik masyarakat/swasta yang ditanami tumbuhan;*

(2) Proporsi 30 (tiga puluh) persen merupakan ukuran minimal untuk menjamin keseimbangan ekosistem kota, baik keseimbangan sistem hidrologi dan sistem mikroklimat, maupun sistem ekologis lain, yang selanjutnya akan meningkatkan ketersediaan udara bersih yang diperlukan masyarakat, serta sekaligus dapat meningkatkan nilai estetika kota. Untuk lebih meningkatkan fungsi dan proporsi ruang terbuka hijau di kota, pemerintah, masyarakat, dan swasta didorong untuk menanam tumbuhan di atas bangunan gedung miliknya;

(3) Proporsi ruang terbuka hijau publik seluas minimal 20 (dua puluh) persen yang disediakan oleh pemerintah daerah kota dimaksudkan agar proporsi ruang terbuka hijau minimal dapat lebih dijamin pencapaiannya sehingga memungkinkan pemanfaatannya secara luas oleh masyarakat”;

10.2. Provinsi DKI Jakarta sendiri masih berusaha sangat keras untuk mencapai proporsi Ruang Terbuka Hijau Publik sebagaimana diamanatkan UU 26/2007. Lebih lanjut, berdasarkan data yang dipublikasikan oleh Pemda DKI, proporsi Ruang Terbuka Hijau Publik di Kota Jakarta Selatan sendiri baru mencapai 5,4 % (lima koma empat persen) sehingga Kota Jakarta Selatan masih mengalami defisit proporsi Ruang Terbuka Hijau sebanyak 14,6% (empat belas koma enam belas persen);

10.3. Apabila data proporsi Ruang Terbuka Hijau Publik yang ada tersebut dihubungkan dengan penerbitan 2 Objek Sengketa yang menjadi dasar bagi pembangunan gedung sekolah swasta, maka dapat disimpulkan bahwa penerbitan kedua keputusan maupun kegiatan pembangunan tersebut secara faktual justru mengurangi proposi Ruang Terbuka Hijau Publik yang telah ada dan bahkan masih mengalami defisit yang sangat besar;

10.4. Dari segi ekonomi, apabila Pemprov DKI Jakarta ingin mengejar defisit tersebut dengan melakukan pembelian atau pembebasan lahan baru dengan luas yang lahan yang sama, maka dapat

- dipastikan bahwa biaya yang dikeluarkan akan sangat jauh lebih besar dibandingkan dengan tarif/besar sewa Tanah Fasum/BMD yang telah diterima oleh Pemprov DKI Jakarta;
- 10.5. Selain itu, merupakan fakta umum bahwa tingginya tingkat polusi udara di Provinsi DKI Jakarta telah menjadi masalah besar dan sangat serius yang saat ini sedang dihadapi masyarakat Jakarta. Oleh karena itu, menambah dan mempertahankan Ruang Terbuka Hijau yang ada sebagaimana halnya Tanah Fasum/BMD, dimana sebelumnya terdapat banyak pohon-pohon keras, sudah seharusnya menjadi prioritas utama bagi Para Tergugat karena hal ini untuk kepentingan dan bermanfaat bagi keamanan dan kesehatan seluruh masyarakat Jakarta;
- 10.6. Dengan demikian, jelas bahwa penerbitan 2 Objek Sengketa yang berakibat berkurangnya proporsi Ruang Terbuka Hijau pada saat Kota Jakarta masih mengalami defisit proporsi Ruang Terbuka Hijau adalah melanggar/bertentangan dengan Pasal 29 UU 26/2007 yang secara tegas dan jelas mengamanatkan Pemda DKI untuk menyediakan Ruang Terbuka Hijau Publik sebanyak 20 % (dua puluh persen) dari luas wilayah Kota Jakarta Selatan;
11. Oleh karena penerbitan 2 Objek Sengketa melanggar/bertentangan secara materiil/ substansial (*inhoudsgebreken*) dengan:
- i. Pasal 112 ayat (2) Permendagri 19/2016;
 - ii. Pasal 78 ayat (2) Permendagri 19/2016;
 - iii. Pasal 3 Permendagri 9/2009; dan;
 - iv. Pasal 29 UU 26/2007;
- maka berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf c jo. Pasal 17 ayat (2) huruf a UU 30/2014, Para Tergugat telah menyalahgunakan wewenang dalam bentuk melampaui wewenang di dalam menerbitkan 2 Objek Sengketa;

Pasal 18 ayat (1) UU 30/2014:

“Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dikategorikan melampaui Wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a apabila Keputusan dan/atau Tindakan yang dilakukan:

- a. melampaui masa jabatan atau batas waktu berlakunya Wewenang;*

- b. melampaui batas wilayah berlakunya Wewenang; dan/atau;
- c. bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”;

Pasal 17 UU 30/2014:

“(1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dilarang menyalahgunakan Wewenang;

(2) Larangan penyalahgunaan Wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. larangan melampaui Wewenang;*
- b. larangan mencampuradukkan Wewenang; dan/atau;*
- c. larangan bertindak sewenang-wenang;*

12. Dengan demikian, berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UU 30/2014 secara yuridis sangatlah beralasan bagi PTUN Jakarta untuk menyatakan 2 Objek Sengketa adalah tidak sah;

Pasal 19 ayat (1) UU 30/2014:

“Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan dengan melampaui Wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a dan Pasal 18 ayat (1) serta Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan secara sewenang-wenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf c dan Pasal 18 ayat (3) tidak sah apabila telah diuji dan ada Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap”;

III.

2 OBJEK SENGKETA

**BERTENTANGAN DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN
YANG BAIK (AAUPB)**

**13. 2 OBJEK SENGKETA BERTENTANGAN DENGAN ASAS
KEPENTINGAN UMUM.**

13.1. Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) huruf g UU 30/2014 yang dimaksud dengan asas kepentingan umum adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, selektif, dan tidak diskriminatif;

- 13.2. Sebagaimana telah disampaikan pada butir 35 di atas, hal yang menjadi kebutuhan dan kepentingan utama Para Penggugat dan warga Perumahan Taman Alfa Indah atas Tanah Fasum/BMD adalah keberadaan atau fungsinya sebagai Ruang Terbuka Hijau, bukan sekolah swasta karena:
 - i. dalam 15 tahun terakhir Perumahan Taman Alfa Indah hampir setiap tahun mengalami bencana banjir, sehingga keberadaan Tanah Fasum/BMD sebagai Ruang Terbuka Hijau yang dapat menjadi area resapan air hujan maupun air kali dapat mengurangi maupun mencegah tingkat keparahan banjir di perumahan ini di kemudian hari;
 - ii. sudah ada 3 (tiga) sekolah swasta di dalam Perumahan Taman Alfa Indah dan aktivitas antar jemput siswa telah menimbulkan kemacetan parah di jalan utama yang ada di dalam Perumahan Taman Alfa Indah; dan;
 - iii. salah satu masalah terbesar yang sedang dihadapi Provinsi DKI Jakarta adalah polusi udara dan keberadaan Tanah Fasum/BMD sebagai Ruang Terbuka Hijau dapat mengurangi polusi udara karena pohon-pohon keras yang tumbuh di atas tanah fasum tersebut dapat menyerap polutan serta menghasilkan oksigen;
- 13.3. Dengan adanya kedua permasalahan tersebut, sudah sepatutnya aspek kemanfaatan umum atas pengelolaan Tanah Fasum/BMD oleh Para Tergugat didasarkan pada masalah dan mendahulukan kebutuhan yang sedang dihadapi dan dibutuhkan oleh Para Penggugat dan warga Perumahan Taman Alfa;
- 13.4. Disamping itu, salah satu masalah terbesar yang sedang dihadapi Provinsi DKI Jakarta adalah polusi udara. Dengan demikian, mempertahankan keberadaan Tanah Fasum/BMD sebagai Ruang Terbuka Hijau memberikan manfaat yang jauh lebih besar dan luas kepada masyarakat umum apabila dibandingkan dengan menyewakan kepada pihak swasta untuk membangun gedung sekolah swasta;

- 13.5. Dalam menentukan kemanfaatan umum, asas kepentingan umum mengamanatkan Pejabat dan/atau Badan Pemerintahan untuk bersikap aspiratif dan akomodatif dalam suatu proses pembuatan KTUN;

Aspek Aspiratif

- 13.6. Aspek aspiratif tidak terpenuhi di dalam 2 Objek Sengketa sebab Para Tergugat tidak pernah melakukan sosialisasi kepada warga Perumahan Taman Alfa Indah maupun warga Kelurahan Petukangan Utara sebelum menerbitkan 2 Objek Sengketa;
- 13.7. Dengan tidak adanya sosialisasi tersebut maka Para Penggugat maupun warga di sekitar Tanah Fasum/BMD menjadi tidak bisa menyampaikan aspirasinya sebelum 2 Objek Sengketa diterbitkan;

Aspek Akomodatif

- 13.8. Dalam kaitannya dengan aspek akomodatif, seharusnya setiap KTUN yang berkaitan dengan Tanah Fasum/BMD disesuaikan dengan masalah atau kebutuhan faktual dari warga Perumahan Taman Alfa Indah. Hal ini mengingat Tanah Fasum/BMD berada di tengah dan telah lama menjadi bagian dari kehidupan sosial warga tersebut;
- 13.9. Faktanya 2 Objek Sengketa tidak menyelesaikan masalah maupun memenuhi kebutuhan warga Perumahan Taman Alfa Indah, dan bahkan justru memperparah masalah yang sedang dan akan dihadapi warga tersebut;
- 13.10. Disamping itu, penerbitan 2 Objek Sengketa tidak didasarkan pada suatu kajian yang menunjukkan Kota Jakarta Selatan dan/atau Provinsi DKI Jakarta masih kekurangan sekolah swasta, dan Para Penggugat mensomir Para Tergugat untuk mengajukan bukti berupa kajian tersebut;
- 13.11. Penerbitan 2 Objek Sengketa yang menjadi dasar pembangunan gedung sekolah swasta juga tidak bisa secara serta merta dianggap demi kepentingan umum. Sebab sudah menjadi pengetahuan umum bahwa hanya warga dengan golongan

ekonomi tertentu (kaya) saja yang dapat menyekolahkan anaknya di sekolah swasta tersebut;

- 13.12. Berbeda halnya apabila sekolah yang akan dibangun adalah gedung sekolah negeri dimana semua warga dengan kemampuan ekonomi apapun dapat menggunakan layanan pendidikan tersebut, sehingga barulah bisa dianggap untuk kepentingan umum;
- 13.13. Berdasarkan hal-hal tersebut, jelas bahwa penerbitan 2 Objek Sengketa sama sekali tidak didasarkan pada kepentingan umum dan oleh karenanya penerbitan 2 Objek Sengketa bertentangan dengan asas kepentingan umum;

14. 2 OBJEK SENGKETA BERTENTANGAN DENGAN ASAS KEPASTIAN HUKUM.

- 14.1. Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) huruf a UU 30/2014 yang dimaksud dengan asas kepastian hukum asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan;
- 14.2. Salah satu unsur dalam asas kepastian hukum adalah keadilan;
- 14.3. Penerbitan 2 Objek Sengketa sangat menciderai rasa keadilan Para Penggugat dan warga Perumahan Taman Alfa Indah;
- 14.4. Meskipun secara kepemilikan saat ini Tanah Fasum/BMD dimiliki oleh Pemprov DKI Jakarta, tidak dapat dipungkiri bahwa pengadaannya dibiayai sepenuhnya oleh warga Perumahan Taman Alfa Indah karena sejak awal Tanah Fasum/BMD merupakan bagian dari pengembangan Perumahan Taman Alfa Indah, sehingga harga rumah yang dibayarkan oleh warga tersebut kepada pengembang telah mencakup biaya pengadaan prasarana, sarana (*in casu* Tanah Fasum/BMD) dan utilitas di dalam Perumahan Taman Alfa Indah;
- 14.5. Kalaupun pada saat ini Tanah Fasum/BMD dimiliki oleh Pemprov DKI Jakarta, hal itu dikarenakan semata-mata adanya kewajiban pengembang berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk

- menyerahkan kepemilikan prasarana, sarana, dan utilitas kepada pemerintah daerah;
- 14.6. Terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dari pengembang kepada pemerintah daerah, Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan Permukiman di Daerah (“Permendagri 9/2009”) menegaskan prinsip dari penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan, yaitu: kepastian hukum, keberpihakan, dan keberlanjutan;
- Pasal 3 Permendagri 9/2009:**
- “Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman berdasarkan prinsip:*
- a. keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan dan atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;*
 - b. akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;*
 - c. kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;*
 - d. keberpihakan, yaitu pemerintah daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman; dan*
 - e. keberlanjutan, yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya”;*
- 14.7. Berdasarkan ketiga prinsip tersebut jelas bahwa penerbitan 2 Objek Sengketa tidak sejalan dengan tujuan penyerahan

- prasarana, sarana (*in casu* Tanah Fasum/BMD), dan utilitas perumahan berdasarkan peraturan perundang-undangan;
- 14.8. Penerbitan 2 Objek Sengketa juga sama halnya dengan menghilangkan atau merampas dengan sengaja hak sosial Para Penggugat dan warga Perumahan Taman Alfa atas Tanah Fasum/BMD, serta melakukan privatisasi atas tanah tersebut kepada pihak swasta. Akibatnya, penerbitan 2 Objek Sengketa sangat menciderai rasa keadilan Para Penggugat maupun warga Perumahan Taman Alfa Indah selaku pihak yang membiayai pengadaan Tanah Fasum/BMD;
- 14.9. Dengan adanya ketidakadilan yang dialami oleh warga tersebut maka penerbitan 2 Objek Sengketa bertentangan dengan asas kepastian hukum;

15. 2 OBJEK SENGKETA BERTENTANGAN DENGAN ASAS KETERBUKAAN.

- 15.1. Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) huruf f UU 30/2014 yang dimaksud dengan asas keterbukaan adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara;
- 15.2. Sebagaimana Para Penggugat telah kemukakan sebelumnya, bahwa faktanya tidak pernah ada sosialisasi atau informasi dari Para Tergugat kepada Para Penggugat maupun warga Perumahan Taman Alfa Indah sebelum 2 Objek Sengketa diterbitkan;
- 15.3. Sudah sepatutnya Para Tergugat dapat menduga penerbitan 2 Objek Sengketa dapat merugikan Para Penggugat maupun warga Perumahan Taman Alfa Indah. Hal ini mengingat sejatinya pengadaan Tanah Fasum / BMD dibiayai oleh warga Perumahan Taman Alfa Indah dan warga ini telah lama memiliki kaitan erat dengan Tanah Fasum/BMD;

- 15.4. Dengan tidak adanya sosialisasi tersebut maka dalam proses penerbitan 2 Objek Sengketa tidak ada keterbukaan dari Para Tergugat kepada Para Penggugat maupun warga Perumahan Taman Alfa Indah;
- 15.5. Dengan demikian penerbitan 2 Objek Sengketa bertentangan dengan asas keterbukaan;

16. 2 OBJEK SENGKETA BERTENTANGAN DENGAN ASAS KECERMATAN.

- 16.1. Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) huruf f UU 30/2014 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;
- 16.2. Mengacu pada pendapat Prof. Dr. Philipus M. Hadjon, S.H. yang menyatakan: *“asas kecermatan (carefulness) sesungguhnya mengandaikan suatu sikap bagi para pengambil keputusan untuk senantiasa selalu bertindak hati-hati, yaitu dengan cara mempertimbangkan secara komprehensif mengenai segenap aspek dari materi keputusan, agar tidak menimbulkan kerugian bagi warga masyarakat. Asas kecermatan mensyaratkan agar badan pemerintahan sebelum mengambil suatu ketetapan, meneliti semua fakta yang relevan dan memasukkan pula semua kepentingan yang relevan ke dalam pertimbangannya. Bila fakta-fakta penting kurang diteliti, itu berarti tidak cermat. Kalau pemerintahan secara keliru tidak memperhitungkan kepentingan pihak ketiga, itu pun berarti tidak cermat. Dalam rangka ini, asas kecermatan dapat mensyaratkan bahwa yang berkepentingan didengar (kewajiban mendengar), sebelum mereka dihadapkan*

*pada suatu keputusan yang merugikan*²;

- 16.3. Lebih lanjut, Hendrik Daniël van Wijk, Willem Konijnenbelt, Ron van Male mengatakan: *“asas kecermatan formil menyangkut hal-hal yang harus diperhatikan dalam penyiapan suatu keputusan, meliputi pengumpulan semua informasi yang relevan, hubungan antara pejabat tata usaha negara dan pemohonnya, didengarnya pendapat pemohon dan pihak-pihak terkait lainnya, pengumpulan saran atau nasihat yang relevan dengan permasalahan yang ditangani (jika memang diperlukan), serta digunakannya metode dengar pendapat;”*³

Para Tergugat Tidak Melakukan Sosialisasi dan Mendengar Keterangan Pihak Yang Berkepentingan Sebelum Menerbitkan 2 Objek Sengketa

- 16.4. Bagaimanapun juga Para Penggugat dan warga Perumahan Taman Alfa Indah adalah pihak yang berkepentingan atas Tanah Fasum / BMD karena pengadaan Tanah Fasum / BMD dibiayai sepenuhnya oleh warga Perumahan Taman Alfa Indah dan Tanah Fasum / BMD berada di tengah lingkungan dan telah sangat lama menjadi bagian dari kehidupan sosial warga tersebut;
- 16.5. Disamping itu, sudah sepatutnya Para Tergugat dapat memperhitungkan bahwa penerbitan 2 Objek Sengketa akan menimbulkan kerusakan dan kerugian bagi lingkungan hidup. Mengingat, terdapat berbagai masalah yang berkaitan erat dengan perlunya mempertahankan fungsi Tanah Fasum / BMD sebagai Ruang Terbuka Hijau, yaitu: (i) Perumahan Taman Alfa Indah adalah daerah rawan bencana banjir, (ii) Kota Jakarta Selatan masih mengalami defisit proporsi Ruang Terbuka Hijau, (iii) polusi udara di Provinsi DKI Jakarta;
- 16.6. Namun faktanya sebelum 2 Objek Sengketa diterbitkan, Para Tergugat tidak pernah melakukan sosialisasi kepada dan oleh

² Philipus Hadjon, 2005. Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, Law. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

³ Van Wijk, H.D., W. Konijnenbelt, R.M. van Male. 2011. Hoofdstukken van bestuursrecht. Amsterdam: Reed Business.

karenanya Para Penggugat dan warga Perumahan Taman Alfa Indah tidak memiliki kesempatan untuk didengar pendapatnya oleh Para Tergugat;

- 16.7. Perlu Para Penggugat sampaikan juga kepada Majelis Hakim fakta bahwa berdasarkan hasil Jajak Pendapat yang dilakukan para Ketua Rukun Tetangga (RT) dari Rukun Warga (RW) 007 (RW dimana Tanah Fasum / BMD berada) pada tanggal 15 Desember 2021 terkait pembangunan gedung sekolah swasta di atas Tanah Fasum / BMD, hasilnya: 9 menolak, 5 setuju, 1 abstain;
- 16.8. Hasil jajak pendapat ini membuktikan bahwa mayoritas warga Perumahan Taman Alfa Indah yang masuk ke dalam wilayah Kota Jakarta Selatan menolak pembangunan gedung sekolah swasta oleh Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah;

Penerbitan Objek Sengketa 2 Didasarkan Pada Fakta/Informasi Yang Tidak Benar atau Palsu

- 16.9. Salah satu dasar atau dokumen pendukung penerbitan Objek Sengketa 2 adalah dokumen Surat Kuasa dari H. Minanur Rochman, S.H. (pemberi kuasa) kepada Muthalib, S.H. (penerima kuasa) No. - tanggal 04 November 2021;
- 16.10. Namun faktanya H. Minanur Rochman, S.H. selaku pihak pemberi kuasa atau mewakili pemberi kuasa dalam Surat Kuasa tersebut telah meninggal dunia pada tanggal 2 Oktober 2021 atau sekitar 1 (satu) bulan sebelum memberikan kuasa tersebut. Dengan demikian, bagaimana mungkin orang yang sudah meninggal dapat memberikan kuasa?;
- 16.11. Dengan demikian, jelas bahwa penerbitan Objek Sengketa 2 didasarkan pada fakta atau informasi yang tidak benar atau palsu sehingga sangatlah beralasan hukum bagi pengadilan untuk membatalkan Objek Sengketa 2;
- 16.12. Disamping itu, tidak menutup kemungkinan di dalam perkara ini akan terungkap fakta atau informasi yang tidak benar atau palsu lainnya, namun telah dijadikan dasar oleh Tergugat 2 dalam

- menerbitkan Objek Sengketa 2;
- 16.13. Berdasarkan alasan-alasan tersebut, jelas bahwa penerbitan 2 Objek Sengketa bertentangan dengan asas kecermatan;
17. Berdasarkan seluruh uraian yang telah disampaikan dapat disimpulkan bahwa:
- 2 Objek Sengketa tidak sah karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan AUPB;
 - 2 Objek Sengketa merupakan KTUN yang mengandung beberapa cacat/kesalahan, yaitu cacat prosedur/kesalahan prosedur, cacat substansi, dan juga cacat wewenang sebagaimana dimaksud dalam UU 30/2014;

F. PENUNDAAN

1. Dengan merujuk pada Pasal 67 UU 5/1986, Para Penggugat mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia menunda pelaksanaan atau keberlakuan 2 Objek Sengketa;

Pasal 67 UU 5/1986:

- “(1) Gugatan tidak menunda atau menghalangi dilaksanakannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat;*
- (2) Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap;*
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat diajukan sekaligus dalam gugatan dan dapat diputus terlebih dahulu dari pokok sengketanya;*
- (4) Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2):*
- a. 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;*

- b. tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut”;*
2. Permohonan penundaan didasarkan pada fakta bahwa terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Para Penggugat sangat dirugikan jika 2 Objek Sengketa tetap dilaksanakan karena:
 - i. pelaksanaan 2 Objek Sengketa akan semakin merusak kualitas lingkungan hunian maupun lingkungan hidup yang baik dimana tidak saja diperlukan oleh Para Penggugat maupun warga Perumahan Taman Alfa Indah, melainkan juga oleh warga di sekitar Perumahan Taman Alfa Indah dan warga DKI Jakarta;
 - ii. pelaksanaan 2 Objek Sengketa akan semakin mengancam keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan di lingkungan Perumahan Taman Alfa Indah;
 3. Disamping itu, penerbitan 2 Objek Sengketa tidak berkenaan dengan kepentingan umum dalam rangka pembangunan, sehingga penundaan pelaksanaan 2 Objek Sengketa tidak akan merugikan kepentingan umum dalam rangka pembangunan. Sebaliknya, keberadaan serta pelaksanaan 2 Objek Sengketa justru merugikan kepentingan umum serta masyarakat luas;
 4. Berdasarkan alasan-alasan tersebut, terbukti bahwa permohonan penundaan pelaksanaan 2 Objek Sengketa yang diajukan oleh Para Penggugat sangat beralasan hukum dan sudah sepatutnya dikabulkan;
 5. Oleh sebab itu, Para Penggugat mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia mengeluarkan putusan sela yang wajibkan Para Tergugat untuk menunda pelaksanaan atau keberlakuan Objek Sengketa selama pemeriksaan sengketa TUN a quo sedang berjalan, sampai ada putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap atas perkara ini;

G. PETITUM

Berdasarkan seluruh alasan-alasan yang telah dikemukakan, Para

Penggugat dengan ini mohon kepada PTUN Jakarta berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM PENUNDAAN

1. Mengabulkan Permohonan Penundaan yang diajukan oleh Para Penggugat;
2. Mewajibkan:
 - 2.1. Tergugat 1 untuk menunda pelaksanaan Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 128 Tahun 2020 tentang Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah Terletak di Taman Alfa Indah Blok I 4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan Untuk Sarana dan Prasarana Pendidikan Kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah, tertanggal 10 Februari 2020 selama pemeriksaan sengketa tata usaha negara *a quo* sedang berjalan sampai ada putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap atas perkara ini; dan;
 - 2.2. Tergugat 2 untuk menunda pelaksanaan Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: 166/C.37.EF/31.74.10.1003.02.021.S.1/2/-1.785.51/e/2022 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Taman Alfa Indah Blok I 4 RT. 000 RW. 00 Petukangan Utara, Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta Kode Pos 12260, tertanggal tanggal 6 September 2022 selama pemeriksaan sengketa tata usaha negara *a quo* sedang berjalan sampai ada putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap atas perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah:
 - 2.1. Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 128 Tahun 2020 tentang Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah Terletak di Taman Alfa Indah Blok I 4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota

Administrasi Jakarta Selatan Untuk Sarana dan Prasarana Pendidikan Kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah, tertanggal 10 Februari 2020 dan;

2.2. Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: 166/C.37.EF/31.74.10.1003.02.021.S.1/2/-1.785.51/e/2022 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Taman Alfa Indah Blok I 4 RT. 000 RW. 00 Petukangan Utara, Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta Kode Pos 12260, tertanggal 6 September 2022;

3. Mewajibkan:

3.1. Tergugat 1 untuk mencabut Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 128 Tahun 2020 tentang Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah Terletak di Taman Alfa Indah Blok I 4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan Untuk Sarana dan Prasarana Pendidikan Kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah, tertanggal 10 Februari 2020; dan;

3.2. Tergugat 2 untuk mencabut Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: 166/C.37.EF/31.74.10.1003.02.021.S.1/2/-1.785.51/e/2022 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Taman Alfa Indah Blok I 4 RT. 000 RW. 00 Petukangan Utara, Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta Kode Pos 12260, tertanggal 6 September 2022;

4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara *a quo*;

Bahwa, Tergugat I mengajukan jawaban secara tertulis pada Persidangan tanggal 22 April 2024 pada pokoknya:

Bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara *a quo* adalah:

- Objek Sengketa I: Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 128 Tahun 2020 tentang Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah Terletak di Taman Alfa Indah Blok I 4, Kelurahan

Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan Kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah, tertanggal 10 Februari 2020;

- Objek Sengketa II: Keputusan Unit Pengelolaan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Selatan Nomor 166/C.37.EF/31.74.10.1003.02.021.S.1/2/-1.785.51/e/2022 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Taman Alfa Indah Blok I 4 RT. 000 RW. 00 Petukangan Utara, Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan tanggal 6 September 2022;

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat mengenai Objek Sengketa I yang diterbitkan oleh Tergugat I, Kecuali Diakui Secara Tegas, dan mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* mengesampingkan dalil-dalil permohonan Penggugat yang tidak dapat dibuktikan Pemohon secara sah dipersidangan;

I. DALAM EKSEPSI

A. OBJEK SENGKETA BUKAN TERMASUK KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA KARENA MERUPAKAN PERBUATAN HUKUM PERDATA

1. Bahwa Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU Peraturan), menyebutkan:

“Tidak Termasuk dalam Pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini:

- a. *Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata”;*

Penjelasan:

- a. *Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata, umpamanya keputusan yang menyangkut masalah jual beli yang dilakukan antara instansi pemerintah dan perseorangan yang didasarkan pada ketentuan hukum perdata”*

2. Bahwa Objek Sengketa I merupakan persetujuan Tergugat I atas permohonan dari Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah untuk

memanfaatkan Barang Milik Daerah (BMD) berupa tanah dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang diberikan dalam bentuk sewa-menyeWA dan dituangkan dalam perjanjian sewa-menyeWA sebagaimana diktum KETIGA Objek Sengketa I, khususnya pada huruf a, huruf b dan huruf d yang menyebutkan:

- “a. *pemanfaatan Barang Milik Daerah diberikan dalam bentuk sewa-menyeWA untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian Sewa MenyeWA;*
 - “b. *uang sewa untuk jangka waktu 5 (lima) tahun sebesar Rp.703.351.600,- (tujuh ratus tiga juta tiga ratus lima puluh satu ribu enam ratus rupiah) yang harus dibayarkan 2 (dua) hari kerja sebelum ditandatanganinya Perjanjian Sewa MenyeWA”;*
 - “d. *hak dan kewajiban masing-masing pihak diatur lebih lanjut dalam perjanjian sewa-menyeWA sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan”;*
3. Bahwa sewa-menyeWA merupakan perbuatan hukum perdata yang diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), yang mengatur:

“Sewa menyeWA adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak”;
 4. Bahwa karena sewa-menyeWA merupakan perbuatan hukum yang bersifat perdata antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah, maka berdasarkan Pasal 2 huruf a. UU Peraturan, Objek Sengketa tidak termasuk dalam pengertian KTUN yang dapat diuji oleh Pengadilan Tata Usaha Negara;

B. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEPENTINGAN DIRUGIKAN

5. Bahwa Pasal 53 UU Peraturan, menyebutkan:

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

6. Bahwa dalam hukum acara terdapat asas *point d'interest, point d'action* (Mertokusumo, 53: 2006) yang berarti bahwa barang siapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan;
7. Bahwa menurut Indoharto, S.H., Peradilan Tata Usaha Negara-Buku II, 2005, halaman 37, menyebutkan:
“Pengertian Kepentingan dalam kaitan hukum acara tata usaha negara mengandung arti yakni:
 - 1) *Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum;*
 - 2) *Kepentingan proses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan”;*
8. Bahwa Objek Sengketa I merupakan KTUN tentang persetujuan Tergugat I untuk menyewakan BMD berupa tanah dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang tercatat dengan Nomor Barang: 11.09.8.10.00.00.000.2002/01.01.11.04.008.00206 (*vide* diktum KEDUA Objek Sengketa I);
9. Bahwa Tergugat I kembali menjelaskan, objek sengketa adalah KTUN terkait perbuatan perdata Tergugat I yang menyewakan BMD berupa tanah dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah;
10. Bahwa Para Penggugat menyebutkan diri sebagai warga perumahan Taman Alfa Indah dan dalam gugatannya tidak menyebutkan sebagai pemilik tanah yang disewakan Tergugat I kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah;
11. Bahwa oleh karena itu tanah yang disewakan Tergugat I kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah bukan merupakan tanah milik dari

Para Penggugat;

12. Bahwa oleh karena tanah yang disewakan merupakan BMD dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan bukan merupakan milik dari Para Penggugat, maka tidak ada kepentingan nilai maupun proses dirugikan dari Para Penggugat dengan diterbitkannya Objek Sengketa I;
13. Bahwa dengan tidak adanya kepentingan yang dirugikan dari Para Penggugat, maka gugatan *a quo* tidak memenuhi syarat Pasal 53 UU Peraturan;

C. GUGATAN DALUWARSA MENGAJUKAN GUGATAN

14. Bahwa batas tenggang waktu mengajukan gugatan adalah 90 (sembilan puluh) hari setelah menerima Objek Sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU Peraturan, yang mengatur: *“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”*;
15. Bahwa dalam gugatan *a quo* Para Penggugat menyebutkan mengetahui objek sengketa pada tanggal 11 Oktober 2023 dan mengajukan gugatan pada tanggal 5 Maret 2024, dengan demikian terdapat selang 146 hari;
16. Bahwa jarak hari antara hari diketahuinya Objek Sengketa I oleh Para Penggugat pada tanggal 11 Oktober 2023 dengan tanggal pengajuan gugatan pada 5 Maret 2024, adalah jelas lebih dari 90 (Sembilan puluh) hari;
17. Bahwa dengan demikian gugatan telah daluwarsa mengajukan gugatan;

II. DALAM POKOK PERKARA

A. PENERBITAN OBJEK SENGKETA TELAH SESUAI KETENTUAN YANG BERLAKU

Segi Kewenangan

18. Bahwa Pasal 27 ayat (3) dan ayat (8) huruf a Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 157 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pelaksanaan Barang Milik Daerah (Pergub 157/2016) mengatur:

- “(3) Dalam hal Gubernur menyetujui permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka SKPKD menerbitkan surat persetujuan penyewaan Barang Milik Daerah”;
- “(8) Berdasarkan persetujuan sebagaimana dimaksud ayat (3), SKPKD memproses keputusan penetapan sewa yang ditandatangi oleh:
- a. Gubernur, untuk objek sewa berupa tanah dan/atau bangunan yang berada pada pengelola”;*
19. Bahwa objek sewa pada Objek Sengketa I adalah BMD berupa tanah yang berada pada pengelola (Badan Pengelolaan Aset Daerah – BPAD), dan yang menandatangani Objek Sengketa I adalah Gubernur DKI Jakarta;
 20. Bahwa karena objek sewa pada Objek Sengketa I adalah BMD berupa tanah dan Objek Sengketa I ditandatangani oleh Gubernur DKI Jakarta, maka dari segi kewenangan penerbitan objek sengketa telah sesuai ketentuan yang berlaku;

Segi Prosedur

21. Bahwa atas permohonan Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah diterapkan mekanisme sewa BMD berdasarkan Pergub 157/2016, Bab IX – Tata Cara Pelaksanaan Sewa, Pasal 19 s.d. Pasal 28, yang terdiri dari 4 tahapan yaitu usulan, penelitian dan penilaian, persetujuan, serta perjanjian dan pembayaran, sebagai berikut:
 - a. Usulan (Bagian Kesatu – Usulan: Pasal 19 s.d. Pasal 21 Pergub 157/2016)
 - Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah mengajukan permohonan kepada Gubernur, melalui BPAD selaku Pengelola, permohonan pemanfaatan BMD berupa tanah yang terletak di Taman Alfa Indah Blok I 4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan seluas ± 3.372,70 m² untuk digunakan sebagai Sekolah Menengah Pertama Islam Terpadu Citra Az Zahra (SMPIT Citra Az Zahra), melalui surat Nomor 001/Pgrs-YAMAI/II/2019 tanggal 8 Februari 2019 hal Permohonan Pemanfaatan aset

lahan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk sarana dan prasana pendidikan SMPIT Citra Az Zahra seluas 4000 m²;

- Bahwa Pasal 19 ayat (1) Pergub 157/2016 mengatur bahwa usulan disampaikan oleh calon penyewa melalui surat permohonan sewa kepada Gubemur melalui Pengelola (BPAD), sebagai berikut:

“Dalam hal objek sewa berupa tanah dan/atau bangunan yang berada pada Pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a, calon penyewa mengajukan surat permohonan sewa disertai dokumen pendukung kepada Gubemur melalui Pengelola”;

- b. Penelitian dan Penilaian (Bagian Kedua – Penelitian dan Penilaian: Pasal 22 s.d. Pasal 26 Pergub 157/2016)

- Tim Pertimbangan Pemanfaatan Barang Milik Daerah (TP2B) melakukan penelitian untuk menguji atas kelayakan penyewaan termasuk bentuk pemanfaatan BMD, jangka waktu pemanfaatan, dan nilai sewa;
- Bahwa Pasal 22 ayat (1) Pergub 157/2016 mengatur mengenai penelitian untuk menguji atas kelayakan penyewaan BMD atas permohonan Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah, sebagai berikut:
“(1) Terhadap permohonan sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal ayat (1) dan ayat (5), Pengelola membentuk Tim dalam rangka melakukan penelitian untuk menguji atas kelayakan penyewaan”;
- Untuk memperoleh nilai wajar atas BMD dilakukan penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Frizal, Deny Kamal dan Rekan yang ditugaskan oleh BPAD, dan berdasarkan hasil penilaian ditetapkan nilai sewa berdasarkan harga pasar (*market value*) adalah sebesar Rp1.756.917.000,00 (satu miliar tujuh ratus lima puluh enam juta sembilan ratus tujuh belas ribu rupiah);
- Berdasarkan Pasal 18 Pergub 157/2016 yang mengatur mengenai besaran faktor penyesuai sewa, bahwa untuk

lembaga pendidikan yang merupakan usaha non bisnis dapat diberikan pengurang sewa sebesar 40% dari nilai yang telah ditetapkan oleh KJPP, sehingga nilai yang akan dibayarkan oleh Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan luas tanah seluas 3.372,70 m² untuk 5 tahun, adalah sebesar Rp703.351.600,00 (tujuh ratus tiga juta tiga ratus lima puluh satu ribu enam ratus rupiah);

- Bahwa Pasal 22 ayat (4) Pergub 157/2016 mengatur mengenai penelitian untuk menguji atas kelayakan penyewaan BMD atas permohonan Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah, sebagai berikut:

“(4) Untuk memperoleh nilai wajar atas Barang Milik Daerah yang akan disewakan, Pengelola menugaskan Penilai Pemerintah atau Penilai Publik yang ditetapkan oleh Pemerintah melakukan perhitungan objek sewa”;
 - Bahwa Pasal 23 ayat (1) Pergub 157/2016 mengatur mengenai penelitian untuk menguji atas kelayakan penyewaan BMD atas permohonan Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah, sebagai berikut:

“(1) Hasil perhitungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (4) diperlakukan sebagai tarif pokok sewa dalam perhitungan besaran sewa”;
 - Atas permohonan pemanfaatan dari Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah, telah dilakukan penelitian dan penilaian oleh BPAD Provinsi DKI Jakarta yang hasil keseluruhannya dituangkan dalam kajian berupa Nota Dinas Kepala BPAD Nomor 2446/-1.711 tanggal 7 Agustus 2019 yang ditujukan kepada Gubernur (Tergugat I), yang pada pokoknya BPAD memberikan saran atas permohonan Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah untuk pemanfaatan BMD berupa tanah untuk pembangunan SMPIT Citra Az Zahra, dapat diberikan dengan pertimbangan;
- c. Bagian Ketiga – Persetujuan (Pasal 27 Pergub 157/2016)
- Bahwa berdasarkan permohonan Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah dan Nota Dinas BPAD, Tergugat I memberikan persetujuan dan menerbitkan Objek Sengketa I;

- Bahwa berdasarkan tahapan huruf a dan huruf b di atas, penerbitan Objek Sengketa I oleh Tergugat I secara prosedur telah sesuai ketentuan yang berlaku;
- Bahwa Pasal 27 ayat (1) Pergub 157/2016 mengatur mengenai persetujuan Gubernur atas permohonan sewa yang diajukan, sebagai berikut:

“(1) Gubernur memberikan persetujuan atas permohonan sewa yang diajukan dengan mempertimbangkan kajian kelayakan penyewaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26”;

- d. Bagian Keempat – Perjanjian dan pembayaran (Pasal 28 Pergub 157/2016)

- Bahwa tanggal 22 April 2020 telah ditandatangani Perjanjian sewa menyewa antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Yayasan Almuhsinin Alfa Indah tentang Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah yang Terletak di Taman Alfa Indah Blok I 4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk Sarana dan Prasarana Pendidikan Kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah;

- Bahwa Pasal 28 ayat (1) Pergub 157/2016 mengatur mengenai perjanjian sewa sebagai tindak lanjut dari diterbitkannya Objek Sengketa I, sebagai berikut:

“(1) Berdasarkan Keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (8), Tim menyiapkan naskah perjanjian sewa”;

- Bahwa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 22 April 2020, sewa BMD telah dibayar sekaligus untuk 5 tahun sesuai jangka waktu sewa, kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 24 Maret 2020;
- Bahwa Pasal 28 ayat (3) Pergub 157/2016 menentukan tata cara pembayaran sewa BMD, sebagai berikut:

“(3) Penyetoran uang sewa harus dilakukan sekaligus secara tunai paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum ditandatanganinya perjanjian sewa Barang Milik Daerah”;

Segi Substansi

22. Bahwa objek sewa dari Objek Sengketa I adalah BMD berupa tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, tercatat dalam Buku Daftar Inventaris Barang Milik Daerah dengan Nomor Inventaris Barang 11.09.8.10.00.00.000.2002/01.01.11.04.008.00206, dan bukan merupakan milik dari Para Penggugat atau pihak lainnya;
23. Bahwa oleh karenanya tidak ada kepentingan dirugikan dari Penggugat atau pihak lainnya, karena yang menjadi objek sewa dari Objek Sengketa I adalah tanah dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;
24. Bahwa tanah yang disewakan kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah digunakan untuk pembangunan SMPIT Citra Az Zahra di Taman Alfa Indah yang digunakan untuk sarana dan prasarana pendidikan, dan telah sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang yaitu sebagai sarana pendidikan (S.1);
25. Bahwa pembangunan SMPIT Citra Az Zahra di Taman Alfa Indah di atas tanah sewa dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta didasari kebutuhan mendesak akan sarana dan prasana pendidikan sekolah lanjutan khususnya bagi lulusan dari SDIT Citra Az Zahra yang berlokasi di Taman Alfa Indah Blok G I, sehingga dapat mengenyam program pendidikan yang berkesinambungan;

III. DALAM PENUNDAAN

Tidak Memenuhi Kriteria Pasal 65 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan

26. Bahwa Pasal 65 ayat (1) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan (UUAP) menyebutkan:

“(1) Keputusan yang sudah ditetapkan tidak dapat ditunda pelaksanaannya, kecuali jika berpotensi menimbulkan:

 - a. kerugian negara;*
 - b. kerusakan lingkungan hidup; dan/ atau*

- c. *konflik sosial*";
27. Bahwa Objek Sengketa I yang diterbitkan Tergugat I tidak berpotensi menimbulkan kerugian negara, bahkan sewa yang dibayarkan berdampak meningkatkan Pendapatan Asli Daerah;
 28. Bahwa Objek Sengketa I yang diterbitkan Tergugat I tidak menimbulkan kerusakan lingkungan hidup, karena peruntukan tanah sewa telah sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang yaitu sebagai sarana pendidikan (S.1) dan bukan Ruang Terbuka Hijau;
 29. Bahwa Objek Sengketa I yang diterbitkan Tergugat I tidak menimbulkan konflik sosial, karena bangunan yang didirikan di tanah sewa adalah bangunan sekolah (SMPIT Citra Az Zahra), bukan digunakan untuk kegiatan asusila, negatif, ataupun yang melanggar hukum;
 30. Bahwa berdasarkan uraian di atas, permohonan pemanfaatan BMD oleh Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah tidak memenuhi kriteria Pasal 65 ayat (1) UUAP;

Objek Sengketa I Tidak Dapat Ditunda Karena Telah Selesai Tujuan Akhirnya

31. Bahwa Tergugat I sampaikan setelah Objek Sengketa I diterbitkan, telah ada tindak lanjut pembayaran dan penandatanganan Perjanjian Sewa Menyewa;
32. Bahwa DIKTUM KELIMA Objek Sengketa I menetapkan:

"Pelaksanaan lebih lanjut Keputusan Gubernur ini akan diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat antara Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah paling lambat 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya Keputusan Gubernur ini";
33. Bahwa DIKTUM KEENAM Objek Sengketa I menetapkan:

"Apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan, Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana dimaksud pada diktum KELIMA belum ditandatangi oleh kedua belah pihak, maka Keputusan Gubernur ini dinyatakan batal dan segala risiko yang timbul

sepenuhnya menjadi tanggung jawab Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah”;

34. Bahwa Objek Sengketa I telah **selesai tujuan akhirnya** yaitu disepakatinya pemanfaatan aset antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah, dengan adanya Perjanjian Sewa Menyewa dimaksud;
35. Bahwa dengan telah selesai dilaksanakan tujuan akhir dari Objek Sengketa I, maka tidak ada lagi hal yang dapat ditunda dari Objek Sengketa I;
36. Bahwa oleh karena itu sepatutnya permohonan penundaan dari Penggugat tidak dipertimbangkan karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 65 ayat (1) UUAP;

Berdasarkan hal-hal tersebut beralasan kiranya dalil Penggugat ditolak dan dikesampingkan dan kami mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM PENUNDAAN

- Menolak permohonan penundaan dari Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan dari Para Penggugat tidak diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan dari Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Bawa, Tergugat II mengajukan jawaban secara tertulis pada Persidangan tanggal 6 Mei 2024 pada pokoknya:

I. EKSEPSI

A. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT DALUARSA KARENA TELAH LAMPAU DARI JANGKA WAKTU PENGAJUAN GUGATAN

1. Berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyampaikan gugatan dapat diajukan dalam tenggang waktu maksimal 90 hari yang

- terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
2. Bahwa terkait jangka waktu telah diuji oleh Mahkamah Konstitusi dan dalam pertimbangan Putusan Mahkamah Konstitusi dalam Perkara No. 76/PUU-XIII/2015, disebutkan bahwa:

“...Bawa Mahkamah sebelum mempertimbangkan pokok permohonan Pemohon, Mahkamah terlebih dahulu mengutip pertimbangan Mahkamah dalam Putusan Mahkamah Nomor 57/PUU-XIII/2015, bertanggal 16 November 2015, paragraf [3.12.8] yang antara lain mempertimbangkan sebagai berikut, ...Pembatasan sampai kapan keputusan/penetapan tata usaha negara dapat digugat di pengadilan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 UU Peradilan TUN merupakan pilihan kebijakan hukum terbuka (open legal policy) pembentuk Undang-Undang yang berlaku bagi semua warga negara Indonesia, sehingga tidak bersifat diskriminatif karena pasal a quo tidak memperlakukan secara berbeda terhadap hal yang sama...”. Dengan demikian pertimbangan Mahkamah dalam putusan tersebut menjadi mutatis mutandis untuk perkara a quo, lagi pula ketentuan Pasal 55 UU PTUN lahir setelah terbitnya surat keputusan pemberhentian kerja dari PT. Pertamina kepada Pemohon. Secara faktual, Pemohon mengajukan gugatan kepada PT. Pertamina pada saat berlakunya ketentuan Pasal 55 UU PTUN sehingga dengan demikian Pemohon harus patuh dan tunduk kepada ketentuan tersebut...”;
 3. Selanjutnya diatur dengan SEMA Nomor 2 Tahun 1991 dan SEMA Nomor 3 Tahun 2015, telah jelas pada SEMA Nomor 3 Tahun 2015 Bagian E. Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara 1. Tentang Tenggang Waktu pengajuan gugatan:

“tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh Keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-

Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata usaha Negara, yang semula dihitung “sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan tata usaha negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut” diubah menjadi dihitung “sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya”;

4. Selanjutnya dalam SEMA Nomor 5 Tahun 2021 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2021 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Peradilan, E. Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara, dijelaskan:
 - “1. *Lembaga Upaya Administratif*
 - a. *Upaya administratif berdasarkan Perma Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang dilakukan melebihi tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diterima atau diumumkannya Surat Keputusan dan/atau Tindakan, tidak menghilangkan hak untuk mengajukan gugatan, apabila gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja sejak mengetahui adanya keputusan dan/atau tindakan tersebut”;*
5. Sehingga telah jelas bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan adalah 90 (Sembilan puluh) hari kerja sejak mengetahui adanya keputusan dan/atau tindakan tersebut;
6. Bahwa dihubungkan dengan objek perkara, Para Penggugat setidak-tidaknya mengetahui adanya objek perkara sejak tanggal 11 Oktober 2023, setelah mendapatkan informasi dari warga lainnya yang disampaikan dalam group whatsapp warga Perumahan Taman Alfa Indah, sehingga Para Penggugat telah mengetahui 98 hari kerja sebelum gugatan diajukan pada tanggal 5 Maret 2024;

7. Bahwa berdasarkan ketentuan daluwarsa dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo SEMA Nomor 5 Tahun 2021 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2021 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Peradilan, pengajuan gugatan telah lewat dari tenggat waktu yang ditentukan sehingga gugatan cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

B. GUGATAN PENGGUGAT *PREMATURE* KARENA TIDAK MEMENUHI SYARAT-SYARAT UPAYA ADMINISTRASI.

1. Berdasarkan dalil yang diuraikan Para Penggugat pada Posita Bagian C. Tenggang Waktu & Upaya Administrasi, Para Penggugat tidak pernah mengajukan upaya administratif keberatan kepada Tergugat 2 terkait dengan objek sengketa 2 berupa Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 166/C.37.EF/31.74.10.1003.02.021.S.1/2-1.785.51/e/2022 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Taman Alfa Indah Blok I 4 RT. 000 RW. 00 Petukangan Utara, Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKII Jakarta Kode Pos 12260, tertanggal 6 September 2022;
2. Bahwa Gugatan Penggugat demi hukum patut dinyatakan tidak memenuhi syarat-syarat formil gugatan karena dalam pengajuan Gugatan Penggugat premature atau tidak melalui tahapan-tahapan upaya administrasi pendahuluan sebelum mengajukan gugatan sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur dalam pasal 48 (2) bahwa Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan;

4. Bahwa dengan jelas telah disebutkan dan diatur terkait dengan tahapan-tahapan upaya administrasi yang wajib untuk dipenuhi oleh pihak-pihak yang keberatandan/atau merasa dirugikan terhadap Objek Sengketa TUN dalam hal ini yaitu Penggugat, sebelum mengajukan dan/atau mendaftarkan Gugatan wajib memenuhi syarat pengajuan keberatan (*Bezwaarschrift*) dan banding (*Administratif Bereop*), sebagaimana disebutkan dalam Pasal 75 ayat (1) dan ayat (2) UU Administrasi Pemerintahan, sebagai berikut:

(1) Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan;

(2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

 - a. *Keberatan; dan;*
 - b. *banding”;*
5. Bahwa upaya administratif keberatan (*Bezwaarschrift*) dan banding (*Administratif Bereop*) merupakan suatu kesatuan yang secara kumulatif wajib dipenuhi sebagai syarat terpenuhinya penyelesaian melalui upaya administrasi;
6. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa dan memutuskan Perkara A Quo karena Para Penggugat belum melaksanakan seluruh upaya-upaya administrasi yaitu upaya administrasi keberatan dan upaya administratif banding, sebagaimana diatur dalam Pasal 48 UU PTUN dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (untuk selanjutnya disebut sebagai “Perma Upaya Administratif”), sebagai berikut:

Pasal 48 UU PTUN:

- “(1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/administratif yang tersedia;
- (2) Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan”;

Pasal 2 ayat (1) Perma Upaya Administratif:

- “(1) Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif”;

7. Bawa berdasarkan uraian fakta dan dasar hukum tersebut di atas, Yang Mulia Majelis Hakim Perkara A Quo demikian hukum dapat menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat 2 dengan menyatakan dan memutuskan Gugatan PARA Penggugat tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

A. OBJEK PERKARA 2

Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 166/C.37.EF/31.74.10.1003.02.021.S.1/2-1.785.51/e/2022 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Taman Alfa Indah Blok I 4 RT. 000 RW. 00 Petukangan Utara, Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKII Jakarta Kode Pos 12260, tertanggal 6 September 2022;

B. TERGUGAT 2 BERWENANG MENERBITKAN OBJEK PERKARA 2;

1. Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2012, Pasal 15 Ayat (1) disebutkan:

Setiap orang yang akan mendirikan bangunan wajib memiliki IMB;

2. Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Pasal 9 Ayat (1), disebutkan:
Jenis perizinan dan non perizinan yang menjadi kewenangan penyelenggara PTSP meliputi perizinan dan non perizinan dibidang:
 - a. pendidikan;
 - b. kesehatan;
 - c. pekerjaan umum;
 - d. perumahan;
 - e. penataan ruang;
3. Selanjutnya berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 47 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Pasal 3 ayat (1) huruf c., dijelaskan:
(1) *Perizinan dan Non Perizinan yang menjadi kewenangan DPMPTSP meliputi seluruh perizinan dan non perizinan di bidang:*
 - a. Pendidikan;
 - b. Kesehatan;
 - c. pekerjaan umum dan penataan ruang;
 - d. ... dst;
4. Sehingga telah jelas Tergugat memiliki kewenangan untuk menerbitkan objek perkara;
5. Terkait dengan persyaratan, berdasarkan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 147 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Dan Non Perizinan Penyelenggaraan Bangunan Gedung, Pasal 17 Persyaratan Permohonan IMB antara lain:
 - a. *kelengkapan dokumen administrasi;*
 - 1) *data Pemohon IMB;*
 - 2) *data Pemilik Bangunan Gedung;*

- 3) *data tanah; dan;*
 - 4) *dokumen dan surat terkait*
- b. kelengkapan dokumen teknis;*
 - 1) *data umum Bangunan Gedung; dan;*
 - 2) *dokumen rencana teknis Bangunan Gedung;*
6. Bahwa kelengkapan dokumen persyaratan sebagai berikut:
 1. Surat permohonan yang didalamnya terdapat pernyataan kebenaran dan keabsahan dokumen & data di atas materai Rp. 10.000;
 2. Identitas Pemohon/Penanggung Jawab:
 - Jika Usaha Perorangan:
 - Kartu tanda Penduduk (KTP);
 - NPWP;
 - Jika Badan Usaha;
 - NIB (Nomor Induk Berusaha);
 3. Surat kuasa permohonan IMB
 4. Bukti Kepemilikan Tanah;
 5. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir;
 6. Foto lokasi (Sudut kiri, sudut kanan dan depan);
 7. Perizinan Yang Dimiliki;
 8. IRK berupa Hasil ukur Surveyor Kadaster Berlisensi (SKB);
 9. Lembar Pengesahan GPA:
 - Disetujui Arsitek (<3 lantai);
 - Disetujui oleh IPTB (> lantai);
 10. 2D (DWG) dan IPK 3D (kmz/skp);
 11. Gambar Struktur (Jika lebih dari 3 lantai) yang dijamin oleh IPTB;
 12. Gambar ME (Jika lebih dari 4 lantai) yang Dijamin oleh IPTB;
 13. Izin Lingkungan (min. 4 Lantai);
 14. Andal Lalin (min. 4 Lantai);
 15. Laporan GPA;

Tersusun dari:

- Data;
- Peta lokasi;
- Foto lingkungan sekitar Gambar KRK;
- Gambar bangunan asli/eksisting;

Peranan:

- Perancangan bangunan;
- Gambar 3 dimensi;
- Perhitungan intensitas pemanfaatan ruang;
- Cagar budaya;
- Rencana tapak;
- Denah tiap lantai;
- Potongan;

Lingkungan:

- Analisa dampak lingkungan. Akses kendaraan, pejalan kaki, servis;
- Skema pembuangan/ pengolahan sampah;
- Perhitungan parkir;
- Lanskap;
- Tata air;

Evakuasi:

- Posisi dan sirkulasi mobil pemadam kebakaran;
- Posisi fcc;
- Area titik berkumpul;

7. Bahwa dalam memproses permohonan perizinan didasarkan pada Keputusan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Nomor 80 Tahun 2020 tentang Standar Operasional Prosedur dan Petunjuk Pelaksanaan Perizinan dan atau Non Perizinan Bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Provinsi DKI Jakarta; Keputusan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Nomor 39 Tahun 2021 tentang Standar Pelayanan Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan di Lingkungan Dinas

- Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu; Instruksi Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Nomor 53 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Peninjauan Lapangan Selama Masa Status Tanggap Darurat Bencana Wabah Covid-19 di Wilayah Provinsi DKI Jakarta; Surat Edaran Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Nomor 21 Tahun 2020 tentang Percepatan dan Relaksasi Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Dalam Rangka Mendorong Aktivitas Perekonomian Pada Masa Pandemi Covid-19 dan Surat Edaran Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Nomor 30/SE/2021 tentang Perseptakan Proses Pemeriksaan Berkas Pelayanan Perizinan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk Pemeriksaan Berkas Perhitungan dan Gambar Struktur Geoteknik dan Mekanikal Elektrikal;
8. Setelah dilengkapi persyaratan dan diproses sesuai ketentuan yang berlaku diterbitkan objek perkara 2 berupa Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 166/C.37.EF/31.74.10.1003.02.021.S.1/2/-1.785.51/e/2022 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Taman Alfa Indah Blok I 4 RT. 000 RW. 00 Petukangan Utara, Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKII Jakarta Kode Pos 12260, tertanggal 6 September 2022;
 9. Terkait dengan dalil pada Gugatan bagian E angka 4, mengenai sosialisasi, dalam SOP yang berlaku dalam penerbitan IMB, IMB pada dasarnya memberikan izin kepada perorangan/badan hukum untuk melakukan kegiatan pembangunan dengan membebani penerima izin untuk mengikuti ketentuan yang berlaku dan berdasarkan SOP yang ada tidak ada prosedur untuk melakukan sosialisasi;
 10. Terkait dengan lokasi yang dimohon objek sengketa 2, berdasarkan Ketetapan Rencana Kota No. 115/C.23b/

31.74.10.1003.02.021.S.1/-1.711.53/2020, lokasi dimaksud masuk zona pelayanan umum dan sosial, sub zona Prasarana Pendidikan (S.1) sehingga sesuai dengan kegiatan yang dimohon untuk fasilitas pendidikan;

C. PENERBITAN OBJEK SENGKETA TELAH SESUAI DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK

1. Asas Kepentingan Umum adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, selektif, dan tidak diskriminatif dalam hal ini Objek perkara 2 berupa Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 166/C.37.EF/31.74.10.1003.02.021.S.1/2/-1.785.51/e/2022 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Taman Alfa Indah Blok I 4 RT. 000 RW. 00 Petukangan Utara, Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKII Jakarta Kode Pos 12260, tertanggal 6 September 2022 sudah mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, selektif, dan tidak diskriminatif;
2. Asas Kepastian Hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan. Objek perkara 2 berupa Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 166/C.37.EF/31.74.10.1003.02.021.S.1/2/-1.785.51/e/2022 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Taman Alfa Indah Blok I 4 RT. 000 RW. 00 Petukangan Utara, Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKII Jakarta Kode Pos 12260, tertanggal 6 September 2022 dibuat berdasarkan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;
3. Asas Keterbukaan adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang

- benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia Negara. Objek perkara 2 telah dilaksanakan sesuai asas keterbukaan;
4. Asas Kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan. Dalam hal ini Tergugat 2 sebelum menerbitkan Keputusan telah terlebih dulu mengumpulkan informasi dokumen-dokumen terkait dengan Permasalahan Tata Usaha Negara, terkait dengan dalil penerbitan didasarkan pada fakta/informasi yang tidak benar/palsu terlebih dahulu harus dibuktikan melalui pemeriksaan kepolisian;

D. TIDAK ADA KEADAAN YANG SANGAT MENDESAK SEHINGGA PERLU DILAKUKAN PENUNDAAN

1. Berdasarkan Pasal 67 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, disebutkan:
- (1) *Gugatan tidak menunda atau menghalangi dilaksanakannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat;*
- (2) *Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap;*
- (3) *Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat diajukan sekaligus dalam gugatan dan dapat diputus terlebih dahulu dari pokok sengketanya;*

(4) Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2):

- a. 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;
 - b. tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut;
2. Bahwa dihubungkan dengan perkara ini, tidak ada keadaan yang sangat mendesak sehingga perlu dilakukan penundaan atas objek perkara 2.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, telah jelas bahwa Tergugat telah tepat dalam memberikan pelayanan menerbitkan, sehingga objek perkara sah dan berlaku;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat mohon perkenan Majelis Hakim, untuk memutus dalam pokok perkara ini dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvenkelijk Verklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima seluruh Jawaban Tergugat 2 untuk seluruhnya;
2. Menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat pada pokok perkara;
3. Menyatakan sah dan berlaku Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 166/C.37.EF/31.74.10. 1003.02.021.S.1/2/-1.785.51/e/2022 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Taman Alfa Indah Blok I 4 RT. 000 RW. 00

Petukangan Utara, Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKII
Jakarta Kode Pos 12260, tertanggal 6 September 2022;

4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;
Dan/atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang
seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa, Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban secara tertulis
pada Persidangan tanggal 06 Mei 2024 pada pokoknya:

I. DALAM EKSEPSI:

**A. GUGATAN PARA PENGGUGAT TELAH DALUWARSA
DIKARENAKAN SUDAH MELEWATI TENGGANG WAKTU 90
HARI YANG DIATUR DALAM PASAL 55 UU PTUN;**

1. Bahwa dalam perkara *a quo* Para Penggugat mempersoalkan 2
(dua) Surat Keputusan yakni:
 - a. Surat Keputusan Gubernur Daerah Ibukota Jakarta Nomor
128 Tahun 2020 Tentang Persetujuan Pemanfaatan Barang
Milik Daerah Berupa Tanah Terletak di Taman Alfa Indah Blok
I 4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan,
Kota Administrasi Jakarta Selatan Untuk Sarana dan
Prasarana Pendidikan Kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa
Indah, yang ditetapkan/diterbitkan oleh Tergugat I pada
tanggal 10 Februari 2020 dan ditujukan kepada Yayasan Al
Muhsinin Alfa Indah (untuk selanjutnya disebut “Objek
Sengketa 1”);
 - b. Surat Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal
dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta
Selatan Nomor: 166/C.37.EF/31.74.10.1003.02.021.S.1/2/-
1.785.51/e/2022 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di
Jl. Taman Alfa Indah Blok I 4 RT. 000 RW. 00 Petukangan
Utara, Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta.
Kode Pos 12260, yang ditetapkan/diterbitkan oleh Tergugat II
pada tanggal 6 September 2022 dan ditujukan kepada
Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah (untuk selanjutnya disebut
“Objek Sengketa 2”);

2. Bahwa pada Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, (UU PTUN) menyebutkan: "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*";
3. Bahwa Para Penggugat dalam perkara *a quo* mengklaim diri sebagai Pihak yang ketiga yang tidak dituju namun merasa kepentingannya dirugikan sehingga perhitungan tenggang waktu dihitung dari tanggal diketahuinya 2 objek sengketa tersebut dan Para Penggugat dalam Surat Gugatannya pada halaman 6 poin 7 secara tegas mengakui bahwa Para Penggugat baru mengetahui 2 Objek sengketa tersebut diatas pada tanggal 11 Oktober 2023;
4. Bahwa Surat Gugatan Para Penggugat tertanggal 04 Maret 2024. Pada faktanya didaftarkan di PTUN Jakarta (Perkara *a quo*) pada tanggal 05 Maret 2024, sehingga bilamana dihitung tenggang waktu dari tanggal 11 Oktober 2023 sampai dengan 05 Maret 2024 kurang lebih 6 Bulan dan/atau 145 sedangkan tenggang waktu yang diberikan oleh Pasal 55 UU PTUN adalah 90 hari, sehingga gugatan Para Penggugat cacat formil dikarenakan telah melewati masa tenggang waktu 90 hari;
5. Bahwa pada ketentuan poin V angka 1 tentang Tenggang Waktu (Pasal 55) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, (SEMA No. 2/1991) yang secara tegas menyebutkan: "*Penghitungan tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 terhenti/ditunda (gschorst) pada waktu gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang*";
Bahwa dengan mengacu pada Ketentuan tersebut diatas maka perhitungan 90 hari yang dimaksud dalam Pasal 55 UU PTUN

- hanya dapat terhenti/ditunda pada saat Gugatan di daftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang, *in casu* pada saat Gugatan didaftarkan di PTUN Jakarta;
6. Bahwa dalil Para Penggugat tentang istilah “Pembantaran Waktu” karena proses Keberatan dan Banding Administratif haruslah didudukan dalam konteks hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang tentunya menganut asas kepastian hukum, korespondensi surat menyurat sebagai proses Keberatan dan Banding Administratif sejatinya harus tetap tunduk pada ketentuan tentang waktu yang diatur pada Pasal 55 UU PTUN dan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2022 (UU No. 30/2014);
 7. Bahwa Upaya Administratif baik berupa Keberatan maupun Banding yang diatur dalam UU No. 30/2014 memiliki tenggang waktu yang singkat, dimana waktu yang singkat tersebut jelas sudah menyesuaikan masa waktu 90 hari yang diatur dalam Pasal 55 UU PTUN, sejatinya Para Penggugat dalam hal masalah tenggang waktu mengajukan Upaya Administratif dapat berpedoman pada Pasal 77 dan Pasal 78 UU No. 30/2014, dimana Upaya Keberatan dalam Pasal 77 ayat (1) sudah diatur waktu mengajukan Keberatan dibatasi 21 hari. Selanjutnya pada ayat (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan diberikan waktu untuk menyelesaikan Keberatan hanya selama 10 hari begitupun dengan Upaya Banding, dalam Pasal 78 ayat (1) sudah diatur waktu mengajukan Banding dibatasi hanya 10 hari. Selanjutnya pada ayat (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan diberikan waktu untuk menyelesaikan banding selama 10 hari;
 8. Bahwa dalam perkara *a quo* berdasarkan pengakuan Para Penggugat dalam surat gugatannya menerangkan bahwa Upaya Administratif Keberatan diajukan pada tanggal 20 Oktober 2023

sedangkan Upaya Administratif Banding baru diajukan pada tanggal 24 Januari 2024, dan baru mendaftarkan gugatan pada tanggal 05 Maret 2023, seandainya Para Penggugat mempedomani Pasal 77 dan Pasal 78 UU No. 30/2014 maka sejatinya Para Penggugat mengajukan upaya Banding setelah lewat 10 hari surat keberatan administratif tidak mendapatkan respon dan selanjutnya segera mendaftarkan Gugatan ke PTUN setelah tidak ada respon terhadap banding administratif dalam waktu lebih dari 10 hari, Para Penggugat tidak harus menunggu balasan surat dari Gubernur dan Presiden agar masa waktu 90 hari yang diatur dalam Pasal 55 UU PTUN tetap dapat dikejar, maka dengan demikian telah ditemukan fakta bahwa habisnya tenggang waktu 90 hari yang ditentukan oleh Pasal 55 UU PTUN murni karena kelalaian dari Para Penggugat yang tidak cermat dalam memanfaatkan waktu pada saat proses Upaya Administratif Keberatan dan Banding;

9. Bahwa jika proses Keberatan dan Banding Administratif yang sifatnya hanya surat-menurut dapat menunda proses perhitungan waktu 90 hari yang diatur oleh Pasal 55 UU PTUN. Maka hal tersebut jelas akan mengakibatkan ketidakpastian hukum padahal tujuan daripada Pasal 55 UU PTUN yang membatasi waktu 90 hari agar ada kepastian hukum, Dalam perkara *a quo* Para Penggugat mengajukan Surat Keberatan dan Banding Administratif selama berbulan-bulan, lalu bagaimana kalau ada pihak lain yang menjalankan Keberatan dan Banding Administratif selama bertahun-tahun? apakah upaya tersebut juga tetap dianggap pembantaran? Jelas jawabannya adalah tidak karena tidak memiliki Kepastian Hukum, untuk itu sudah sepatutnya dalil Para Penggugat tentang Penundaan atau Pembantaran Waktu dikesampingkan oleh Majelis Hakim dan Gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

10. Bahwa Keberatan Administratif dan Banding Administatif dalam hukum acara PTUN menjadi syarat formil sejak lahirnya UU No. 30/2014 yang selanjutnya ditindaklanjuti oleh Mahkamah Agung dengan mengeluarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor: 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, (PERMA No. 6/2018) dimana dalam Bab V Pasal 5 disebutkan sebagai berikut:
 - (1) *Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administrasi diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;*
 - (2) *Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya;*
11. Bahwa dengan mengacu pada ketentuan Pasal 55 UU PTUN jo. Pasal 77 dan Pasal 78 UU No. 30/2014 Jo. Ketentuan Bab V Pasal 5 ayat (2) PERMA No 6/2018 jo. poin V angka 1 SEMA No. 2/1991 maka tanggang waktu dalam perkara *a quo* haruslah dihitung sejak Para Penggugat pertama kali mengetahui Objek Perkara yakni pada tanggal 11 Oktober 2023 sampai dengan Gugatan Para Penggugat terdaftar di PTUN Jakarta (Perakara *a quo*) yakni tanggal 05 Maret 2024 dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat menjadi cacat formil dikarenakan sudah melebihi 90 hari sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 55 UU PTUN dan akibat hukumnya jelas bahwa gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

B. PARA PENGGUGAT BELUM MELAKUKAN UPAYA ADMINISTRATIF TERHADAP OBJEK SENGKETA II YANG DIKELUARKAN OLEH TERGUGAT II;

12. Bahwa dalam Surat Gugatannya Para Penggugat menggugat 2 pihak yakni:
 - a. Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta (*in casu* Tergugat I) dan;
 - b. Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan (*in casu* Tergugat I);demikianpun dengan Objek Gugatan, Para Penggugat menggugat 2 (dua) objek SK TUN yakni Objek Sengketa I dan objek Sengketa II;
13. Bahwa pada faktanya meskipun 2 objek sengketa tersebut diatas memiliki keterkaitan namun antara objek sengketa I dan objek sengketa II jelas dikeluarkan oleh 2 Pejabat TUN yang memiliki perbedaan kewenangan dan level jabatan, sehingga secara otomatis memiliki atasan langsung yang berbeda sehingga upaya administratif (Keberatan dan Banding) terhadap 2 objek TUN tersebut juga berbeda dan harus diajukan kepada masing-masing Pejabat yang mengeluarkan dan/atau kepada Atasan Langsung Pejabat sesuai dengan level jabatan masing-masing tidak dapat dijadikan dalam 1 (satu) dokumen dikarenakan Pejabat TUN yang mengeluarkan juga berbeda;
14. Bahwa dalam UU No. 30/2014 ketentuan tentang “Upaya Administratif” telah diatur secara jelas sebagai berikut:
 - a. Pasal 1 angka 16 menerangkan: “*Upaya Administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan*”;
 - b. Pasal 75 ayat (2) menerangkan: “*Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:*

A. Keberatan; dan B. Banding”;

- c. Pasal 77 ayat (2) menerangkan: “Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan”;
 - d. Pasal 78 ayat (2) menerangkan: “Banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan”;
 - e. Pasal 1 angka 4 menerangkan: “Atasan Pejabat adalah atasan pejabat langsung yang mempunyai kedudukan dalam organisasi atau strata pemerintahan yang lebih tinggi”;
15. Bawa pada faktanya dalam perkara *a quo* Para Penggugat hanya membuat 1 (satu) dokumen Upaya Administratif Keberatan dan 1 (satu) dokumen Upaya Adminstratif Banding, dimana Upaya Administratif Keberatan yang dibuat oleh Para Penggugat hanya ditujukan kepada Pj. Gubernur DKI Jakarta *in casu* Tergugat I dan 1 (satu) dokumen Upaya Adminstratif Banding yang ditujukan kepada Presiden Republik Indonesia;
16. Bawa objek sengketa II sebagaimana yang diakui sendiri oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya dikeluarkan oleh Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan *in casu* Tergugat II, namun dalam Surat Gugatan dan lampirannya Para Penggugat tidak melampirkan adanya dokumen berupa Upaya Administratif Keberatan yang ditujukan kepada Tergugat II? Tidak adanya dokumen atau bukti Upaya Administratif Keberatan menunjukkan fakta bahwa khusus untuk Objek Sengketa II dan Tergugat II Para Penggugat belum melakukan upaya administratif berupa Keberatan maupun Banding;
17. Bawa dokumen Upaya Administratif Keberatan dan Upaya Adminstratif Banding yang dilampirkan oleh Para Penggugat hanya diajukan terhadap Objek Sengketa 1 dan dokumen tersebut jelas tidak relevan dengan Objek Sengketa 2, hal

tersebut sangat terlihat dalam proses Upaya Adminstratif Banding yang diajukan oleh Para Penggugat ke Presiden Republik Indonesia, secara jabatan jelas atasan langsung dari Tergugat II bukanlah Presiden Republik Indonesia melainkan Gubernur DKI Jakarta;

18. Bahwa Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 6/2018, menerangkan: *“Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif”*, dikarenakan pada faktanya upaya adminitratif khusus untuk Objek Sengketa 2 yang dikeluarkan oleh Tergugat II belum diajukan upaya administratif. Maka berdasarkan Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 6/2018 jo. Pasal 75 ayat (2), Pasal 77 ayat (2) dan Pasal 78 ayat (2) UU No. 30/2014, PTUN Jakarta belum memiliki kewenangan untuk memeriksa Objek Sengketa II sehingga gugatan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

C. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM (*LEGAL STANDING*) SELAKU PENGGUGAT KARENA BUKAN MERUPAKAN PIHAK YANG KEPENTINGANNYA DIRUGIKAN;

19. Bahwa pada Pasal 53 ayat (1) UU PTUN menyebutkan: *“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan gati rugi dan/atau rehabilitasi”*;
20. Bahwa pada halaman 15 s/d halaman 16 Para Penggugat mendalilkan kepentingan yang dirugikan akibat terbitnya 2 (dua) objek sengketa tersebut diatas yakni:
 - a. Para Penggugat kehilangan manfaat yang sebelumnya bisa didapatkan dari tanah fasum/BMD sebagai ruang terbuka hijau, antara lain sebagai: area resapan air, penghasil oksigen

- maupun penyerap emisi karbon dioksida (CO2), dan tempat melakukan aktivitas sosial lingkungan;
- b. Kenyamanan Para Penggugat sebagai penghuni akan semakin terganggu akibat aktivitas kegiatan sekolah swasta yang sedang dibangun akan menambah tingkat kemacetan dan volumen kendaraan antar jemput siswa di Perumahan Taman Alfa Indah;
 - c. Hak Para Penggugat selaku penghuni perumahan yang dilindungi oleh UU 1/2011 untuk mendapatkan lingkungan tempat tinggal yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan, menjadi semakin terganggu;
21. Bahwa dari alasan-alasan Para Penggugat tersebut diatas jelas menunjukkan fakta bahwa Para Penggugat bukanlah pihak yang kepentingannya dirugikan dengan terbitnya 2 Objek Sengketa tersebut diatas dengan pertimbangan sebagai berikut:
- a. Bahwa peruntukan dan/atau fungsi dari tanah milik Tergugat I tersebut pada faktanya merupakan Barang Milik Daerah (BMD) *in casu* Tergugat I dengan nomor inventaris barang 11.09.8.10.00.00.00.000.2002/01.01.11.04.008.00206, bukan lagi tanah milik swasta *in casu* PT. Alfa Goldland Realty (Pengembang);
 - b. Bahwa tanah milik Tergugat I tersebut pada faktanya berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang yakni sebagai sarana pendidikan bukan untuk resapan air dan/atau peruntukan-peruntukan lainnya sebagaimana yang diinginkan oleh Para Penggugat;
 - c. Bahwa penyewaan tanah milik Tergugat I kepada Tergugat II Intervensi yang pada faktanya akan dipergunakan untuk pembangunan SMPIT Citra Az Zahra telah sesuai dengan peruntukan dari BMD sebagai sarana Pendidikan;
 - d. Bahwa disamping tanah milik Tergugat I tersebut yang disewakan kepada Tergugat II Intervensi sudah ada Ruang Publik Terpadu Ramah Anak (RPTRA) dan masih terdapat

BMD milik Tergugat I lainnya yang digunakan untuk sarana olaraga dan kegiatan sosial masyarakat sekitar;

22. Bahwa pada faktanya Para Penggugat hanyalah sebagian kecil masyarakat yang secara kebetulan berdomisili disekitar BMD milik Tergugat I tersebut, dimana Para Penggugat merupakan penghuni perumahan Taman Alfa Indah yang penataan rumahnya sudah diatur sedemikian rupa oleh pengembang dan memiliki akses jalan yang cukup luas dan tidak ada 1 (satu) rumah pun yang berbatasan langsung (bersampingan) dengan gedung sekolah yang sedang dibangun, sehingga kerugian-kerugian yang didalilkan oleh Para Penggugat semata-mata hanya didasari oleh kajian-kajian sepihak yang tidak berlandaskan atas teori dan fakta yang kuat, kajian-kajian lingkungan dan sosial yang diuraikan hanya bersifat prediksi dan lebih mengedepankan rasa takut/khawatir atas sesuatu yang belum terjadi sehingga merupakan bahwa fasilitas yang sedang dibangun merupakan Fasilitas Pendidikan yang akan mencerdaskan anak bangsa sebagaimana amanat Konstitusi;
23. Bahwa dengan berpedoman pada Pasal 53 ayat (1) UU PTUN, hak untuk menggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara harus didasarkan pada adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, ketentuan Pasal tersebut juga sejalan dengan adigium hukum yakni *Poin D'Interest* – *Poin D'Action*, yang berarti bahwa adanya kepentingan yang dirugikan merupakan prasyarat untuk bisa mengajukan gugatan ke pengadilan. Tanpa adanya kepentingan yang dirugikan oleh terbitnya sebuah Keputusan Tata Usaha Negara, maka tidak akan lahir hak untuk menggugat bagi orang atau badan hukum perdata di Pengadilan Tata Usaha Negara;
24. Bahwa pada faktanya Para Penggugat Bukan Pemilik Tanah, Bukan Pihak yang pernah mengajukan IMB diatas tanah tersebut, tidak ada dampak langsung akibat pembangunan fisik diatas tanah tersebut, Para Penggugat juga bukan merupakan

- perwakilan dari PT. Alfa Goldland Realty (Pengembang) dan/atau Paguyuban Warga Perumahan Taman Alfa Indah yang memiliki legitimasi untuk mewakili mayoritas suara warga Perumahan Taman Alfa Indah;
25. Bawa berdasarkan atas fakta tersebut diatas jelas dan terang benderang bahwa Para Penggugat tidak memiliki *legal standing*/kepentingan secara langsung untuk mengajukan gugatan dalam sengketa *a quo* karena bukanlah pihak yang dirugikan, sehingga Gugatan Para Penggugat sangatlah beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

Sebelum Tergugat II Intervensi menguraikan dalil-dalil bantahan terlebih dahulu Tergugat II Intervensi secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang uraikan oleh Para Penggugat dalam Surat Gugatannya kecuali yang diakui secara tegas dalam dalil Jawaban Tergugat II Intervensi;

A. 2 OBJEK SENGKETA YANG DIPERSOALKAN OLEH PARA PENGGUGAT TELAH DITERBITKAN OLEH TERGUGAT I DAN TERGUGAT II SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU;

26. Bawa dalam perkara *a quo* objek sengketa yang dipersoalkan oleh Para Penggugat Yakni:
- Keputusan Gubernur Daerah Ibukota Jakarta Nomor 128 Tahun 2020 Tentang Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah Terletak di Taman Alfa Indah Blok I 4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan Untuk Sarana dan Prasarana Pendidikan Kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah, yang ditetapkan/diterbitkan oleh TERGUGAT I pada tanggal 10 Februari 2020 dan ditujukan kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah, dan;
 - Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta

Selatan Nomor: 166/C.37.EF/31.74.10.1003.02.021.S.1/2-1.785.51/e/2022 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Taman Alfa Indah Blok I 4 RT. 000 RW. 00 Petukangan Utara, Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta. Kode Pos 12260, yang ditetapkan/diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 6 September 2022 dan ditujukan kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah;

27. Bahwa sejatinya Para Penggugat dalam Surat Gugatannya pada halaman 4 poin 3.2 ke-i dan ke-ii telah memberikan pengakuan secara tegas bahwa 2 objek sengketa tersebut diatas telah diterbitkan dan sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, Objek Sengketa 1 diterbitkan oleh Tergugat I berdasarkan Undang-undang Nomor: 29 Tahun 2007 Tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia dan Objek Sengketa 2 diterbitkan oleh Tergugat II berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor: 160 Tahun 2019 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu;
28. Bahwa guna melengkapi pengakuan Para Penggugat, Tergugat II Intervensi akan menguraikan fakta-fakta kronologis terbitnya objek sengketa 1 tersebut diatas, sebagai berikut:
 - a. Bahwa Tergugat I memiliki Barang Milik Daerah (BMD) dengan nomor inventaris barang 11.09.8.10.00.00.00.000.2002/01.01.11.04.008.00206 berupa tanah seluas 3.372,70 m² yang terletak di Taman Alfa Indah Blok I.4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan, DKI Jakarta yang berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang peruntukannya sebagai Sarana Pendidikan;
 - b. Bahwa Tergugat II Intervensi merupakan badan hukum berbentuk Yayasan dan tujuan dari Yayasan antara lain

menyelenggarakan Pendidikan dan Da'wah Islamiyah, yang mengelola Sekolah Islam Terpadu Citra Az Zahra, dari jenjang TK sampai dengan SD;

- c. Bahwa pada tahun 2019 Tergugat II Intervensi mengajukan Permohonan kepada Tergugat I Berdasarkan Surat Nomor: 001/Pgrs-YAMAI/II/2019, Tanggal 08 Februari 2019 untuk sarana dan prasarana Pendidikan SMPIT Citra Az Zahra;
- d. Bahwa selanjutnya Tim Pertimbangan Pemanfaatan Barang Milik Daerah (TP2B) berkoordinasi dengan Badan Pengelola Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta, mengeluarkan Nota Dinas Nomor 2446/-1.711, tanggal 07 Agustus 2019, yang pada intinya Permohonan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi dapat dipertimbangkan;
- e. Bahwa selanjutnya Tergugat I mengeluarkan Keputusan Gubernur Daerah Ibukota Jakarta Nomor 128 Tahun 2020 Tentang Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah Terletak di Taman Alfa Indah Blok I 4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan Untuk Sarana dan Prasarana Pendidikan Kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah, yang ditetapkan/diterbitkan oleh Tergugat I pada tanggal 10 Februari 2020 dan ditujukan kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah *in casu* Tergugat II intervensi;
- f. Bahwa penerbitan dari Objek sengketa 1 tersebut diatas telah dikeluarkan oleh Tergugat I dengan mengacu pada setidak-tidaknya 5 Peraturan Perundang-undangan sebagaimana yang telah diterangkan dalam Surat Keputusan tersebut, yakni sebagai berikut:
 - Undang-undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor

93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744);

- Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547);
- Peraturan Gubernur Nomor 157 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Daerah (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2016 Nomor 71020) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Gubernur Nomor 203 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 157 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barabg Milik Daerah (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2016 Nomor 71035).

Bahwa dengan mengacu pada fakta dan dasar hukum tersebut diatas jelas dan terang benderang bahwa Objek Sengketa 1 dikeluarkan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;

29. Bahwa adapun dasar yuridis yang menjadi landasan terbitnya objek sengketa 2 tersebut diatas, Tergugat II Intervensi uraikan sebagai berikut:
- a. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung;
 - b. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 2012 tentang Retribusi Daerah;
 - c. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 12 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu;
 - d. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Zonasi;
 - e. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
 - f. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 2012 tentang Retribusi Daerah;
 - g. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 2 Tahun 2020 tentang Penanggulangan Corona Virus Disease 2019;
 - h. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Air Limbah Domestik di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
 - i. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 20 Tahun 2013 tentang Sumur Resapan;
 - j. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 47 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pelayanan Terpadu Satu Pintu;
 - k. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 147 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Bangunan Gedung;

- I. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 135 Tahun 2019 tentang Pedoman Tata Bangunan Gedung;
- m. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 160 Tahun 2019 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- n. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 118 Tahun 2020 tentang Izin Pemanfaatan Ruang;
- o. Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 30 Tahun 2020 tentang Tata Cara Perizinan Bangunan Non Rumah Tinggal;
- p. Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 80 Tahun 2020 tentang Standar Operasional Prosedur dan Petunjuk Pelaksanaan Perizinan dan atau Non Perizinan Bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta;
- q. Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 39 Tahun 2021 tentang Standar Pelayanan Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan di Lingkungan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu;
- r. Instruksi Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 53 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Peninjauan Lapangan Selama Masa Status Tanggap Darurat Bencana Wabah Covid-19 di Wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- s. Surat Edaran Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus

Ibukota Jakarta Nomor 21 Tahun 2020 tentang Percepatan dan Relaksasi Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan dalam rangka mendorong Aktivitas Perekonomian pada masa Pandemi Covid-19;

- t. Surat Edaran Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 30 Tahun 2021 tentang Percepatan Proses Pemeriksaan Berkas Pelayanan Perizinan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk Pemeriksaan Berkas Perhitungan dan Gambar Struktur, Geoteknik dan Mekanikal Elektrikal;
30. Bahwa berdasarkan dasar-dasar yuridis tersebut diatas membuktikan bahwa Objek Sengketa 2 telah diterbitkan oleh Tergugat II berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;

B. BANTAHAN TERGUGAT II INTERVENSI ATAS DALIL-DALIL PARA PENGGUGAT

a) Tentang Akibat Hukum Dari 2 Objek Sengketa

31. Bahwa pada halaman 5 poin 3.6. huruf i dan ii Para Penggugat mendalilkan sebagai berikut: 2 Objek Sengketa telah menimbulkan akibat hukum karena:
 - i. Menimbulkan adanya perubahan bentuk pengelolaan Barang Milik Daerah Provinsi DKI Jakarta ("BMD") berupa tanah yang terletak di Perumahan Taman Alfa Indah; dan;
 - ii. Menghilangkan hak Para Penggugat untuk dapat menggunakan dan mendapatkan manfaat secara komunal, baik dari segi lingkungan hidup maupun segi sosial, dari BMD berupa tanah yang terletak di Perumahan Taman Alfa Indah dimana sebelumnya berfungsi sebagai Ruang Terbuka Hijau;
32. Bahwa terhadap dalil tersebut Tergugat II Intervensi membantah dan menolak dengan dasar sebagai berikut:
 - Bahwa terkait dengan dalil adanya perubahan bentuk pengelolaan Barang Milik Daerah Provinsi DKI Jakarta

(“BMD”) adalah tidak benar berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang yakni Keterangan Rencana Kota (KRK) No. 115/C.23b/31.74.10.1003.02.021.S.1/2/-1.711.53/2020, Tanggal 03 Juli 2020 BMD tersebut memang diperuntukkan untuk Prasarana Pendidikan/S.1. Bukan untuk resapan air dan/atau peruntukan-peruntukan lainnya sebagaimana yang diinginkan oleh Para Penggugat;

- Bahwa terkait dengan dalil Para Penggugat yang menyatakan kehilangan hak untuk dapat menggunakan dan mendapatkan manfaat secara komunal, jelas semakin mempertegas fakta bahwa Para Penggugat tidak memiliki kepentingan secara langsung, Para Penggugat hanya mengedepankan pandangan umum dan/atau pendapat tentang peruntukan dari BMD milik Tergugat I yang menurut Para Penggugat lebih tepat untuk lingkungan hidup namun melupakan fakta bahwa Pendidikan merupakan perintah konstitusi yang harus dijalankan oleh Tergugat I dan pada faktanya disamping BMD milik Tergugat I yang dipersoalkan oleh Para Penggugat jelas-jelas terdapat RPTRA dan BMD yang sudah dipergunakan untuk fasilitas olaraga dan sosial sehingga apa yang didalilkan oleh Para Penggugat jelas tidak bersesuaian dengan fakta di lapangan dan sudah semestinya dalil tersebut dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

b) Tentang Perencanaan Oleh PT. Alfa Goldland Realty (Pengembang)

33. Bahwa Para Penggugat pada halaman 8 poin 15 mendalilkan sebagai berikut: “Bahwa di dalam Perumahan Taman Alfa Indah terdapat bidang tanah yang terletak di antara Blok I dan Blok K. Sejak awal dibangunnya perumahan ini oleh PT Alfa Goldland Realty (pengembang), tanah tersebut diperuntukan sebagai sarana atau fasilitas dalam lingkungan hunian (in casu Perumahan Taman Alfa Indah) yang berfungsi untuk

- mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi sebagaimana dimaksud Pasal 1 butir 22 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebagaimana diubah oleh: Peraturan Pemerintah Pengganti Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2022 (“UU 1/2011”);
34. Bahwa terhadap dalil tersebut Tergugat II Intervensi menolak dan membantah, hal ini semata-mata menunjukkan ketidakpahaman Para Penggugat tentang masalah pertanahan, Para Penggugat sendiri secara berulang kali mempertegas dalam Surat Gugatannya bahwa tanah tersebut merupakan BMD *in casu* milik Tergugat I, bukan lagi milik PT. Alfa Goldland Realty (Pengembang), sejak diserahkan kepada Tergugat I secara hukum tidak ada lagi hubungan kepemilikan dari PT. Alfa Goldland Realty (Pengembang) sehingga berkaitan dengan masalah tindakan hukum atas tanah tersebut absolut menjadi kewenangan dari Tergugat I;
 35. Bahwa penyerahan lahan dari PT. Alfa Goldland Realty (Pengembang) kepada Tergugat I adalah kewajiban hukum yang memang seharusnya dilakukan oleh Pengembang, penyerahan tanah tersebut bukanlah dikarenakan kebaikan hati dari pengembang melainkan kewajiban hukum yang sudah seharusnya dilaksanakan, sehingga tidak ada korelasinya dengan masalah KRK dari suatu tanah yang sudah masuk BMD *in casu* milik Tergugat I dan berdasarkan KRK tanah tersebut diperuntukkan untuk Prasarana Pendidikan/S.1. Bukan sebagaimana keinginan pribadi dari Para Penggugat yang notabenenya hanyalah warga Perumahan Taman Alfa indah;
 36. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas sudah semestinya dalil Para Penggugat tersebut dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan yang akan memutus perkara *a quo*;

c) Tentang Sosialisasi

37. Bahwa Para Penggugat pada halaman 10 poin 23 mendalilkan sebagai berikut: “Intensitas kegiatan konstruksi terlihat semakin meningkat dengan adanya alat-alat berat di Tanah Fasum / BMD. Hal ini sangat mengagetkan Para Penggugat karena sebelum dimulainya aktivitas konstruksi tersebut, Para Penggugat selaku warga Perumahan Taman Alfa Indah sama sekali tidak pernah menerima pemberitahuan atau sosialisasi resmi, baik dari Pemda DKI Jakarta maupun pengurus lingkungan, terkait akan dialihfungsikannya sebagian Tanah Fasum/BMD dari Ruang Terbuka Hijau menjadi sarana Pendidikan atau Gedung sekolah swasta”;
38. Bahwa terhadap dalil Tersebut Tergugat II Intervensi menolak dan membantah, bahwa seharusnya logika Para Penggugat dimulai dari bertanya kepada hati nurani apa yang salah dengan adanya pembangunan sekolah? Apalagi jelas-jelas sekolah yang berbasis Agama? Bukankah mencerdaskan kehidupan bangsa adalah tugas segenap anak bangsa? Termasuk Para Penggugat, bangunan yang akan dibangun jelas merupakan sarana pendidikan tempat dimana putra-putri Indonesia akan mendapatkan pendidikan yang layak dan bermutu, apalagi sekolah yang sedang dibangun juga masuk dalam sekolah Inklusi yakni sekolah yang menerima Anak Berkebutuhan Khusus (ABK), jika dasar penolakan Para Penggugat hanya semata-mata didasari atas keinginan pribadi dari Para Penggugat agar BMD Tergugat I tersebut ditanami pepohonan untuk kepentingan Para Penggugat karena dirasa pepohonan sekitar komplek mereka masih kurang, maka alasan tersebut jelas tidak dapat ditukar dengan alasan didirikannya lembaga pendidikan yang notabenenya dijamin dan dilindungi oleh konstitusi;
39. Bahwa Tergugat II Intervensi sendiri sudah pernah melakukan sosialisasi kepada RT dan RW setempat dan sudah pernah

- melakukan pemasangan spanduk sosialisasi sebelum proses pembangunan gedung sekolah dimulai dan Tergugat I sudah pasti melaksanakan prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
40. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas sudah semestinya dalil Para Penggugat tersebut dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan yang akan memutus perkara *a quo*;
- d) Tentang Banjir**
41. Bahwa Para Penggugat dalam halaman 15 Poin 27 mendalilkan sebagai berikut: “Mengetahui bahwa sebagian dari Tanah Fasum/BMD akan dibangun gedung sekolah swasta tentunya hal itu sangat mengagetkan dan mengkhawatirkan bagi Para Penggugat. Sebab, sebagian besar bidang tanah Perumahan Taman Alfa Indah berada di posisi cekungan. Akibatnya, dalam 15 Tahun terakhir hal itu telah menyebabkan perumahan ini berkali-kali mengalami bencana banjir, meskipun Tanah Fasum/ BMD masih berfungsi sebagai Ruang Terbuka Hijau dimana salah satu fungsinya adalah sebagai area resapan air hujan maupun resapan air kali yang mengalir ditengah perumahan ini manakala meluap. Selain menghilangkan Ruang Terbuka Hijau, pembangunan Gedung sekolah swasta di atas Tanah Fasum/ BMD dimaksud juga telah menghilangkan sebagian Sarana Olahraga yang sebelumnya diatas tanah tersebut”;
42. Bahwa Tergugat II Intervensi mengapresiasi kejujuran dari Para Penggugat, yang secara tegas menyampaikan bahwa persoalan banjir di Perumahan Taman Alfa Indah sudah berlangsung selama 15 Tahun terakhir. Dengan demikian jelas tidak ada eksistensi terkait adanya Pembangunan Gedung Sekolah yang hanya seluas 3.372,70 m², jelas tidak akan memberikan dampak atas persoalan banjir yang berlangsung selama 15 Tahun terakhir, lagipula di dalam Gedung sekolah pada saat ini sedang dibangun sumur resapan dan akan ada penanaman

pohon disekitar lingkungan sekolah, sehingga sangatlah tidak elok bilamana bangunan sekolah yang akan dipakai untuk sarana pendidikan harus menjadi alasan atas fenomena banjir yang sudah berlangsung 15 Tahun, sejatinya Para Penggugat mempertanyakan persoalan banjir tersebut kepada pihak pengembang yang notabenenya menjadi penjual dari rumah-rumah yang saat ini dihuni oleh Para Penggugat, mengapa Perumahan Taman Alfa Indah bisa kebanjiran selama 15 Tahun?;

43. Bawa sejatinya upaya penanggulangan banjir dapat diatasi dengan budaya tidak membuang sampah sembarangan yang pasti diajarkan disekolah, bisa juga bersumber dari pendangkalan sungai disekitar dan saluran-saluran air sehingga upaya yang harus dilakukan adalah normalisasi aliran air dan mencegah pembuangan sampah sembarangan, pada faktanya terdapat bukti-bukti berupa gambar lokasi yang dipersoalkan oleh Para Penggugat *in casu* Objek Perkara dipergunakan untuk pembuangan sampah oleh sebagian masyarakat sekitar yang tidak bertanggung jawab, sehingga dari aspek lingkungan justru dapat memperparah masalah banjir yang sudah berlangsung selama 15 tahun terakhir, maka sangatlah tepat jika akhirnya BMD tersebut akhirnya dipergunakan untuk sarana pendidikan yang pastinya akan mengajarkan untuk menghindari budaya membuang sampah sembarangan;
 44. Bawa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas sudah semestinya dalil Para Penggugat tersebut dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan yang akan memutus perkara *a quo*;
- e) Tentang Kemacetan Akibat Adanya 3 (Tiga) Sekolah Swasta Di Dalam Perumahan Taman Alfa Indah.**
45. Bawa pada halaman 15 poin 28 Para Penggugat mendalilkan sebagai berikut: "Di dalam Perumahan Taman Alfa Indah sendiri sudah ada 3 (tiga) sekolah swasta. Akibatnya, aktivitas antar

- jemput siswa ketiga sekolah tersebut menimbulkan kemacetan parah di dalam lingkungan Perumahan Taman Alfa Indah dan hal itu tentunya sangat mengganggu dan merugikan warga Perumahan Taman Alfa Indah”;
46. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dan membantah dalil dari Para Penggugat tersebut, bahwa Para Penggugat sendiri sudah mengungkapkan dalam Surat Gugatan (vide gugatan halaman 8 poin 14) bahwa wilayah Perumahan Taman Alfa Indah masuk dalam 2 (dua) wilayah administrasi yakni Jakarta Selatan dan Jakarta Barat, 3 (tiga) sekolah swasta yang dimaksud oleh Para Penggugat merupakan sekolah yang berada di wilayah Jakarta Barat, sedangkan objek perkara yang dipersoalkan oleh Para Penggugat dalam Perkara *a quo* masuk dalam wilayah Jakarta Selatan;
 47. Bahwa perihal kemacetan Para Penggugat sendiri dalam surat gugatannya pada halaman 9 poin 18 telah mengakui bahwa jalan-jalan utama di dalam perumahan taman Alfa Indah telah menjadi jalan Alternatif bagi masyarakat Jakarta maupun Non-Jakarta, artinya persoalan kemacetan yang didalilkan oleh Para Penggugat sejatinya sudah ada sebelum proses pembangunan gedung sekolah, bahwa proses pembelajaran anak sekolah hanya berlangsung sekian jam dan tentu saja Tergugat II Intervensi akan memberlakukan regulasi agar tidak memberikan dampak kemacetan seperti menyiapkan sarana antar jemput siswa dan regulasi lainnya yang pada intinya ketakutan dampak kemacetan oleh Para Penggugat dapat diatasi dengan regulasi yang ketat oleh internal Tergugat II Intervensi sebagai pengelola sekolah;
 48. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas sudah semestinya dalil Para Penggugat tersebut dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan yang akan memutus perkara *a quo*;
- f) **Tentang Harga Sewa Tanah BMD Milik Tergugat I;**

49. Bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 26 Poin 33.8 mendalilkan: "Sebelum membuktikan tarif sewa Tanah Fasum/BMD seluas \pm 3.372,70 m² untuk jangka waktu 5 (lima) tahun sebesar Rp. 703.351.600,- sebagaimana ditetapkan dalam Objek Sengketa 1 adalah tidak wajar dan merugikan keuangan pemerintah daerah (*in casu* Pemprov DKI Jakarta), Para Penggugat perlu menyampaikan terlebih dahulu fakta bahwa nilai/harga tanah per m² berdasarkan NJOP tahun 2020 (tahun yang sama dengan penerbitan Objek Sengketa 1) yang letaknya berdekatan dengan Tanah Fasum/BMD adalah Rp. 8.145.000,- / m²";
 50. Bahwa Tergugat II Intervensi sangat keberatan dan menolak dalil dari Para Penggugat tersebut, sejak kapan Para Penggugat memiliki kewenangan untuk menilai harga sewa BMD yang notabenenya milik Tergugat I apakah Para Penggugat merupakan kantor KJPP yang ditunjuk oleh Tergugat I??? terkait dengan persoalan harga sewa hal tersebut sudah mengacu pada penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Frizal, Deny Kamal dan Rekan yang ditugaskan oleh Tergugat I yang selanjutnya disesuaikan dengan posisi dari penyewa yang merupakan Yayasan sehingga mendapatkan pengurangan sesuai dengan ketentuan Pasal 18 Peraturan Gubernur Nomor 157 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa barang Milik Daerah, sehingga akhirnya Tergugat II Intervensi membayarkan sebesar RP. 703.351.600.-;
 51. Bahwa dengan mengacu pada fakta tersebut diatas jelas bahwa harga sewa tanah BMD Tergugat I oleh Tergugat II Intervensi adalah wajar dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan sudah semestinya dalil Para Penggugat tersebut dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan yang akan memutus perkara *a quo*;
- g) Tentang Privatisasi Atas Tanah Fasum/BMD**
52. Bahwa Para Penggugat pada halaman 32 poin 35.7 mendalilkan

- sebagai berikut: "Selain memperparah kedua masalah tersebut, penerbitan 2 Objek Sengketa telah menghilangkan "hak sosial" Para Penggugat dan warga Perumahan Taman Alfa Indah atas Tanah Fasum/BMD. Di sisi lain, dengan diterbitkannya 2 Objek Sengketa maka Tergugat 1 telah menghilangkan "hak sosial" Para Penggugat dan warga perumahan tersebut ke pihak swasta, atau dengan kata lain, Tergugat 1 melakukan privatisasi atas Tanah Fasum / BMD yang pengadaannya sepenuhnya dibiayai oleh warga Perumahan Taman Alfa Indah";
53. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dan membantah dalil Para Penggugat tersebut diatas, pemanfaatan lahan untuk sarana pendidikan bukanlah privatisasi BMD, justru hal tersebut merupakan bagian dari upaya Tergugat I dalam memanfaatkan BMD dan memperoleh pemasukan bagi Tergugat I, Para Penggugat perlu mengingat bahwa masa sewa dari Tergugat II Intervensi hanyalah 5 tahun, dimana bangunan tersebut yang dibangun atas biaya dari pihak swasta *in casu* Tergugat II Intervensi nantinya akan menjadi aset dari Tergugat I yang masuk dalam BMD, dan sekolah bukanlah sesuatu yang harus dicurigai dan dihindari dikarenakan sekolah bukan tempat untuk melakukan perbuatan maksiat, judi, dan penyakit masyarakat lainnya, melainkan tempat putra-putri Indonesia untuk menuntut ilmu dan sekaligus belajar tentang agama yang sejatinya bagi manusia normal adalah suatu tempat yang mulia;
54. Bahwa Sekolah yang dikelola oleh Tergugat II Intervensi pada faktanya sangat diminati oleh siswa-siswi di sekitar Jakarta khususnya Jakarta Barat dan Jakarta Selatan sehingga kebutuhan akan prasarana pendidikan sangatlah mendesak, dimana SMPIT Citra Az Zahra secara otomatis akan menampung lulusan dari SDIT Citra Az Zahra yang juga berada di Taman Alfa indah, tentu saja segenap orang tua bersama siswa yang baru lulus dari SDIT Citra Az Zahra sangat menantikan sekolah impian mereka yang gedungnya sebentar

lagi akan rampung dan direncanakan siap untuk ditempati pada tanggal 08 Juli 2024, hal ini menunjukkan fakta bahwa keputusan Tergugat I yang memberikan izin bagi Tergugat II Intervensi untuk memanfaatkan lahan BMD sebagai sarana pendidikan merupakan hal yang sangat tepat dan bermanfaat bagi anak bangsa khususnya bagi siswa-siswi yang akan menempati bangunan tersebut untuk belajar dengan baik dan diharapkan nantinya menjadi generasi emas bangsa Indonesia, adalah suatu hal yang keliru bilamana Para Penggugat mencoba membenturkan antara kepentingan pribadi Para Penggugat dengan fakta adanya kebutuhan tentang sarana pendidikan yang sangat mendesak;

55. Bawa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas sudah semestinya dalil Para Penggugat tersebut dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan yang akan memutus perkara *a quo*;
- h) Tentang Dugaan Informasi Yang Tidak Benar Atau Palsu**
56. Bawa Para Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 41 poin 42.9 sampai dengan halaman 42.12, menuding secara tendensius tanpa kalimat dugaan dengan sub judul “Penerbitan Objek Sengketa 2 Didasarkan Pada Fakta/Informasi Yang Tidak benar atau Palsu”, dimana yang pada faktanya yang diduga palsu oleh Para Penggugat adalah Surat Kuasa di internal Yayasan *in casu* Tergugat II Intervensi;
57. Bawa sejatinya Para Penggugat haruslah berhati-hati dalam membuat kalimat tendensius tersebut, tentu saja dasar utama terbitnya Objek Sengketa 2 bukanlah Surat Kuasa melainkan Objek Sengketa 1, Surat Kuasa hanyalah persoalan administratif yang sejatinya menjadi urusan internal dari yayasan selaku badan hukum, bukan urasan Para Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan Kepengurusan Tergugat II Intervensi, tindakan Para Penggugat yang mengakses data-data pribadi internal Tergugat II Intervensi kemudian **mempergunakan** data-

- data tersebut untuk mencapai tujuan tertentu patut diduga telah melanggar UU Pelindungan Data Pribadi yang tentu saja memiliki konsekuensi hukum;
58. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas sudah semestinya dalil Para Penggugat tersebut dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan yang akan memutus perkara *a quo* dan oleh karena seluruh dalil-dalil Para Penggugat dikesampingkan. Maka beralasan secara hukum bilamana Gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

C. BANTAHAN TERHADAP PENUNDAAN

59. Bahwa Para Penggugat dalam Surat Gugatannya pada halaman 42 huruf E poin 44 s/d poin 47 pada intinya mendalilkan tentang penundaan terhadap 2 objek sengketa, dengan alasan sebagai berikut:
- Pelaksanaan 2 objek sengketa akan semakin merusak kualitas lingkungan hunian maupun lingkungan hidup yang baik dimana tidak saja diperlukan oleh Para Penggugat maupun warga perumahan Taman Alfa Indah, melainkan juga oleh warga di sekitar perumahan taman Alfa Indah dan warga DKI Jakarta;
 - Pelaksanaan 2 objek sengketa akan semakin mengancam keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan di lingkungan perumahan Taman Alfa Indah;
60. Bahwa bilamana mengacu pada Pasal 65 ayat (1) UU No. 30/2014, yang menyebutkan: "*Keputusan yang sudah ditetapkan tidak dapat ditunda pelaksanaannya, kecuali jika berpotensi menimbulkan:*
- a. *kerugian negara;*
 - b. *kerusakan lingkungan hidup; dan/atau*
 - c. *konflik sosial;*
61. Bahwa dari alasan-alasan yang diajukan oleh Para Penggugat jelas tidak memenuhi persyaratan yang dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1) UU No. 30/2014 tersebut diatas, masalah lingkungan

hidup yang disampaikan oleh Para Penggugat hanya bersifat asumsi dan prediksi yang tidak memiliki landasan studi dan/atau teori yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, pada faktanya berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang yakni Keterangan Rencana Kota (KRK) No. 115/C.23b/31.74.10. 1003.02.021.S.1/2/-1.711.53/2020, Tanggal 03 Juli 2020 BMD tersebut memang diperuntukkan untuk Prasarana Pendidikan/S.1. bukan untuk resapan air dan/atau peruntukan peruntukan lainnya sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat;

62. Bahwa justru sebaliknya bilamana Objek Putusan tersebut ditunda akan mengakibatkan kerugian materil yang luar biasa baik bagi Tergugat II Intervensi maupun bagi Siswa-siswa yang telah melakukan proses pendaftaran, yang dapat diuraikan secara detail sebagai berikut:
 - a. Bahwa 2 Objek Perkara yang didalilkan Para Penggugat pada faktanya sudah dilaksanakan oleh Tergugat II Intervensi dimana Tergugat II Intervensi telah melakukan pembayaran sewa kepada Tergugat I dan telah melakukan proses pembangunan gedung sekolah dengan progres pembangunan sampai dengan Jawaban Gugatan ini dibuat yakni 85% (delapan puluh lima persen);
 - b. Bahwa proses penerimaan siswa baru sudah berjalan dimana sudah terdapat 75 siswa baru untuk SDIT dan Siswa SMP sampai dengan Jawaban Gugatan ini dibuat sudah mendaftar sebanyak 57 siswa baru, tentu saja dapat dibayangkan dampak psikologis dan kerugian materil bilamana 2 Objek Sengketa tersebut ditunda pelaksanaannya, bahkan berpotensi terjadinya konflik sosial akibat terlantarnya puluhan hingga ratusan siswa SDIT dan SMPIT Citra Az Zahra;
 - c. Bahwa yang sedang dibangun adalah sekolah tempat belajar putra-putri bangsa indonesia, bukan tempat perjudian bukan

pula tempat maksiat, mengapa harus ditentang dan diminta untuk ditunda pelaksanaannya??? pendidikan adalah hal yang mulia bahkan merupakan amanat dari konstitusi indonesia tidak akan mendatangkan bencana dan malapetaka;

- d. Bahwa hadirnya SDIT dan SMPIT Citra Az Zahra mungkin saja mengusik kepentingan pribadi dari Para Penggugat, namun pada faktanya akan menghadirkan lapangan kerja baru bagi guru-guru dan tenaga kerja yang akan dipekerjakan di SDIT dan SMPIT Citra Az Zahra yang tentu saja jauh lebih bermanfaat ketimbang laham BMD tersebut hanya dibiarkan terbengkalai dan dijadikan pembuangan sampah oleh oknum-oknum masyarakat tertentu;
63. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas maka sangatlah beralasan secara hukum bilamana permohonan penundaan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam Surat Gugatannya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan yang akan memutus perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan atas fakta dan dasar hukum tersebut diatas. Maka dengan penuh kerendahan hati Tergugat II Intervensi memohon kiranya Majelis Hakim yang akan memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan untuk memberikan Putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

A. DALAM PENUNDAAN:

1. Menolak Permohonan Para Penggugat Untuk Menunda Pelaksanaan Surat Keputusan Gubernur Daerah Ibukota Jakarta Nomor 128 Tahun 2020 Tentang Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah Terletak di Taman Alfa Indah Blok I 4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan Untuk Sarana dan Prasarana Pendidikan Kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah, yang ditetapkan/diterbitkan oleh Tergugat I pada tanggal 10 Februari 2020 dan ditujukan kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah;

2. Menolak Permohonan Para Penggugat Untuk Menunda Pelaksanaan Surat Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: 166/C.37.EF/31.74.10.1003.02.021.S.1/2/-1.785.51/ e/2022 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Taman Alfa Indah Blok I 4 RT. 000 RW. 00 Petukangan Utara, Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta. Kode Pos 12260, yang ditetapkan/diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 6 September 2022 dan ditujukan kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah;

B. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi dari Para Tergugat dan Tergugat II Intervensi;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

C. DALAM POKOK PERAKARA:

1. Menolak Gugatan Para Penggugat Untuk Seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa, Para Penggugat dalam sengketa ini tidak mengajukan Replik dan dikarenakan Para Penggugat tidak mengajukan Replik maka Tergugat I. Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Duplik;

Bahwa, Para Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 15 dan Ad Informandum masing-masing diberi tanda Ad. Info – 1 sampai dengan Ad. Info – 11, sebagai berikut:

1. Bukti P – 1 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Mariana Tanuwidjaja, NIK: 3171076509630003, (fotokopi dari print out);
2. Bukti P – 2 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Michael Thomas Hermawan, NIK: 3174102901910002, (fotokopi dari print out);
3. Bukti P – 3 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Subroto Kuntjoro, NIK: 3171071904580001(fotokopi dari print out);

4. Bukti P – 4 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Ralph William Piequet W., NIK: 3174100210860013, (fotokopi dari print out);
5. Bukti P – 5 : Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 128 Tahun 2020 tentang Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah Terletak di Taman Alfa Indah Blok I 4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan Untuk Sarana dan Prasarana Pendidikan Kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah, tertanggal 10 Februari 2020, (fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti P – 6 : Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: 166/C.37.EF/31.74.10.1003.02.021.S.1/2/-1.785.51/e/ 2022 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Taman Alfa Indah Blok I 4 RT. 000 RW. 00 Petukangan Utara, Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta Kode Pos 12260, tanggal 06 September 2022 beserta lampirannya, (fotokopi dari fotokopi);
7. Bukti P – 7 : Screenshot WhatsApp Group Warga Perumahan Taman Alfa Indah, (fotokopi dari schreenshot);
8. Bukti P – 8 : Surat dari Warga Perumahan Taman Alfa Indah, Kota Jakarta Selatan dan Jakarta Barat yang ditujukan kepada Bapak Drs. Heru Budi Hartono, M.M., Pj. Gubernur DKI Jakarta, Perihal: Upaya Administratif Keberatan tanggal 20 Oktober 2023, (fotokopi sesuai print out);
9. Bukti P – 9 : Surat dari Warga Perumahan Taman Alfa Indah, Kota Jakarta Selatan dan Jakarta Barat yang ditujukan kepada Ir. H. Joko Widodo, Presiden Republik Indonesia, Perihal: Upaya Administratif Banding tanggal 24 Januari 2024, (fotokopi sesuai print out);
10. Bukti P – 10 : Dukumentasi Bencana Banjir di Perumahan Taman Alfa Indah pada tahun 2020, (fotokopi hasil cetak);

11. Bukti P – 11 : Rangkuman Jajak Pendapat Terkait Perijinan Sekolah tanggal 15 Desember 2021, (fotokopi dari fotokopi);
12. Bukti P – 12 : Surat Tanda Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Persedaan dan Perkotaan tahun 2020, NOP: 31.71.011.005.004-0092.0 (fotokopi dari fotokopi);
13. Bukti P – 13 : Harga Jual Rata-Rata Biaya per meter persegi dari situs map.perare.jo/map?plot=d12ab79a-d0a4-44bb-bfa6-4acb6b56ba94, (fotokopi sesuai dari print out);
14. Bukti P – 14 : Surat dari Doly James, S.H., LL.M (Kuasa Para Penggugat) Nomor: 013/MiHu-DJ/VI/24 yang ditujukan kepada Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Jakarta Barat Perihal: Permohonan Informasi tanggal 13 Juni 2024, yang diterima tanggal 21 Juni 2024, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. Bukti P – 15 : Surat dari Doly James Simangunsong (Kuasa Para Penggugat) yang ditujukan kepada Badan Pemeriksa Keuangan RI Perihal: Laporan Informasi Mengenai Adanya Dugaan Penyimpangan Pengelolaan Keuangan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara Terkait Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah Milik Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 19 Juni 2024, yang diterima tanggal 21 Juni 2024, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
16. Ad. Info – 1 : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara tanggal 14 Januari 2004 beserta penjelasannya;
17. Ad. Info – 2 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah tanggal 24 April 2014;
18. Ad. Info – 3 : Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah tanggal 6 April 2016;

19. Ad. Info – 4 : Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 157 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Daerah tanggal 24 Oktober 2016;
20. Ad. Info – 5 : Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara tanggal 4 September 2007 beserta lampirannya;
21. Ad. Info – 6 : Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, tanggal 29 Januari 2009;
22. Ad. Info – 7 : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang tanggal 27 April 2007 beserta penjelasannya;
23. Ad. Info – 8 : Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 45 Tahun 2016 tentang Formula Tarif Sewa Tanah dan Bangunan Milik Daerah tanggal 18 Juli 2016 beserta lampirannya;
24. Ad. Info – 9 : Peraturan Gubernur Bali Nomor 13 Tahun 2020 tentang Formula Tarif/Besaran Sewa Barang Milik Daerah tanggal 21 April 2020 beserta lampirannya;
25. Ad. Info – 10 : Peraturan Gubernur Kepulauan Bangka Belitung Nomor 57 Tahun 2018 tentang Formula Tarif Besaran Sewa Barang Milik Daerah di Lingkungan Pemerintah Provinsi Kepulauan Bangka Belitung tanggal 7 Desember 2018 beserta lampirannya;
26. Ad. Info – 11 : Peraturan Walikota Magelang Nomor 40 Tahun 2020 tentang Tata Cara Perhitungan Formula Tarif Sewa Barang Milik Daerah Berupa Tanah dan/atau Bangunan tanggal 2 Oktober 2020 beserta lampirannya;

Bawa, Tergugat I telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T.I – 1 sampai dengan T.I – 12, sebagai berikut:

1. Bukti T.I – 1 : Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 128 Tahun 2020 tentang Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah Terletak di Taman Alfa Indah Blok I 4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan Untuk Sarana dan Prasarana Pendidikan Kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah, tanggal 10 Februari 2020, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T.I – 2 : Kartu Inventaris Barang KIB A (Tanah) Kode Barang 01.01.11.04.008 tanggal 30 Juni 2019, (fotokopi dari fotokopi);
3. Bukti T.I – 3 : Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 157 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Daerah tanggal 2 Agustus 2016, (fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti T.I – 4 : Surat dari Ketua Umum Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah (YAMAI) Nomor 001/Pgrs-YAMAI/II/2019 yang ditujukan Kepala Badan Pengelola Aset Daerah (BPAD) Provinsi DKI Jakarta Hal: Permohonan Pemanfaatan Aset Lahan Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk Sarana dan Prasarana Pendidikan SMPIT Citra Az Zahra seluas 4000 m² tanggal 08 Pebruari 2019, (fotokopi dari fotokopi);
5. Bukti T.I – 5 : Nota Dinas dari Kepala Badan Pengelola Aset Daerah Nomor 2446/-1.711 yang ditujukan kepada Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Hal: Permohonan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah yang terletak di Taman Alfa Indah Pesanggrahan

- Jakarta Selatan oleh Yayasan Al Muhsinin tanggal 7 Agustus 2019, (fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti T.I – 6 : Surat dari Ketua Umum Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah (YAMAI) Nomor 0010/Pgrs-YAMAI/V/2019 yang ditujukan kepada Kepala Kepala Badan Pengelola Aset Daerah (BPAD) Provinsi DKI Jakarta, hal: Surat Kesanggupan tanggal 28 Mei 2019, (fotokopi dari fotokopi);
7. Bukti T.I – 7 : Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Yayasan Almuhsini Alfa Indah Tentang Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah Yang Terletak di Taman Alfa Indah Blok I 4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan Untuk Sarana Dan Prasarana Pendidikan Kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. Bukti T.I – 8 : Surat Tanda Setoran (STS) No: 3200001855 sebesar Rp703.351.600,00 (tujuh ratus tiga juta tiga ratus lima puluh satu ribu enam ratus rupiah), dengan uraian rincian objek tanah pembayaran sewa pemanfaatan BMD berupa tanah yang terletak di Taman Alfa Indah Blok I 4 Kel. Petukangan Utara, Kec. Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan oleh Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah sesuai Pergub Nomor 128/2020 periode Tahun 2020-2025 (5 tahun), (fotokopi dari fotokopi);
9. Bukti T.I – 9 : Slip Setoran/Transfer/Kliring/Inkas PT. Bank Syariah Mandiri sejumlah Rp703.351.600,- (tujuh ratus tiga juta tiga ratus lima puluh satu ribu enam ratus rupiah), (fotokopi dari fotokopi);
10. Bukti T.I – 10 : Surat dari KJPP Yufrizal Deny Kamal dan Rekan Nomor 00414/2.0138-00/PI/11/0240/1/IV/2019 yang ditujukan

kepada Badan Pengelolaan Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta Penilaian Property & Bisnis Nomor Izin 2.16.0138 tanggal 24 Mei 2019, (fotokopi sesuai fotokopi);

11. Bukti T.I – 11 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 76/G/2021/PTUN-JKT tanggal 30 Agustus 2021, (print out);
12. Bukti T.I – 12 : Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 254/B/2021/PT.PTUN.JKT tanggal 30 Nopember 2021, (print out);

Bahwa, Tergugat II telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T.2 – 1 sampai dengan T.2 – 23, sebagai berikut:

1. Bukti T 2 – 1 : Permohonan dari H. Minanur Rochman, S.H., yang ditujukan kepada Kepala Dinas PM dan PTSP Prov. DKI Jakarta Up. Kepala Unit Pelaksana PTSP Kota Administrasi Jakarta Selatan, perihal: Permohonan Izin Mendirikan Bangunan, (fotokopi sesuai fotokopi dari print out);
2. Bukti T 2 – 2 : Kartu Tanda Penduduk atas nama H. Minanur Rochman, S.H., NIK 3173081307430002 beserta lampirannya, (fotokopi sesuai fotokopi dari print out);
3. Bukti T 2 – 3 : Surat Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum a.n. Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-AH.01.06-0013325 yang ditujukan kepada Notaris Abdul Aziz, S.H., Perihal: Penerimaan Perubahan Data Yayasan Muhsinin Alfa Indah tanggal 27 Mei 2019, (fotokopi sesuai fotokopi dari print out);
4. Bukti T 2 – 4 : Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 128 Tahun 2020 Tentang Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah

- Terletak di Taman Alfa Indah Blok I 4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan Untuk Sarana Dan Prasarana Pendidikan Kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah tanggal 10 Februari 2020 beserta lampirannya, (fotokopi sesuai fotokopi);
5. Bukti T 2 – 5 : Pembayaran Virtual Account – Jakarta Mobile melalui Bank DKI Ref: 220811000237 atas nama Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah sebesar IDR 64.838.171,00, beserta lampirannya, (fotokopi sesuai fotokopi dari print out);
 6. Bukti T 2 – 6 : Surat-Surat Pernyataan Perekanaan Struktur Bangunan, (fotokopi sesuai fotokopi dari print out);
 7. Bukti T 2 – 7 : Surat-surat Izin Pelaku Teknis Bangunan, (fotokopi sesuai fotokopi dari print out);
 8. Bukti T 2 – 8 : Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 96/K.3/31.74.10.1003.02.021.S.1/2/-1.744.15/2021 tentang Izin Lingkungan Kegiatan Pembangunan Pendidikan Dasar dan Fasilitasnya Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah qq Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, (fotokopi sesuai fotokopi dari print out);
 9. Bukti T 2 – 9 : Foto-foto Lokasi di Jalan Taman Alfa Indah Kecamatan Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, (print out);
 10. Bukti T 2 – 10 : Ketetapan Rencana Kota No. 115/C.23b/31.74.10.1003.02.021.S.1/2/-1.711.53/2020, yang diberikan atas nama Pemohon dari Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah QQ. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
 11. Bukti T 2 – 11 : Surat Pernyataan Permasalahan Sengketa, (fotokopi sesuai fotokopi dari print out);

12. Bukti T 2 – 12 : Persetujuan Teknis Bangunan No. 301/PT-IMB-e/UPPMPTSP/JS/2022 Tentang Persetujuan Rencana Teknis Bangunan Pendidikan Dasar dan Fasilitas yang terletak di Jalan Taman Alfa Indah Blok I 4 No. 10-11, RT -, RW -, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan tanggal 05 September 2022, (fotokopi sesuai fotokopi dari print out);
13. Bukti T 2 – 13 : Lembar Penilaian Rencana Arsitektur Ruang dan Bangunan Yayasan Al-Muhsinin Alfa Indah QQ. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, fotokopi sesuai fotokopi dari print out);
14. Bukti T 2 – 14 : Berita Acara Pemeriksaan Lapangan tanggal 09 Agustus 2022, (fotokopi sesuai fotokopi dari print out);
15. Bukti T 2 – 15 : Nota Perhitungan Retribusi Pembinaan Penyelenggaraan (RPP), (fotokopi sesuai fotokopi dari print out);
16. Bukti T 2 – 16 : Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) tanggal 10 Agustus 2022 beserta lampirannya, (fotokopi sesuai fotokopi dari print out);
17. Bukti T 2 – 17 : Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor166/C.37.EF/31.74.10.1003. 02.021.S.1/2/-1.785.51/e/2022 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Taman Alfa Indah Blok I 4 RT. 000 RW. 00 Petukangan Utara, Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta Kode Pos 12260 tanggal 06 September 2022 beserta lampirannya, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
18. Bukti T 2 – 18 : Telaah/Kajian Staf Nomor 542/TS-SPP1/TM.12.03 hal Tanggapan terhadap Pertemuan Klarifikasi Tanggal 16-06-2022 dan 17-06-2022 di Ruang Rapat Inspektur Pembantu Wilayah Kota Administrasi Jakarta Selatan terkait Penertiban Ketetapan Rencana Kota (KRK)

- a.n. Yayasan Al Muhsinin, tanggal 22 Juni 2022, (fotokopi sesuai fotokopi dari print out);
19. Bukti T 2 – 19 : Surat Edaran Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 30/SE/2021 tentang Percepatan Proses Pemeriksaan Berkas Pelayanan Perizinan Izin Mendirikan Bangunan IMB) untuk Pemeriksaan Berkas Perhitungan dan Gambar Struktur, Geoteknik dan Mekanikal Elektrikal Eklektrikal tanggal 2 Juli 2021, (fotokopi sesuai fotokopi dari print out);
20. Bukti T 2 – 20 : Surat Edaran Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 21 Tahun 2020 tentang Percepatan dan Relaksasi Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Dalam Rangka Mendorong Aktivitas Perekonomian Pada Masa Pandemi Covid-19 tanggal 19 Juni 2020, (fotokopi sesuai fotokopi dari print out);
21. Bukti T 2 – 21 : Instruksi Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 53 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Peninjauan Lapangan Selama Masa Status Tanggap Darurat Bencana Wabah Covid-19 di Wilayah Provinsi DKI Jakarta tanggal 20 April 2020, (fotokopi sesuai fotokopi dari print out);
22. Bukti T 2 – 22 : Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 39 Tahun 2021 tentang Standar Pelayanan Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan di Lingkungan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu tanggal 12 April 2021 beserta lampirannya, (fotokopi sesuai fotokopi dari print out);
23. Bukti T 2 – 23 : Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus

Ibukota Jakarta Nomor 80 Tahun 2020 tentang Standar Operasional Prosedur dan Petunjuk Pelaksanaan Perizinan dan atau Non Perizinan Bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta, (fotokopi sesuai fotokopi dari print out);

Bahwa, Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T II.INTV – 1A sampai dengan T II.INTV – 20, sebagai berikut:

1. Bukti T II INTV – 1A : Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 128 Tahun 2020 Tentang Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah Terletak di Taman Alfa Indah Blok I 4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan Untuk Sarana dan Prasarana Pendidikan Kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah, tanggal 10 Februari 2020, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T II INTV – 1B : Surat dari Ketua Umum Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah (YAMAI) Nomor 001/Pgrs-YAMAI/II/2019 yang ditujukan Kepala Badan Pengelola Aset Daerah (BPAD) Provinsi DKI Jakarta, Hal: Permohonan Pemanfaatan Aset Lahan Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk sarana dan Prasarana Pendidikan SMPIT Citra Az Zahra seluas 4000 m² tanggal 08 Pebruari 2019, (fotokopi dari fotokopi);
3. Bukti T II INTV – 2A : Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Dengan Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah Tentang Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah Terletak di Taman Alfa Indah Blok

- I 4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan Untuk Sarana dan Prasarana Pendidikan Kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah, tanggal 22 April 2020, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. **Bukti T II INTV – 2B** : Surat dari Ketua Umum Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah (YAMAI) Nomor: 0010/Pgrs-YAMAI/V/2019, yang ditujukan kepada Kepala Badan Pengelola Aset Daerah (BPAD) Provinsi DKI Jakarta, Perihal: Surat Kesanggupan tanggal 28 Mei 2019, (fotokopi dari fotokopi);
5. **Bukti T II INTV – 2C** : Surat Tanda Setoran (STS) Nomor: 3200001855, tanggal 18 Maret 2020, sejumlah Rp. 703.351.600.- dengan uraian rincian objek tanah pembayaran sewa pemanfaatan BMD berupa tanah yang terletak di Taman Alfa Indah Blok I 4 Kel. Petukangan Utara, Kec. Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan oleh Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah sesuai Pergub Nomor 128/2020 periode Tahun 2020-2025 (5 tahun), beserta lampirannya, (fotokopi sesuai fotokopi legalisir);
6. **Bukti T II INTV – 3** : Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: 166/C.37. EF/31.74.10.1003.02.021.S.1/2/-1.785.51/e/2022 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Taman Alfa Indah Blok I 4 RT. 000 RW. 00 Petukangan Utara, Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, Kode Pos 12260, tanggal 06 September 2022 beserta lampirannya, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

7. Bukti T II INTV – 4A : Foto Progres Pembangunan 1, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. Bukti T II INTV – 4B : Foto Progres Pembangunan 2, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. Bukti T II INTV – 4C : Foto Progres Pembangunan 3, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. Bukti T II INTV – 4D : Foto Progres Pembangunan 4, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. Bukti T II INTV – 4E : Foto Progres Pembangunan 5, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. Bukti T II INTV – 5 : Akta Pendirian Yayasan Al Mukhsinin Nomor: 16 tanggal 7 Oktober 1983, yang dibuat dihadapan Warda Sungkar Alurmei, S.H., Notaris di Jakarta, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. Bukti T II INTV – 6 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat “Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah (YAMAI)” Nomor: 03 tanggal 13 Oktober 2021 yang dibuat dihadapan Abdul Aziz, S.H., Notaris di Jakarta, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. Bukti T II INTV – 7 : Surat Keterangan No. 005/Ketum-pgrs/V-2024 tanggal 30 Mei 2024 mengenai Jumlah Peserta Didik Dan Jadwal Kegiatan Belajar Mengajar, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. Bukti T II INTV – 8 : Berita Acara Penentuan Kelulusan Penerimaan Peserta Didik Baru Tahun Ajaran 2024/2025 Nomor: 9/1.851.1/BA/SIT-CAZ/XII/2023 tanggal 8 Desember 2023, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
16. Bukti T II INTV – 9 : Berita Acara Penentuan Kelulusan Penerimaan Peserta Didik Baru Tahun Ajaran 2024/2025 Nomor: 10/1.851.1/BA/SIT-CAZ/XII/2023 tanggal 8 Desember 2023, (fotokopi sesuai fotokopi);

17. Bukti T II INTV – 10 : Notulen Hasil Pertemuan Pengurus Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah Dengan Jajaran Pengurus Dilingkungan RW 07 Kel Petukangan Utara Kec Pesanggrahan Jakarta Selatan tanggal 4 November 2021, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
18. Bukti T II INTV – 11 : Tangkapan Layar Google Maps diakses pada tahun 2024, (fotokopi sesuai fotokopi dari hasil cetak);
19. Bukti T II INTV – 12 : Tangkapan Layar Google Maps diakses pada tahun 2024, (fotokopi sesuai fotokopi dari hasil cetak);
20. Bukti T II INTV – 13 : Foto Spanduk Sosialisasi Pembangunan Gedung Sarana Belajar SDIT/SMPIT Citra Az-Zahra, (fotokopi sesuai fotokopi dari hasil cetak);
21. Bukti T II INTV – 14 : Foto Sampah Pada Lahan Yang Akan Dibangun Sekolah Citra Az-Zahra, (fotokopi sesuai fotokopi dari hasil cetak);
22. Bukti T II INTV – 15 : Foto Sampah Pada Lahan Yang Akan Dibangun Sekolah Citra Az-Zahra, (fotokopi sesuai fotokopi dari hasil cetak);
23. Bukti T II INTV – 16 : Foto Sumur Resapan Air, (fotokopi sesuai fotokopi dari hasil cetak);
24. Bukti T II INTV – 17 : Foto Sumur Resapan Air, (fotokopi sesuai fotokopi dari hasil cetak);
25. Bukti T II INTV – 18 : Foto Sumur Resapan Air, (fotokopi sesuai fotokopi dari hasil cetak);
26. Bukti T II INTV – 19 : Vidio yang berisi progres Pembangunan Gedung Sekolah yang dibangun oleh Tergugat II Intervensi dengan progres Pembangunan 83% (delapan puluh tiga persen) yang diambil pada tanggal 28 Mei 2024, (plashdisk);

27. Bukti T II INTV – 20 : Vidio yang berisi tentang gambaran dari udara tentang situasi sekitar Sekolah dimana masih terdapat ruang terbuka hijau berupa RPTRA Petukangan Berseri dan beberapa sarana fasilitas olahraga yang notabenenya masih merupakan BMD yang diambil pada tanggal 29 Mei 2024, (plashdisk);

Bahwa, Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi dalam sengketa ini tidak mengajukan saksi maupun ahli walaupun kesempatan untuk itu telah diberikan dengan cukup;

Bahwa, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya dengan suratnya pada Persidangan tanggal 15 Juli 2024, sedangkan Para Penggugat tidak mengajukan Kesimpulan, walaupun Pengadilan telah memberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Bahwa, segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Bahwa, pada akhirnya para pihak mohon Putusan Pengadilan;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

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

1. Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 128 Tahun 2020 tentang Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah Terletak di Taman Alfa Indah Blok I 4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan Untuk Sarana dan Prasarana Pendidikan Kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah, tertanggal 10 Februari 2020 (Vide Bukti P-5=T.1-1= T II Intv-1A);
2. Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: 166/C.37.EF/31.74.10.1003.02.021.S.1/2/-1.785.51/e/2022

tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Taman Alfa Indah Blok I 4 RT. 000 RW. 00 Petukangan Utara, Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKII Jakarta Kode Pos 12260, tertanggal 6 September 2022 (Vide Bukti P-6=T.2-17=T II Intv-3);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya memohon agar kedua objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabutnya, selanjutnya Tergugat-I, telah menyampaikan jawabannya pada persidangan secara elektronik (*e-court*) tanggal 22 April 2024, sedangkan Tergugat II dan Tergugat II Intervensi menyampaikan masing-masing Jawaban pada Persidangan elektronik (*e-court*) tanggal 06 Mei 2024 yang memuat eksepsi dan jawaban Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam Jawabannya mengajukan eksepsi yang sama yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa objek sengketa tidak termasuk sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara karena merupakan perbuatan dalam bidang hukum perdata;
2. Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang dirugikan;
3. Gugatan Para Penggugat sudah Daluwarsa;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam Jawabannya pada pokoknya mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Para Penggugat sudah Daluwarsa sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU Pengadilan Tata Usaha Negara;
2. Bahwa Para Penggugat belum mengajukan Upaya Administratif terhadap Objek Sengketa 2;
3. Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum (Legal Standing) untuk mengajukan Guagtan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi (selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat) selain mengajukan jawaban Dalam Pokok Perkara, juga mengajukan eksepsi, maka Pengadilan akan mempertimbangkan perkara aquo dengan sistematika pertimbangan hukum sebagai berikut:

- I. Pertimbangan Hukum Dalam Eksepsi;

II. Pertimbangan Hukum Dalam Pokok Perkara dengan pengecualian, jika eksepsi ditolak, Pengadilan selanjutnya akan mempertimbangkan dalam pokok perkara, dan sebaliknya jika eksepsi Tergugat diterima, maka Pengadilan tidak perlu lagi mempertimbangkan dalam pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa dengan mengikuti sistematika tersebut di atas sehingga Pengadilan akan mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi Para Tergugat tersebut sebagai berikut;

I. Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat, Pengadilan mempedomani berbagai ketentuan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya dalam putusan disebut UU Peratun) yang mengatur sebagai berikut:

- | | |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pasal 107 | : <i>Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan Hakim;</i> |
| Penjelasan | : <i>Berbeda dengan sistem hukum pembuktian dalam 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 menemukan 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.</i> |
| Pasal 77 Ayat (1) | : <i>Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan,</i> |

dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan.

- Pasal 77 Ayat (2) : *Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa.*
- Pasal 77 Ayat (3) : *Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus Bersama dengan pokok sengketa.*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1) tersebut diatas, pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai kewenangan absolut Pengadilan sekaligus karena dalil Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya adalah mendalilkan hal yang sama;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi dari Tergugat I maupun Tergugat II pada pokoknya menyatakan bahwa objek sengketa tidak termasuk sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara karena merupakan perbuatan dalam bidang hukum perdata dan bukanlah ranah Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menyelesaiannya, sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim TUN yang memeriksa dan memutus perkara TUN *a quo* menyatakan tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut Para Penggugat dalam repliknya telah membantah dalil tersebut dengan dalil pada pokoknya bahwa para Penggugat tetap pada dalil-dalil Gugatan dan ke 2 (dua) objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sehingga pengadilan tata usaha negara berwenang untuk mengadili Gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas pertentangan dalil para pihak tersebut Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ketentuan dasar kompetensi absolut Pengadilan diatur dalam Bab III mengenai Kekuasaan Pengadilan, Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara*";

Menimbang, bahwa batasan formal normatif mengenai sengketa Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi: "*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*";

Menimbang, bahwa mengacu kepada ketentuan sebagaimana tersebut di atas, maka kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara ialah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara, yang mana suatu sengketa dapat dikategorikan sebagai sengketa tata usaha negara apabila sekurang-kurangnya memenuhi 3 (tiga) unsur secara kumulatif:

1. esensi sengketa antara Penggugat dan Tergugat haruslah timbul dalam bidang hukum tata usaha negara (hukum administrasi negara);
2. objek yang disengketakan haruslah berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN);
3. Penggugat ialah subjek hukum orang atau badan hukum perdata dan Tergugat ialah badan atau pejabat tata usaha negara;

Menimbang, bahwa terkait dengan adanya pertahanan mengenai kompetensi absolut pengadilan yang diajukan oleh Para Pihak, berdasarkan jawab-jinawab serta pembuktian dipersidangan Pengadilan mendapatkan fakta-fakta sebagai berikut:

1. Bahwa Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah (ic Tergugat II Intervensi) berdasarkan surat No.001/Pgrs-YAMAI/II/2019, hal: permohonan

Pemanfaatan asset lahan milik Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, untuk sarana dan prasarana Pendidikan SMP IT Citra Az Zahra seluas 4000 m², tanggal 08 Februari 2019 pada pokoknya memohonkan pemanfaatan asset kepada Kepala badan Pengelola Aset Daerah (BPAD) Propinsi DKI Jakarta (vide bukti T1-4= Bukti T II Intv-1B);

2. Bahwa berdasarkan selanjutnya Tergugat II Intervensi telah mengajukan surat No: 0010/Pgrs-YAMAI/V/2019, Hal: Surat kesanggupan tertanggal 28 Mei 2019, yang pada pokoknya mengajukan “nilai kesanggupan” atas objek lahan sebesar Rp.703.351.600,- (Tujuh ratus tiga juta tiga ratus lima puluh satu ribu enam ratus rupiah) untuk jangka waktu 5 (lima) tahun (vide bukti T.1-6= Bukti T II Intv-2B);
3. Bahwa selanjutnya atas permohonan dari T Intervensi berdasar T.1-4, Badan Pengelola Aset Daerah menerbitkan Nota Dinas yang ditujukan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta (Ic Tergugat) Nomor.2446/-1.711, Hal. Permohonan Pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa Tanah yang terletak di taman Alfa Indah Pesanggrahan Jakarta Selatan oleh Yayasan Al Muhsinin, tanggal 7 Agustus 2019 yang pada pokoknya pada poin C Saran kepada Yayasan Al Muhsinin dapat diberikan dengan pertimbangan 1. Akan melakukan pengawasan, pengamanan, dan perawatan atas Bangunan Barang Milik Daerah 2. Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (vide bukti T.1-5);
4. Bahwa telah dilakukan Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Yayasan Almuhsinin Alfa Indah, Tentang Tentang Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah Yang Terletak di Taman Alfa Indah Blok I 4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan Untuk Sarana Dan Prasarana Pendidikan Kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah, tanggal 22 April 2020, pada pokoknya bahwa Barang Milik Daerah yang dimohon untuk disewa (objek sewa) oleh Pihak Kedua dimanfaatkan untuk sarana dan prasarana Pendidikan SMPIT Citra Az Zahra seluas 3.372,70 M², dengan nilai sewa sebesar Rp 703.351.600,- (Tujuh ratus tiga juta tiga

ratus lima puluh satu ribu enam ratus rupiah) dibayar sekaligus untuk lima tahun (vide bukti T.1-7=Bukti T II Intv-2A), selanjutnya pihak Tergugat II Intervensi telah membayar uang sewa sebagaimana kesepakatan perjanjian sewa menyewa tersebut sebagaimana Surat Tanda Setoran (STS) Nomor: 3200001855, tanggal 18 Maret 2020, sejumlah Rp. 703.351.600.- (Vide Bukti T.1-8=Bukti T II Intv-2C dan Bukti T.1-9);

5. Bahwa selanjutnya diterbitkan Surat Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: 166/C.37.EF/31.74.10.1003.02.021.S.1/2-1.785.51/e/2022 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Taman Alfa Indah Blok I 4 RT. 000 RW. 00 Petukangan Utara, Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, Kode Pos 12260, tanggal 06 September 2022 (Vide Bukti T II Intv-3);

Menimbang, bahwa berangkat dari fakta-fakta sebagaimana diuraikan di atas, diketahui hubungan hukum antara Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah (Tergugat II Intervensi) dengan Tergugat dan Tergugat II muncul sejak adanya Perjanjian surat No.001/Pgrs-YAMAI/II/2019, hal: permohonan Pemanfaatan asset lahan milik Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, untuk sarana dan prasarana Pendidikan SMP IT Citra Az Zahra seluas 4000 m², tanggal 08 Februari 2019 pada pokoknya memohonkan pemanfaatan asset kepada Kepala badan Pengelola Aset Daerah (BPAD) Propinsi DKI Jakarta (vide bukti T1-4= Bukti T II Intv-1B) selanjutnya dilakukan Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Yayasan Almuhsinin Alfa Indah, Tentang Tentang Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah Yang Terletak di Taman Alfa Indah Blok I 4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan Untuk Sarana Dan Prasarana Pendidikan Kepada Yayasan Al Muhsinin Alfa Indah, tanggal 22 April 2020, pada pokoknya bahwa Barang Milik Daerah yang dimohon untuk disewa (objek sewa) oleh Pihak Kedua dimanfaatkan untuk sarana dan

prasaranan Pendidikan SMPIT Citra Az Zahra seluas 3.372,70 M2, dengan nilai sewa sebesar Rp 703.351.600,- (Tujuh ratus tiga juta tiga ratus lima puluh satu ribu enam ratus rupiah) dibayar sekaligus untuk lima tahun (vide bukti T.1-7=Bukti T II Intv-2A);

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan Perjanjian Sewa menyewa antara Tergugat II Intervensi dengan Tergugat selanjutnya ditindak lanjuti dengan terbitnya Surat Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: 166/C.37. EF/31.74.10.1003.02.021.S.1/2-1.785.51/e/2022 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Taman Alfa Indah Blok I 4 RT. 000 RW. 00 Petukangan Utara, Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, tanggal 06 September 2022 (Vide Bukti T II Intv-3) dan selanjutnya telah dilakukan pembangunan sarana dan prasarana Pendidikan SMP IT Citra Az Zahra berdasarkan kesepakatan perjanjian antara Tergugat dan tergugat II Intervensi sebagaimana progress Pembangunan (vide bukti T II Intv-4A, T II Intv-4B, T II Intv-4C, T II Intv-4D dan T II Intv-4E);

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan serta jawaban dikaitkan dengan bukti-bukti yang telah diajukan para pihak dalam persidangan maka esensi dari terbitnya ke 2 (dua) objek sengketa adalah didasari adanya hubungan kontraktual/perikatan berupa Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Yayasan Almuhsinin Alfa Indah, Tentang Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah Yang Terletak di Taman Alfa Indah Blok I 4, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan Untuk Sarana Dan Prasarana Pendidikan, disertai dengan poin-poin syarat dan kewajiban yang dipenuhi oleh para pihak yang melakukan perjanjian (vide bukti T.1-7=Bukti T II Intv-2A) maka Pengadilan berpendapat bahwa terbitnya ke 2 (dua) objek sengketa adalah didasarkan kepada perikatan/perjanjian antara para pihak Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Tergugat II Intervensi, sehingga terkait adanya sengketa akibat perjanjian sewa menyewa tersebut merupakan

permasalahan dalam ranah hukum perdata yang diselesaikan pada peradilan perdata;

Menimbang, bahwa lebih lanjut terhadap permasalahan a quo Pengadilan juga memperhatikan maksud dan tujuan dari Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA Nomor 7 Tahun 2012) yang menyatakan sebagai berikut : Untuk memastikan suatu KTUN dianggap melebur dalam perbuatan hukum perdata adalah apabila secara faktual KTUN yang disengketakan dan diminta diuji keabsahannya ternyata:

- a. Jangkauan akhir dari KTUN diterbitkan (tujuannya) dimaksudkan untuk melahirkan suatu perbuatan hukum perdata. Termasuk didalamnya adalah KTUN-KTUN yang diterbitkan dalam rangka mempersiapkan atau menyelesaikan suatu perbuatan hukum perdata;
- b. Apabila Tergugat dalam menerbitkan KTUN objek sengketa akan menjadi subjek atau pihak dalam perikatan perdata sebagai kelanjutan KTUN objek sengketa tersebut”;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan rangkaian pertimbangan hukum tersebut diatas, bahwa timbulnya sengketa pihak dalam perkara a quo akibat diterbitkannya kedua objek sengketa adalah didasarkan pada perikatan/perjanjian berupa perjanjian sewa menyewa yang merupakan ranah hukum perdata dan bukan dalam ranah bidang hukum tata usaha negara (hukum administrasi negara), hal mana juga seiring dengan maksud dan tujuan dari Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, maka Pengadilan berkesimpulan bahwa sengketa ini tidak memenuhi kriteria sebagai sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha, sehingga Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaiannya, sehingga, Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai objek sengketa

tidak termasuk sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara karena merupakan perbuatan dalam bidang hukum perdata (kewenangan absolut Pengadilan) haruslah dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan diterima, maka terhadap eksepsi lainnya dan terhadap aspek formal gugatan tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai kewenangan absolut pengadilan dinyatakan diterima, maka terhadap pokok perkaryanya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan terhadap gugatan Para Penggugat beralasan hukum untuk dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah dinyatakan tidak diterima, maka terhadap permohonan penundaan pelaksanaan Keputusan Objek sengketa dari Para Penggugat tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan terhadap permohonan penundaan tersebut sudah berdasar untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan diterima maka Para Penggugat berada di pihak yang kalah dan berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 UU Peraturan kepada Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 UU Peraturan yang menggariskan ketentuan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Pengadilan mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Pengadilan hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain

dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, bahwa dengan diucapkannya Putusan secara elektronik maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh para pihak dan dilakukan sidang terbuka untuk umum;

Memperhatikan, Ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PENUNDAAN

- Menolak Permohonan Penundaan dari Para Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang Kewenangan Absolut Pengadilan;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 459.000,00- (Empat ratus lima puluh Sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Kamis tanggal 18 Juli 2024, oleh RIDWAN AKHIR, SH., MH., selaku Hakim Ketua Majelis,

OKTOVA PRIMASARI, SH., dan ESTININGTYAS DIANA MANDAGI, SH., MH., masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus dipublikasikan untuk umum melalui persidangan elektronik pada aplikasi *E-Court* PTUN Jakarta, pada hari Kamis Tanggal 25 Juli 2024, oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh SUMAJA, S.H., selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

TTD

TTD

OKTOVA PRIMASARI, SH.

RIDWAN AKHIR, SH., MH.

TTD

ESTININGTYAS DIANA MANDAGI, SH., MH.

PANITERA PENGGANTI

TTD

SUMAJA, SH.

Rincian Biaya Perkara:

