



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor:26/G/2023/PTUN.BNA

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

#### PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDA ACEH

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:

**IRWANSYAH**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal di Dusun Melur, Desa Perdamaian, Kecamatan Kota Kualasimpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh;

Dalam hal ini diwakili kuasanya:

**KHALIED AFFANDI, S.H.**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum "Khalied Affandi & Partners" beralamat di Jalan Pendidikan Lr. Mega Nomor 5 Desa Punge Jurong, Kecamatan Meuraxa, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Oktober 2023, domisili elektronik khalied.advocate1987@gmail.com;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

#### Lawan

**KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KABUPATEN ACEH TAMIANG**, berkedudukan di Jalan Ir. H. Juanda No. 69, Desa Bundar, Kecamatan Karang Baru, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh;

Dalam hal ini diwakili kuasanya:

- Nama : **DAHLIA AHLIANA, S.H.,M.H.**  
Jabatan : Kepala Bagian Hukum
- Nama : **RAMZA GUNAWAN, S.H.,M.H.**  
Jabatan : Jabatan Fungsional Tertentu Analis Hukum, Ahli Muda
- Nama : **ANISA FITRI, S.H.**  
Jabatan : Analis Hukum

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil yang beralamat di Ir. H. Juanda No. 69, Desa Bundar, Kecamatan

Halaman 1  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karang Baru, Kabupaten Aceh Tamiang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 November 2023, domisili elektronik bantuanhukum0@gmail.com;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

**Dan**

**T. ISKANDAR**, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal di Dusun Mawar, Desa Perdamaian, Kecamatan Kota Kualasimpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, Pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

- 1. BAMBANG SANTOSO, S.H., M.H.**
- 2. HENDRA JULIANTA, S.H.**
- 3. HERMANSYAH, S.H.**

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum "LAW FIRM BAMBANG SANTOSO & PARTNER", beralamat di Jalan Waringin Nomor 29A/30 CC, Kelurahan Sekip, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2023, domisili elektronik hermanbsp82@gmail.com;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Intervensi**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh Nomor: 26/PEN-DIS/2023/PTUN.BNA, tanggal 15 November 2023, tentang Lolos Dismisal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh Nomor: 26/PEN-MH/2023/PTUN.BNA, tanggal 15 November 2023 tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh Nomor: 26/PEN-PPJS/2023/PTUN.BNA, tanggal 15 November 2023 tentang Penunjukkan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;

Halaman 2  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh Nomor: 26/PEN-PP/2023/PTUN.BNA, tanggal 16 November 2023 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 26/PEN-HS/2023/PTUN.BNA, tanggal 30 November 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Penetapan Nomor: 26/G/2023/PTUN.BNA tanggal 21 Desember 2023 tentang Masuknya Pihak Permohon Intervensi sebagai Tergugat II Intervensi atas nama T. Iskandar;
7. Berkas perkara dan mendengar keterangan Para Pihak yang berperkara di persidangan;

## DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan Gugatan tertanggal 11 November 2023 yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh pada tanggal 14 November 2023 dengan register perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA, dan telah diperbaiki tanggal 30 November 2023.

Penggugat mengemukakan sebagai berikut:

### I. OBJEK SENGKETA:

Persetujuan Bangunan Gedung Nomor:SK-PBG-111605-03032023-001 tanggal 03 Maret 2023 atas nama T. Iskandar luas bangunan gedung 3.326,40 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Cut Nyak Dhien, Desa Perdamaian Kecamatan Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh.

### II. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRATIF

1. Bahwa Penggugat merupakan pihak ketiga atau bukan orang yang menerima surat keputusan dari Tergugat, melainkan Penggugat merasa dirugikan kepentingannya akibat diterbitkannya Persetujuan Bangunan Gedung Nomor: SK-PBG-111605-03032023-001 tanggal 03 Maret 2023 atas nama T. Iskandar luas bangunan gedung 3.326,40 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Cut Nyak Dhien, Desa Perdamaian Kecamatan Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh;
2. Bahwapada tanggal 31 Agustus 2023 Penggugat mendapat informasi dari orang tuanya dengan menyampaikan bangunan kios/ruko milik Penggugat akan dibongkar oleh T. Iskandar dan pihak lainnya,

Halaman 3  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian pada tanggal 13 September 2023 Penggugat memberi kuasa kepada Syahril, SH untuk membuat gugatan PERBUATAN MELAWAN HUKUM ke Pengadilan Negeri Kualasimpang, selanjutnya Penggugat dan pemilik kios/ruko lainnya mengirim surat kepada Tergugat pada Tanggal 18 september 2023 perihal permohonan informasi akan tetapi surat tersebut ditolak oleh staf Tergugat dengan alasan Tergugat sedang Dinas Luar selama 15 hari dengan menyatakan tidak berani menerimanya takut disalahkan oleh Tergugat dan Penggugat secara pasti mengetahui objek sengketa pada tanggal 11 Oktober 2023 saat pulang ke Aceh Tamiang untuk menghadiri sidang pertama dan melihat langsung spanduk yang dipasang dipagar seng penutup lokasi yang bertuliskan Persetujuan Bangunan Gedung Nomor: SK-PBG-111605-03032023-001 tanggal 03 Maret 2023 atas nama T. Iskandar luas bangunan gedung 3.326,40 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Cut Nyak Dhien, Desa Perdamaian Kecamatan Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh;

3. Bahwa Penggugat mengajukan surat keberatan administratif melalui surat Nomor : 01/SK/X/2023, bertanggal 26 Oktober 2023, perihal keberatan atas terbitnya Persetujuan Bangunan Gedung Nomor: SK-PBG-111605-03032023-001 tanggal 03 Maret 2023 atas nama T. Iskandar luas bangunan gedung 3.326,40 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Cut Nyak Dhien, Desa Perdamaian Kecamatan Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, dikarenakan merugikan Penggugat kemudian surat keberatan tersebut dibalas oleh Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2023 yang menyatakan tidak perlu menanggapi perihal keberatan yang diajukan Penggugat, kemudian pada tanggal 13 November 2023 Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh dan diregisterasikan tanggal 14 November dengan Perkara Nomor 26/G2023/PTUN.BNA;
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 76 ayat (2) Undang-Undang Administratif Pemerintahan menyebutkan "*Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud*

Halaman 4  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat. Namun, kata “dapat” harus dimaknai sebagai bentuk pilihan yang diberikan oleh undang-undang tanpa mewajibkan kepada Penggugat untuk mengajukan banding administratif kepada atasan pejabat yang lebih tinggi dari Tergugat, sehingga berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Ketentuan Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan apabila peraturan dasarnya hanya menentukan adanya upaya administratif berupa peninjauan surat keberatan, maka gugatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan diajukan kepada pengadilan Tata Usaha Negara;*

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan TUN sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan terakhir Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 disebutkan gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau dimungkannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara setelah objek sengketa diketahui Penggugat, namun sesuai ketentuan SEMA Nomor 2 Tahun 1991 pada angka V tentang tenggang waktu (Pasal 55) butir 3 disebutkan “*Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut*”.
6. Dengan demikian, terhitung mulai dari tanggal 11 Oktober 2023 sejak Penggugat mengetahui Objek Sengketa dan diajakannya keberatan administratif dalam waktu 15 (lima belas) hari kerja pada tanggal 26 Oktober 2023, kemudian surat keberatan tersebut dibalas oleh Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2023 dan Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara tanggal 13 November 2023, oleh

Halaman 5  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya Gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan undang-undang dan sudah selayaknya dapat diterima;

### III. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua kalinya dengan undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, disebutkan gugatan sengketa TataUsaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat, dimana Tergugat merupakan Pejabat Tata Usaha Negara yang menyelenggarakan pelayanan perizinan dan non perizinan pada DPMPSTSP Kabupaten Aceh Tamiang Berdasarkan Peraturan Bupati Aceh Tamiang Nomor 24 Tahun 2020 Tentang Pendelegasian Wewenang Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan kepada DPMPSTSP Kabupaten Aceh Tamiang Provinsi Aceh, untuk itu Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh berwenang mengadili perkara *a quo* karena kedudukan Tergugat di Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh;
2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (1) PERMA Nomor 6 Tahun 2018, disebutkan *Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif* dan berdasarkan tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat uraikan di atas masih dalam tenggang waktu yang ditentukan undang-undang atas tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Persetujuan Bangunan Gedung Nomor: SK-PBG-111605-03032023-001 tanggal 03 Maret 2023 atas nama T. Iskandar luas bangunan gedung 3.326,40 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Cut Nyak Dhien, Desa Perdamaian Kecamatan Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, untuk itu Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh berwenang mengadili perkara *a quo*;

Halaman 6  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa surat keputusana *quo* telah memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang pada prinsipnya memuat syarat-syarat yang harus dipenuhi agar sengketa dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara
  - Bersifat konkret, karena yang disebutkan dalam Surat Persetujuan Tergugat merupakan keputusan yang tidak abstrak, tapi berwujud tertulis, dan memberikan pemberian/pengakuan hak kepada individu yang disebutkan dalam surat persetujuan tersebut;
  - Bersifat Individual, karena surat persetujuan Tergugat tersebut tidak ditujukan kepada umum tetapi secara nyata ditujukan atas nama T.Iskandar;
  - Bersifat final, karena surat Keputusan Tergugat tersebut tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi tertentu baik bersifat horizontal maupun vertikal;
4. Bahwa oleh karena keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat merupakan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), maka sesuai dengan ketentuan pasal 50 UU Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Banda Aceh berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan Segketa Tata Usaha Negara ini;

## IV. KEPENTINGAN YANG DIRUGIKAN

1. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan terakhir Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menegaskan 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

Halaman 7  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;

2. Bahwa Penggugat sebagai Pemilik Bangunan kios/ruko permanen yang terletak di Jalan Cut Nyak Dhien Blok A No 9, Desa Perdamaian Kecamatan Kualasimpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, sesuai dengan Surat Jual Beli Bangunan Kios/Ruko antara Nasrul selaku Penjual dengan Irwansyah selaku Pembeli tanggal 04 Juli 2018 yang ditandatangani para pihak, saksi-saksi termasuk T. Iskandar dan diketahui oleh Datuk Penghulu Desa Perdamaian Kecamatan Kota Kuala Simpang Kabupaten Aceh Tamiang, dan bangunan kios/ruko tersebut dijadikan tempat usaha dagang yang berada diatas tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (PT.KAI) persero;
3. Bahwa selama Penggugat berjualan sejak tahun 2018 di atas bangunan ruko tersebut tidak pernah timbul permasalahan apapun, namun setelah Penggugat mengetahui Tergugat menerbitkan Persetujuan Bangunan Gedung hanya berdasarkan permohonan dari T. Iskandartanpa adanya persetujuan tertulis dari Penggugat, sehingga telah merugikan kepentingan Penggugat sebagai pemilik bangunan ruko yang terletak di Jalan Cut Nyak Dhien Blok A No. 9 Desa Perdamaian Kecamatan Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh;
4. Bahwa dengan adanya Objek sengketa telah membuat ruang jalan menjadi sempit dan mengecil yang sangat membahayakan bagi Penggugat dan pengguna jalan lainnya dimana diketahui Jalan Cut Nyhak Dhien Kota Kualasimpang Kabupaten Aceh Tamiang sudah difungsikan menjadi jalan lintas antar Provinsi B.Aceh-Medan yang dilalui semua jenis kendaraan;
5. Bahwa Penggugat merasa tidak memiliki kepastian untuk dapat berjualan lagi di bangunan kios/ruko tersebut akibat diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat, dimana T. Iskandar Bersama pihak lainnya akan mengosongkan dan membongkar bangunan kios milik

Halaman 8  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tanpa adanya persetujuan tertulis dan kesepakatan bersama dengan Penggugat sampai dengan gugatan ini didaftarkan;

6. Bahwa dikarenakan sebagian besar bangunan kios pedagang lainnya telah dibongkar oleh T. Iskandar mengakibatkan suara reruntuhan bangunan dan debu, ruko Penggugat terhalang seng penutup yang dipasang oleh T. Iskandar bersama pihak lainnya dan terhalang kios sementara yang dibangun di badan jalan oleh pemilik ruko yang rukunya sudah dibongkar tepat disamping depan bangunan ruko milik Penggugat dikarenakan tidak adanya relokasi sementara dan selama pembongkaran/pembangunan ini berlangsung telah membuat pendapatan Penggugat menurun drastis sehingga membuat Penggugat kesulitan untuk memenuhi kebutuhan keluarga Penggugat;
7. Bahwa dikarenakan Penggugat merasa kepentingannya dirugikan akibat diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat, sehingga beralasan Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh;

## V. DASAR DAN ALASAN (POSITA) GUGATAN:

1. Bahwa Penggugat sebagai Pemilik Bangunan kios/ruko yang terletak di Jalan Cut Nyak Dhien Blok A Nomor 9 Desa Perdamaian Kecamatan Kualasimpang Kabupaten Aceh Tamiang Provinsi Aceh, luas bangunan 18 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebelah:

- Utara : dengan bangunan kios Firdaus;
- Timur : dengan bangunan Los Koprindag;
- Selatan : dengan bangunan Kios Ibu Wati Alm. Bg Din Pegadaian;
- Barat : dengan Jalan Cut Nyak Dhien;

Berdasarkan Surat Jual Beli Bangunan Ruko/kios tanggal 04 Juli 2018 yang ditandatangani antara Nasrul selaku Penjual dengan Irwansyah selaku Pembeli, para saksi-saksi dan diketahui oleh Datuk Penghulu Desa Perdamaian Kecamatan Kota Kualasimpang Kabupaten Aceh Tamiang;

2. Bahwa hubungan Penggugat dengan T. Iskandar hanya sebagai sesama pedagang dan pemilik bangunan kios/ruko yang terletak di

Halaman 9  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Cut Nyak Dhien Blok A Desa Perdamaian Kecamatan Kualasimpang Kabupaten Aceh Tamiang Provinsi Aceh, bahkan T.Iskandar juga menjadi saksi jual beli kios/ruko yang dibeli oleh Penggugat;

3. Bahwa pada tanggal 31 Agustus 2023 Penggugat mendapat informasi dari orang tuanya dengan menyampaikan bangunan kios/ruko miliknya Penggugat akan dibongkar oleh T. Iskandar dan pihak lainnya, namun pelaksanaan pembongkaran bangunan tersebut menjadi terhambat dikarenakan hampir semua pemilik bangunan kios/ruko yang terletak di Jalan Cut Nyak Dhien Blok A, Blok B dan Blok C, Desa Perdamaian Kecamatan Kualasimpang Kabupaten Aceh Tamiang Provinsi Aceh menolak pembongkaran sepihak tersebut karena dilakukan tanpa memperoleh persetujuan tertulis dan tidak adanya kesepakatan bersama dengan pemilik kios/ruko sampai dengan saat ini;
4. Bahwa Tergugat yang telah menerbitkan objek sengketa diatas bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Cut Nyak Dhien Blok A Nomor 9 Desa Perdamaian Kecamatan Kualasimpang Kabupaten Aceh Tamiang Provinsi Aceh yang kemudian Objek sengketa tersebut dimanfaatkan oleh T.Iskandar sebagai landasan hukum untuk dipergunakan ke berbagai instansi dan membongkar/membangun bangunan diatas bangunan ruko milik Penggugat yang sangat merugikan kepentingan Penggugat sebagai pemilik kios/ruko tersebut, dimana seharusnya proses pengajuan persetujuan bangunan Gedung tersebut harus mendapat kesepakatan dan izin tertulis terlebih dahulu dari Penggugat, hal inisesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja perubahan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134) Pasal 1 ayat (10) yang menyatakan: *Pengguna Bangunan Gedung adalah Pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan Pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik Bangunan Gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan;*

Halaman 10  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Tergugat secara melawan hukum telah melakukan Tindakan yang semena-mena tanpa mempertimbangkan akibat yang ditimbulkan bagi Penggugat dan telah merugikan Penggugat sebagai pemilik bangunan kios/ruko, dengan cara yang bertentangan dengan Asas-asas Umum pemerintahan yang Baik dan perbuatan Tergugat tidak sesuai dengan maksud dan tujuan Qanun kabupaten Aceh Tamiang Nomor 24 tahun 2020 yang menyatakan maksud dan tujuan *pasal 2 "ayat 1 huruf (b) untuk tertib adminitrasi penyelenggara pelayanan perizinan dan nonperizinan"*;
6. Bahwa perbuatan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa hanya berdasarkan informasi yang keliru yang dibuat oleh T.Iskandar tanpa menelusuri terlebih dahulu kebenaran dari para pedagang kios termasuk Penggugat, maka perbuatan Tergugat tidak sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku sehingga perbuatan Tergugat menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan pemilik kios/ruko lainnya;
7. Bahwa pelaksanaan pembongkaran yang dilakukan T.Iskandar dan pihak lainnya tanpa ada nya surat izin pembongkaran hal ini tidak sesuai dengan Qanun Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 28 Tahun 2011 pasal 111 ayat 1 huruf (a) menyatakan: *"pembongkaran bangunan berdasarkan permohonan izin pembongkaran bangunan dari pemilik, Pasal 116 ayat (1) berdasarkan persetujuan teknis pembongkaran bangunan dan berita acara hasil pemeriksaan dan penilaian, SKPK yang membidangi pelayanan perizinan menerbitkan izin pembongkaran bangunan, (2) pembongkaran oleh pemilik/pengembang baru dapat dimulai setelah disampaikan Salinan izin pembongkaran bangunan kepada tetangga yang berbatasan dengan bangunan yang akan dibongkar;*
8. Bahwa Tergugat dalam melakukan proses penerbitan objek sengketa tidak memenuhi semua persyaratan, tidak sesuai prosedur, bertentangan/melanggar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku

Halaman 11  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak melaksanakan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) diantaranya yaitu:

- a. Tergugat tidak pernah melibatkan kepentingan Penggugat dan para pedagang pemilik kios/ruko lainnya untuk mengetahui proses penyelenggaraan bangunan Gedung sehingga perbuatan Tergugat tidak sesuai sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja perubahan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Pasal 41 ayat (1) yang menegaskan "*Dalam Penyelenggaraan Bangunan-Gedung, Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna Bangunan Gedung mempunyai hak:* a. mengetahui tata cara Penyelenggaraan Bangunan Gedung; b. mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan pada lokasi dan/atau ruang tempat bangunan akan dibangun; c. mendapatkan keterangan mengenai standar teknis Bangunan Gedung;

*Pasal 43 ayat (1) Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat menyelenggarakan pembinaan Bangunan Gedung secara nasional untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan tertib Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Ayat (2) Sebagian penyelenggaraan dan pelaksanaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersama-sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung, sehingga tindakan Tergugat tidak sesuai dengan Asas keterbukaan;*

- b. Bahwa Tergugat tidak meneliti dokumen secara cermat tentang kepemilikan bangunan gedung, yang faktanya bahwa T. Iskandar bukanlah pemilik seluruhnya bangunan kios/ruko yang terletak di Jalan Cut Nyak Dhien Blok A, Blok B dan Blok C, Desa Perdamaian Kecamatan Kualasimpang Kabupaten Aceh Tamiang Provinsi Aceh Tindakan Tergugat bertentangan dengan asas kecermatan dan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Halaman 12  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berlaku, yaitu Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 pada pasal 1 ayat 28 yang menyatakan "*Pemohon adalah pemilik bangunan Gedung yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan/atau SBKBG*" Dan Qanun Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 28 Tahun 2011 pada pasal 1 ayat 14 yang menyatakan "*permohonan izin mendirikan bangunan yang selanjutnya disingkat PIMB adalah permohonan yang diajukan oleh pemilik/pengguna/pengelola bangunan Gedung kepada pemerintah kabupaten untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan Gedung;*

- c. Bahwa Tergugat telah menyalahgunakan kewenangannya sehingga tidak menghiraukan pemberitahuan dari Dinas Perhubungan Kabupaten Aceh Tamiang yang telah mengingatkan Tergugat dalam surat Nomor : 551/612 pada Tanggal 28 Februari 2023 perihal Analisis Dampak Lalu Lintas sebagai persyaratan Perizinan Berusaha, yang menyatakan dalam surat tersebut untuk tidak menerbitkan Persetujuan Bangunan Gedung atas nama T. Iskandar sebelum memperoleh rekomendasi teknis Analisis Dampak Lalu Lintas (Andalalin);
- d. Bahwa Tergugat dengan kewenangan yang melekat padanya telah mengabaikan masukan-masukan dari Dinas Teknis terkait perihal pemenuhan persyaratan penerbitan objek sengketa yang sudah diatur oleh Pemerintah Kabupaten Aceh Tamiang Nomor Dokumen: 024/16/03 sehingga perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan asas kecermatan, asas kepastian hukum dan melanggar hal yang diwajibkan oleh Pemerintah Republik Indonesia dan Undang-undang sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja perubahan Pasal 99 tentang Angkutan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan yang menegaskan "*setiap rencana pembangunan pusat kegiatan, permukiman dan infastruktur yang akan menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan, ketertiban, dan kelancaran lalu lintas dan angkutan jalan wajib dilakukan analisis*

Halaman 13  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*mengenai dampak lalu lintas (andalalin)”, Peraturan menteri Perhubungan Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021 Tentang Penyelenggara Analisis Dampak Lalu Lintas yang menyatakan pada Pasal 17: “Persetujuan hasil Analisis Dampak Lalu Lintas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 merupakan salah satu persyaratan Pengembang atau Pembangun untuk memperoleh perizinan berusaha dalam kegiatan pendirian bangunan dan persyaratan pengajuan penilaian dokumen lingkungan hidup.*

*Pasal 15: (1) Untuk memperoleh persetujuan hasil Analisis Dampak Lalu Lintas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, Pengembang atau Pembangun harus menyampaikan hasil Analisis Dampak Lalu Lintas kepada: a. Menteri, untuk jalan nasional; b. gubernur, untuk jalan provinsi; c. bupati, untuk jalan kabupaten dan/atau jalan desa; atau d. wali kota, untuk jalan kota. (2) Penyampaian hasil Analisis Dampak Lalu Lintas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan skala dampak Bangkitan Lalu Lintas kegiatan yang ditimbulkan. (3) Penyampaian hasil Analisis Dampak Lalu Lintas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan melalui sistem elektronik yang terintegrasi dengan perizinan berusaha lingkungan hidup. (4) Sistem elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang lingkungan hidup dan kehutanan, dan lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang koordinasi penanaman modal melalui pelayanan terpadu satu pintu. (5) Format surat permohonan persetujuan hasil Analisis Dampak Lalu Lintas sesuai dengan skala dampak Bangkitan Lalu Lintas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.*

*Pasal 11 “(1) Pengembang atau Pembangun pusat kegiatan, permukiman, dan infrastruktur wajib melaksanakan Analisis Dampak Lalu Lintas sesuai dengan skala dampak Bangkitan Lalu Lintas. (2) Analisis Dampak Lalu Lintas sebagaimana dimaksud*

Halaman 14  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut: a. untuk kegiatan dengan Bangkitan Lalu Lintas tinggi, Pengembang atau Pembangun diwajibkan untuk menyampaikan dokumen hasil Analisis Dampak Lalu Lintas yang disusun oleh tenaga ahli yang memiliki Sertifikat Kompetensi Penyusun Analisis Dampak Lalu Lintas; b. untuk kegiatan dengan Bangkitan Lalu Lintas sedang, Pengembang atau Pembangun diwajibkan untuk menyampaikan rekomendasi teknis penanganan dampak lalu lintas yang disusun oleh tenaga ahli yang memiliki Sertifikat Kompetensi Penyusun Analisis Dampak Lalu Lintas; atau c. untuk kegiatan dengan Bangkitan Lalu Lintas rendah, Pengembang atau Pembangun diwajibkan untuk: 1. memenuhi standar teknis penanganan dampak lalu lintas yang telah ditetapkan oleh Menteri; dan 2. Menyampaikan gambaran umum lokasi dan rencana pembangunan atau pengembangan yang akan dilaksanakan. (3) Hasil Analisis Dampak Lalu Lintas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan Pengembang atau Pembangun secara elektronik melalui sistem informasi Analisis Dampak Lalu Lintas dan/atau secara langsung kepada Menteri, gubernur, atau bupati/wali kota sesuai dengan kewenangannya. (4) Pengajuan hasil Analisis Dampak Lalu Lintas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilaksanakan melalui sistem perizinan berusaha terintegrasi secara elektronik.

dan Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Lalu lintas dan Angkutan Jalan yang menyatakan "hasil Andalalin dilaksanakan dalam rangka memenuhi perizinan berusaha dalam kegiatan pendirian bangunan persyaratan pengajuan penilaian dokumen lingkungan hidup"

- e. Tergugat tidak menjalankan tugasnya dengan baik dan benar, yang seharusnya Tergugat harus terlebih dahulu melakukan Peninjauan ke lokasi rencana pendirian bangunan pada hal jarak dari kantor Tergugat ke lokasi objek sengketa hanya berjarak 2,6 Km, sehingga perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan asas keterbukaan dan asas kecermatan dan melanggar sebagaimana diatur dalam

Halaman 15  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Qanun Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 28 Tahun 2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Pasal 75 ayat (1) yang menyatakan “Kepala SKPK yang membidangi pelayanan perizinan menetapkan waktu peninjauan ke lokasi rencana pendirian bangunan (2) “Peninjauan ke lokasi rencana pendirian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh tim teknis Bersama dengan pemohon IMB.(3) ”Hasil Peninjauan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam Berita Acara Peninjauan”;

- f. Bahwa Tergugat tidak menjalankan tugasnya dengan baik dan benar telah bertentangan dengan asas kepastian hukum dan asas kecermatan yang seharusnya Tergugat terlebih dahulu melakukan pendataan bangunan Gedung untuk menemukan fakta kepemilikan bangunan Gedung sehingga perbuatan Tergugat telah melanggar sebagaimana diatur dalam Qanun Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 28 Tahun 2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan pasal 105 ayat (1) “Pendataan bangunan Gedung ditujukan untuk mencapai tertib administrasi Pembangunan dan pemanfaatan bangunan Gedung, serta sistem informasi bangunan Gedung. (2) “Pendataan bangunan Gedung dilakukan bersamaan pada saat proses permohonan IMB, perubahan IMB, sertifikat laik fungsi bangunan Gedung serta pada saat proses pembongkaran bangunan. (3) ”Pendataan bangunan gedung bertujuan untuk menemukan fakta kepemilikan;
- g. Bahwa Tergugat tidak meneliti dengan cermat terkait semua persyaratan yang diserahkan oleh T. Iskandar salah satunya bukti pembayaran PBB tahun terakhir (tahun berkenaan) sebelum tanggal jatuh tempo atas tanah objek sengketa dan dimana diketahui PBB atas tanah objek sengketa sudah dipecah-pecah untuk setiap bangunan kios/ruko, perbuatan Tergugat bertentangan dengan asas kecermatan karena tidak sesuai dengan persyaratan permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang telah ditentukan oleh Pemerintah Kabupaten Aceh Tamiang Nomor Dokumen : 024/16/03 Persyaratan Pelayanan izin mendirikan bangunan;

Halaman 16  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

h. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak memeriksa dan tidak mempertimbangkan semua persyaratan yang sudah ditentukan pemerintah Kabupaten Aceh Tamiang nomor dokumen 024/16/03 dimana dalam dokumen tersebut mensyaratkan IPPT dari BPN sebagaimana diatur dalam Qanun Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 14 Tahun 2013 tentang rencana tata ruang wilayah (RTRW) Kabupaten Aceh Tamiang tahun 2012-2032 yang menyatakan:

Pasal 43 yaitu Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang meliputi: (a). ketentuan umum peraturan zonasi; (b). ketentuan perizinan;

Pasal 50 ayat (1) yaitu Jenis-jenis perizinan terkait pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 huruf b meliputi: a. izin Prinsip; b. izin Lokasi; c. izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT); d. izin Mendirikan Bangunan; dan e. izin lain berdasarkan peraturan perundang-undangan. (4) Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi : a. diberikan kepada untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada lahan yang sudah dikuasai; b. berlaku selama lokasi tersebut digunakan sesuai dengan peruntukannya dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum; c. sebagai dasar Izin Mendirikan Bangunan;

Pasal 51 ayat (1) yaitu Setiap pejabat yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang dilarang menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan RTRW Kabupaten. (2) Izin pemanfaatan ruang yang diperoleh dengan tidak melalui prosedur yang benar dan atau tidak sesuai dengan RTRW Kabupaten, dibatalkan oleh pemerintah menurut kewenangan masing-masing sesuai ketentuan perundang-undangan, perbuatan Tergugat tidak sesuai dengan pasal 50 ayat (4) huruf c dan Pasal 51 ayat 1; dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja perubahan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang

Halaman 17  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penataan Ruang Pasal 37 Ayat (7) yang menyatakan: *Setiap pejabat pemerintah yang berwenang dilarang menerbitkan persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang;*

- i. Berdasarkan Qanun Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 28 Tahun 2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Pasal 70 dan Pasal 78 yang menyatakan "*sebelum diterbitkannya IMB, pemohon wajib membuat papan pengumuman tentang rencana mendirikan bangunan pada lokasi yang bersangkutan, diumumkan setelah tim teknis IMB melakukan peninjauan*" sesuai dengan Qanun diatas, Tergugat tidak mewajibkan apa yang seharusnya wajib dilakukan oleh Pemohon, sehingga perbuatan Tergugat telah menutup-nutupi akan terbitnya objek sengketa agar tidak diketahui oleh Penggugat dan pemilik bangunan ruko/kios lainnya. Perbuatan Tergugat telah melanggar Qanun Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 28 Tahun 2011 Pasal 78 dan bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) yaitu "*Asas keterbukaan*" yang dimaksud dengan Asas keterbukaan adalah *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*";
9. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum tersebut diatas, tindakan Tergugat juga telah bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, dimana sebelum mengambil suatu keputusan telah tidak meneliti secara cermat dan mempertimbangkan semua fakta baik informasi, dokumen yang lengkap dan faktor yang relevan serta memperhatikan kepentingan-kepentingan yang terkait kedalam pertimbangannya dimana pihak yang berkepentingan terutama pihak yang berpotensi dirugikan harus didengar, sehingga mereka mempunyai kesempatan yang sama untuk menjelaskan pendapatnya

Halaman 18  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap keputusan yang hendak dikeluarkan, yang apabila fakta-fakta penting tidak diteliti dan kepentingan pihak ketiga tidak diperhitungkan sebelum mengambil keputusan tata usaha negara adalah merupakan bentuk ketidakcermatan Tergugat tidak melaksanakan Asas Kepastian Hukum, Asas Kecermatan dan Asas keterbukaan, sebagaimana dimaksud dalam Pelaksanaan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) sebagaimana secara terperinci diatur dalam penjelasan ayat (1) huruf a, huruf d dan huruf f pasal 10 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang adminitrasi pemerintahan menyebutkan:

- (a) Yang di maksud dengan “*asas kepastian hukum*” adalah asas yang mengandung arti bahwa asas yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan;
- (d) Yang di maksud 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.
- (f) yang dimaksud dengan “*Asas keterbukaan*” adalah 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.

10. Bahwa Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk dapat menunda pelaksanaan surat keputusan tata usaha negara *a quo* sebagaimana yang telah diterbitkan oleh Tergugat, karena kegiatan pembongkaran dan pembangunan itu masih berlangsung sampai sekarang tanpa memikirkan keselamatan / kepentingan Penggugat yang masih berjalan di area objek sengketa

Halaman 19  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak pula mendapatkan kepastian untuk memiliki tempat usaha kembali karena tidak adanya kesepakatan bersama dengan Penggugat dan pemilik kios/ruko lainnya, akibatnya kerugian yang diderita Penggugat tentu akan menjadi sangat tidak seimbang dibanding dengan manfaat bagi kepentingan yang akan dilindungi oleh pelaksanaan keputusan Tata Usaha Negara tersebut apabila tetap dijalankan, oleh karena terdapat suatu keadaan yang sangat mendesak terhadap pembongkaran bangunan kios/ruko milik Penggugat tersebut, maka sangat beralasan agar mewajibkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan Keputusan tata Usaha Negara selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan sampai dengan ada putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (2) beserta penjelasan UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

11. Bahwa berdasarkan dasar dan alasan tersebut di atas adalah sangat beralasan hukum oleh majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menyatakan objek sengketa batal demi hukum atau tidak sah karena diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB);
12. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan karena adanya objek sengketa yang telah merugikan kepentingan Penggugat, maka sangatlah patut dan wajar bila Tergugat dalam perkara ini dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## VI. PETITUM:

Bahwa berdasarkan alasan-alasan uraian diatas, Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut:

### DALAM PENUNDAAN:

1. Mengabulkan permohonan penundaan Penggugat;

Halaman 20  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Mewajibkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan Persetujuan Bangunan Gedung Nomor SK-PBG-111605-03032023-001 tanggal 03 Maret 2023 atas nama T. Iskandar luas bangunan gedung 3.326,40 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Cut Nyak Dhien, Desa Perdamaian Kecamatan Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh selama dalam pemeriksaan sengketa tata usaha negara ini sedang berjalan sampai dengan ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Persetujuan Bangunan Gedung Nomor SK-PBG-111605-03032023-001 tanggal 03 Maret 2023 atas nama T. Iskandar luas bangunan gedung 3.326,40 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Cut Nyak Dhien, Desa Perdamaian Kecamatan Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Persetujuan Bangunan Gedung Nomor SK-PGB-111605.03032023-001 tanggal 03 Maret 2023 atas nama T. Iskandar luas bangunan gedung 3.326,40 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Cut Nyak Dhien, Desa Perdamaian Kecamatan Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Tergugat mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 14 Desember 2023, yang diunggah melalui Sistem Informasi Pengadilan dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim pada persidangan secara elektronik pada tanggal 14 Desember 2023, yang isinya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### A. GUGATAN PENGGUGAT MELEBIHI TENGGANG WAKTU (KADALUARSA)

Bahwa Persetujuan Bangunan Gedung Nomor : SK-PBG-111605-03032023-001 tanggal 03-03-2023 atas nama T. Iskandar telah ditetapkan

Halaman 21  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Aceh Tamiang.

Bahwa pada BAB II TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRATIF pada poin 2 Penggugat mendalihkan bahwa pada tanggal 31 Agustus 2023 Penggugat mendapatkan informasi dari orangtuanya bahwa kios/ruko akan dibongkar, terkait dengan hal tersebut dapat Tergugat sampaikan sebagai berikut :

1. Pada tanggal 12 Mei 2023 PT. Kereta Api Indonesia (KAI) (Persero) mengirimkan surat undangan kepada para pedagang yang menempati bangunan diatas tanah milik PT. KAI (Persero), Nomor : KAI.203/V/8/DV.1-2023 terkait sosialisasi rencana penataan kios di atas tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Jalan Cut Nyak Dien Desa Perdamaian, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang.
2. Pada tanggal 24 Juli 2023 PT. Kereta Api Indonesia (Persero) kembali mengirimkan surat undangan kepada para pedagang Nomor: KA.104/VII/4/DV.1-2023 terkait dengan sosialisasi kedua, untuk rencana penataan kios di atas tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Jalan Cut Nyak Dien Desa Perdamaian, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang.
3. Pada tanggal 27 Juli PJ. Bupati Aceh Tamiang mengirimkan surat kepada pedagang yang menempati bangunan diatas tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor 032/4207 terkait dengan pembongkaran aset pasar Perusahaan Jawatan Kereta Api di Kuala Simpang, dimana pada pokoknya pedagang diminta untuk membongkar bangunan selambat-lambatnya tanggal 7 Agustus 2023.
4. Pada tanggal 31 Juli 2023 PT. Kereta Api Indonesia (Persero) mengeluarkan surat Nomor KA.203/VIII/8/DV.1-2023 kepada pedagang terkait pembongkaran kios paling lambat tanggal 20 Agustus 2023.
5. Pada tanggal 15 Agustus telah diadakan rapat di Kantor Bupati Aceh Tamiang terkait dengan rencana pembongkaran kios diatas lahan milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero), yang pada pokoknya pemerintah Kabupaten Aceh Tamiang mendukung para pedagang untuk kembali

Halaman 22  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditawarkan tempat relokasi sementara dengan batas waktu hingga tanggal 31 Agustus 2023 untuk memindahkan sendiri barang-barang para pedagang, apabila telah melewati waktu yang diberikan maka baru akan dilaksanakan pengosongan/penertiban.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka Penggugat sudah mengetahui adanya suatu Keputusan Tata Usaha Negara terhitung sejak tanggal 12 Mei 2023 pada saat PT. Kereta Api Indonesia (KAI) (Persero) mengirimkan surat undangan kepada para pedagang, oleh karenanya berdasarkan dengan ketentuan SEMA Nomor 2 Tahun 1991 pada angka V tentang tenggang waktu (Pasal 55) butir 3 yang menyebutkan bahwa "bagi mereka yang tidak dituju oleh Suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut". berdasarkan ketentuan SEMA tersebut, maka gugatan Penggugat sudah jelas-jelas telah melebihi tenggang waktu 90 hari sebagaimana dimaksud, dikarenakan Penggugat sudah mengetahui kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara terhitung sejak tanggal 12 Mei 2023.

Bahwa berdasarkan argumentasi hukum tersebut diatas, cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk menyatakan gugatan Penggugat melebihi tenggang waktu (kadaluarsa) dan gugatan Penggugat dinyatakan untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## **B. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM);**

Bahwa kami menganggap Gugatan Penggugat tertanggal 13 November 2023 kurang pihak, karena telah nyata-nyata tidak mengikut sertakan Jumadi Sandi sebagai pihak yang melakukan perjanjian Persewaan Tanah Milik PT. Kereta Api (Persero) Nomor : HK.213/III/95/DIVRE.I.SU-02 tanggal 18 Maret 2002 dan sebagai

Halaman 23  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang Izin mendirikan Bangunan Nomor : 28/IMB/2022 sebagai Penggugat.

Bahwa menurut Pasal 123 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement yang berbunyi :

“Bilamana dikehendaki, kedua belah pihak dapat dibantu atau diwakili oleh kuasa, yang dikuasakannya untuk melakukan itu dengan surat kuasa teristimewa, kecuali kalau yang memberi kuasa itu sendiri hadir, Penggugat dapat juga memberi kuasa itu dalam surat permintaan yang ditandatangani dan dimasukkan menurut ayat pertama Pasal 118 atau jika gugatan dilakukan dengan lisan menurut Pasal 120, maka dalam hal terakhir ini, yang demikian itu harus disebutkan dalam catatan yang dibuat surat gugat ini”

Bahwa Kuasa tersebut dapat diberikan kepada penerima kuasa yang memang ingin menggugat, sehingga juga akan bertindak untuk dan atas nama Jumadi Sandi dalam persidangan.

Dalam dalil gugatannya penggugat, jelas jika gugatan Penggugat telah secara nyata kurang pihak yaitu tidak turut sertanya Jumadi Sandi sebagai pihak Penggugat. Oleh karena itu, tepat dan benar jika kemudian Majelis Hakim menyatakan Surat Gugatan Penggugat tertanggal 13 November 2023 DINYATAKAN DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.

## C. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

Bahwa kami menganggap gugatan Penggugat tertanggal 13 November 2023 telah nyata-nyata kabur, dalam BAB IV KEPENTINGAN YANG DIRUGIKAN, dalam poin 2 Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat sebagai pemilik bangunan kios/ruko yang pada pokoknya dibeli oleh Penggugat pada tanggal 4 Juli 2018.

Bahwa perlu Tergugat sampaikan bangunan ruko/kios yang didalilkan oleh Penggugat sebagai miliknya berdiri diatas tanah milik PT. Kereta Api (PERSERO), dimana bangunan tersebut berdiri karena adanya perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. Kereta Api (Persero) dalam hal ini Suryadi Rachmat selaku Kepala Seksi Tanah dan Bangunan PT. Kereta Api

Halaman 24  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Persero) Divisi Regional I Sumatera Utara dan Jumadi Sandi dengan Nomor : HK.213/III/95/DIVRE.I.SU-02 tanggal 18 Maret 2002, hal ini yang menjadi dasar diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan yang ditetapkan oleh Bupati Aceh Timur dengan Nomor : 28/IMB/2002, tanggal 20 September 2002 atas nama Jumadi Sandi.

Bahwa Perjanjian Persewaan antara PT. Kereta Api (PERSERO) dan Jumadi Sandi memiliki ketentuan dan syarat-syarat yang diatur dalam Pasal-Pasal dalam perjanjian Persewaan tersebut dalam Pasal 3 ayat (2) huruf c dan Pasal 7 berbunyi:

## Pasal 3 ayat (2) huruf c

Pihak KEDUA berkewajiban mengosongkan dan menyerahkan tanah tanpa syarat apabila masa persewaannya sudah berakhir dan tidak diperpanjang lagi atau tanah yang disewa akan dipergunakan Pihak PERTAMA”.

## Pasal 7

- (1) Perjanjian ini berlaku untuk masa satu tahun terhitung 1 Maret 2002 sampai dengan 28 Februari 2003 dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak, sekurang-kurangnya empat kali perpanjangan.
- (2) Perpanjangan perjanjian sebagaimana tersebut dalam ayat (1) dibuat dalam bentuk perjanjian perpanjangan persewaan, dan PIHAK KEDUA harus memberitahukan secara tertulis maksud tersebut kepada PIHAK PERTAMA paling lambat 1 (satu) bulan sebelum berakhirnya perjanjian ini.
- (3) Apabila PIHAK KEDUA tidak memberitahukan secara tertulis perpanjangan sewa setelah berakhir masa perjanjian, maka PIHAK KEDUA dianggap tidak lagi membutuhkan lahan/tanah tersebut dan PIHAK PERTAMA berhak untuk menyewakan lahan/tanah tersebut kepada yang berminat.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, status hukum bangunan yang didalilkan oleh Penggugat sebagai miliknya tidak dapat dilepaskan dari perjanjian sewa tanah antara Jumadi Sandi (sebagai penyewa tanah) dengan PT. Kereta Api (PERSERO), sebagaimana dimaksud pada pasal 7 ayat (3) tersebut diatas apabila pihak kedua yaitu JUMADI SANDI tidak memberitahukan secara tertulis perpanjangan sewa setelah berakhir masa

Halaman 25  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

perjanjian, maka berakhir pula perjanjian diantara kedua belah pihak, sebagaimana dimaksud Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa "Jika Sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu". Maka berdasarkan ketentuan Pasal 1570 tersebut di atas, Perjanjian Persewaan Tanah Milik PT. Kereta Api (Persero) Nomor : HK.213/III/95/DIVRE.I.SU-02 tanggal 18 Maret 2002, antara Jumadi Sandi dan PT. Kereta Api (Persero) telah berakhir demi hukum dikarenakan JUMADI SANDI tidak memberitahukan secara tertulis perpanjangan sewa setelah berakhir masa perjanjian.

Bahwa pada poin 3 dalam BAB IV KEPENTINGAN YANG DIRUGIKAN, Penggugat mendalilkan Tergugat dalam menerbitkan Persetujuan Bangunan Gedung hanya berdasarkan permohonan dari T. Iskandar, tanpa adanya persetujuan tertulis dari pada Penggugat, dalam hal ini dengan telah berakhirnya perjanjian Persewaan Tanah Milik PT. Kereta Api (Persero) Nomor : HK.213/III/95/DIVRE.I.SU-02 tanggal 18 Maret 2002, maka dalam hal penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung tidak membutuhkan persetujuan dari Penggugat, dikarenakan bangunan yang Penggugat duduki saat ini merupakan bagian dari pada perjanjian persewaan antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan Jumadi Sandi dimana Pasal 3 ayat (2) huruf c menyebutkan Pihak KEDUA berkewajiban mengosongkan dan menyerahkan tanah tanpa syarat apabila masa persewaannya sudah berakhir. Berdasarkan hal tersebut Penggugat bukanlah pemilik bangunan kios yang perolehannya diperoleh secara sah menurut undang-undang, sehingga dalam permohonan Persetujuan Bangunan Gedung yang diajukan oleh T. Iskandar tidak wajib diketahui oleh Penggugat. Hal ini dapat dilihat dari ketentuan Pasal 35 ayat (3) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja berbunyi "Pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung". Dalam hal ini sudah jelas bahwa PT. Kereta Api (PERSERO) telah melakukan perjanjian kerjasama dengan T. Iskandar dengan Perjanjian Sewa Aset PT. Kereta Api

Halaman 26  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PERSERO) Nomor : KL.701/III/16/SDV.11-2021, tanggal 16 Juli 2021, dengan masa berlaku perjanjian terhitung dari tanggal 1 Agustus 2021 sampai dengan 31 Juli 2026. Perjanjian sewa aset inilah yang kemudian menjadi dasar untuk mengajukan Persetujuan Bangunan Gedung atas nama T.Iskandar kepada Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kabupaten Aceh Tamiang yang mana salah satu persyaratan dalam mengajukan Persetujuan Bangunan Gedung ialah surat perjanjian antara pemilik tanah dan pemilik bangunan, dalam hal pemilik tanah bukan pemilik bangunan gedung.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam Surat Gugatan Tertanggal 13 November 2023 untuk seluruhnya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil Penggugat dalam posita poin 4 yang mendalilkan bahwa Tergugat menerbitkan objek sengketa diatas bangunan milik Penggugat, dimana dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja pada Pasal 1 ayat (10) sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, dalam hal ini dapat Tergugat sampaikan sebagai berikut:
  - bahwa bangunan kios/ruko yang didalilkan oleh Penggugat sebagai miliknya merupakan bangunan yang dibangun berdasarkan Perjanjian Persewaan Tanah Milik PT. Kereta Api (Persero) Nomor : HK.213/III/95/DIVRE.I.SU-02 tanggal 18 Maret 2002, antara PT. Kereta Api (Persero) dalam hal ini Suryadi Rachmat selaku Kepala Seksi Tanah dan Bangunan PT. Kereta Api (Persero) Divisi Regional I Sumatera Utara dan Jumadi Sandi, hal ini yang menjadi dasar diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan yang ditetapkan oleh Bupati Aceh Timur dengan Nomor : 28/IMB/2002, tanggal 20 September 2002 atas nama Jumadi Sandi. Dalam Perjanjian Persewaan antara PT. Kereta Api (PERSERO) dan Jumadi Sandi tersebut memiliki ketentuan dan

Halaman 27  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat-syarat yang diatur dalam Pasal-Pasal dalam perjanjian Persewaan dalam Pasal 3 ayat (2) huruf c dan Pasal 7 berbunyi:

## Pasal 3 ayat (2) huruf c

Pihak KEDUA berkewajiban mengosongkan dan menyerahkan tanah tanpa syarat apabila masa persewaannya sudah berakhir dan tidak diperpanjang lagi atau tanah yang disewa akan dipergunakan Pihak PERTAMA”.

## Pasal 7

- (1) Perjanjian ini berlaku untuk masa satu tahun terhitung 1 Maret 2002 sampai dengan 28 Februari 2003 dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak, sekurang-kurangnya empat kali perpanjangan.
- (2) Perpanjangan perjanjian sebagaimana tersebut dalam ayat (1) dibuat dalam bentuk perjanjian perpanjangan persewaan, dan PIHAK KEDUA harus memberitahukan secara tertulis maksud tersebut kepada PIHAK PERTAMA paling lambat 1 (satu) bulan sebelum berakhirnya perjanjian ini.
- (3) Apabila PIHAK KEDUA tidak memberitahukan secara tertulis perpanjangan sewa setelah berakhir masa perjanjian, maka PIHAK KEDUA dianggap tidak lagi membutuhkan lahan/tanah tersebut dan PIHAK PERTAMA berhak untuk menyewakan lahan/tanah tersebut kepada yang berminat.

Bahwa sebagaimana tersebut diatas, perjanjian antara KAI dan Jumandi Sandi berakhir, apabila pihak kedua yaitu JUMADI SANDI tidak memberitahukan secara tertulis perpanjangan sewa setelah berakhir masa perjanjian, hal ini diatur dalam Ketentuan Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa “Jika Sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu”. Maka berdasarkan ketentuan Pasal 1570 tersebut diatas dan berdasarkan klausul-klausul perjanjian persewaan tersebut diatas, Perjanjian Persewaan Tanah Milik PT. Kereta Api (Persero) Nomor :

Halaman 28  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HK.213/III/95/DIVRE.I.SU-02 tanggal 18 Maret 2002, antara Jumadi Sandi dan PT. Kereta Api (Persero) telah berakhir demi hukum dikarenakan JUMADI SANDI tidak memberitahukan secara tertulis perpanjangan sewa setelah berakhir masa perjanjian dan Jumadi Sandi wajib mengosongkan dan menyerahkan tanah tanpa syarat apabila masa persewaannya sudah berakhir dan tidak diperpanjang lagi atau tanah yang disewa akan dipergunakan Pihak PERTAMA.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, status hukum bangunan kios yang didalilkan oleh Penggugat tidak dapat dilepaskan dari pada perjanjian sewa antara Jumadi Sandi dan PT. Kereta Api (Persero).

3. Bahwa penggugat pada poin 5 dalam positanya menyatakan bahwa perbuatan Tergugat telah secara melawan hukum melakukan tindakan yang semena-mena dengan cara yang bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dan perbuatan Penggugat tidak sesuai dengan maksud dan tujuan Pasal 2 ayat (1) huruf b Qanun Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 24 Tahun 2020, dalam hal ini dapat disampaikan bahwa Kabupaten Aceh Tamiang tidak memiliki Qanun sebagaimana dimaksud oleh Penggugat, oleh karenanya Penggugat mohon kepada Majelis Hakim terkait dengan penggunaan Pasal 2 ayat (1) huruf b sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat pada poin 5 untuk dapat dikesampingkan karena nyata-nyata telah keliru.
4. Bahwa pada poin 6 dalam positanya Penggugat mendalilkan perbuatan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketahanya berdasarkan informasi yang keliru, dalam hal ini dapat disampaikan:
  - a. Bahwa PT. Kereta Api (PERSERO) telah melakukan perjanjian kerjasama dengan T. Iskandar dengan Perjanjian Sewa Aset PT. Kereta Api (PERSERO) Nomor : KL.701/VII/16/SDV.11-2021, tanggal 16 Juli 2021, dengan masa berlaku perjanjian terhitung dari tanggal 1 Agustus 2021 sampai dengan 31 Juli 2026. Perjanjian sewa aset inilah yang kemudian menjadi dasar untuk mengajukan Persetujuan Bangunan Gedung atas nama T. Iskandar kepada Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kabupaten Aceh Tamiang yang mana

Halaman 29  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salah satu persyaratan dalam mengajukan Persetujuan Bangunan Gedung ialah melampirkan fotocopy Sertifikat bukti kepemilikan tanah.

- b. Bahwa Berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (3) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja disebutkan bahwa "Pembangunan Bangunan Gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan Pemilik Bangunan Gedung".
- c. Bahwa T. Iskandartelah membuat surat pernyataan pengelolaan lingkungan yang telah didaftarkan pada aplikasi Online Single Submission atau OSS yang mana persyaratan tersebut akan terbit secara otomatis melalui aplikasi guna melengkapi persyaratan yang ada didalam Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung atau SIMBG.
- d. Bahwa pada awal bulan Februari Tahun 2023 Permohonan PBG dengan Nomor Registrasi PBG-111605-02022023-01 atas nama T.Iskandar telah masuk dalam Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung atau SIMBG, maka verifikator teknis dalam hal ini Jabatan Fungsional Tertentu Teknik Tata Bangunan dan Perumahan pada Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melakukan validasi tentang kelengkapan dokumen permohonan PBG dengan Nomor Registrasi PBG-111605-02022023 atas nama T.Iskandar.
- e. Bahwa setelah berkas dinyatakan lengkap dan telah sesuai dengan persyaratan yang telah diajukan pada SIMBG oleh verifikator teknis, selanjutnya berkas permohonan masuk kedalam akun pengawas teknis dalam hal ini Kepala Bidang Cipta Karya untuk dilakukannya penugasan kepada Tim Profesi Ahli (TPA) yang bertugas untuk memberikan masukan yang dibutuhkan kepada Pemerintah Kabupaten dalam penyelesaian masalah dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- f. Bahwa setelah dilakukan Pemeriksaan dokumen rencana teknis oleh Tim Profesi Ahli (TPA), maka hasil pemeriksaan dituangkan dalam Berita Acara Konsultasi TPA Nomor : 02.2/BA-II/PBG/2023, tanggal 14

Halaman 30  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Februari 2023, selanjutnya Berita Acara tersebut dilakukan pemeriksaan kesesuaian dokumen teknisnya melalui akun pengawas dan diunggah kedalam SIMBG. Dalam hal ini Pengawas memerintahkan kepada staf pada Bidang Cipta Karya untuk menghitung jumlah retribusi yang harus dibayarkan oleh Pemohon PBG berdasarkan kesesuaian dengan luas bangunan yang ada, yaitu sebesar Rp. 27.518.000,- (Dua Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah). Bahwa Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang melakukan validasi terkait dengan permohonan PBG yang diajukan oleh T. Iskandar melalui SIMBG, hal ini yang menjadi dasar Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang mengirimkan surat melalui SIMBG kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dengan Nomor : 02.2/BA-II/PBG/2023, tanggal 14 Februari 2023 perihal Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis Bangunan Gedung, yang pada pokoknya Permohonan PBG dapat dilakukan dan dapat diterbitkan segera. Bahwa Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kabupaten Aceh Tamiang mengeluarkan Surat Ketetapan Retribusi Daerah atau SKRD dengan Nomor Urut 04/IMB-PBG/PUPR/SKRD, tanggal 20 Februari 2023 atas nama T. Iskandar.

- g. Bahwa pada Tanggal 22 Februari 2023 pemohon PBG melakukan pembayaran retribusi sesuai dengan SKRD yang telah dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui BSI Mobile kepada Penerima retribusi yaitu KASDA ACEH TAMIANG PAD sebesar yang telah ditetapkan dalam SKRD.
- h. Bahwa setelah Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang mengirimkan surat kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, yang pada pokoknya Permohonan PBG dapat dilakukan dan dapat diterbitkan segera bahwa kemudian Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Aceh Tamiang telah mengeluarkan surat Persetujuan Bangunan Gedung dengan Nomor : SK-PBG-111605-03032023-001, tanggal 3 Maret

Halaman 31  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023, yang pada pokoknya memberikan persetujuan bangunan gedung kepada T. Iskandar.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka Tergugat dalam menerbitkan Persetujuan Bangunan Gedung atas nama T. Iskandar sudah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik. Dikarenakan berdasarkan Perjanjian Sewa Aset PT. Kereta Api (PERSERO) dan T. Iskandar Nomor : KL.701/VII/16/SDV.11-2021, tanggal 16 Juli 2021.

5. Bahwa dalam posita Penggugat pada poin 8 dalam melakukan proses penerbitan PBG Tergugat tidak memenuhi persyaratan, dalam hal ini dapat penggugat sampaikan :
  - a. Penggugat bukanlah sebagai pemilik bangunan gedung sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja, dikarenakan Persewaan Tanah Milik PT. Kereta Api (Persero) Nomor : HK.213/III/95/DIVRE.I.SU-02 tanggal 18 Maret 2002, antara PT. Kereta Api (Persero) dalam hal ini Suryadi Rachmat selaku Kepala Seksi Tanah dan Bangunan PT. Kereta Api (Persero) Divisi Regional I Sumatera Utara dan Jumadi Sandi telah berakhir demi hukum dikarenakan JUMADI SANDI tidak memberitahukan secara tertulis perpanjangan sewa setelah berakhir masa perjanjian dan status hukum bangunan yang didalilkan oleh Penggugat sebagai miliknya tidak dapat dilepaskan dari perjanjian sewa tanah antara Jumadi Sandi (sebagai penyewa tanah) dengan PT. Kereta Api (PERSERO).
  - b. bahwa dalam posita Penggugat pada poin 8 huruf b mendalilkan Tergugat tidak meneliti secara cermat tentang kepemilikan bangunan gedung dalam hal ini Tergugat tetap pada dalil penggugat pada poin 4 dalam Pokok Perkara dalam Jawaban Tergugat.
  - c. bahwa dalam Posita Penggugat pada poin 8 huruf c dan huruf d mendalilkan Tergugat menyalahgunakan kewenangannya terkait dengan analisis Dampak Lalu Lintas, dalam hal ini dapat Tergugat sampaikan bahwa didalam Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 17 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Analisis Dampak Lalu Lintas,

Halaman 32  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Lampiran I Kriteria Ukuran Wajib Analisis Dampak Lalu Lintas, pada Kolom Jenis Rencana Pembangunan, pada Kolom Nomor 4 Pusat Kegiatan/Pemukiman/Infrastruktur lainnya pada huruf h. Ruko dengan ukuran minimal 2.000 m<sup>2</sup> s.d 5.000 m<sup>2</sup> luas lantai bangunan masuk kedalam kategori bangkitan lalu lintas Bangkitan rendah (standar teknis), bahwa terhadap luas bangunan yang akan di bangun oleh T.Iskandar ialah berjumlah 126 Pintu dengan ukuran perpintunya yaitu 12 m<sup>2</sup> berdasarkan hal tersebut maka T. Iskandar tidak wajib memiliki Bangkitan Tinggi (Dokumen Andalalin).

- d. bahwa dalam Posita Penggugat pada poin 8 huruf e, huruf f dan huruf i yang pada pokoknya mendalilkan Tergugat telah melanggar ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan Pasal 105 ayat (1) Qanun Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 28 Tahun 2011 tentang Izin Mendirikan Bangunan, dalam hal penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung Tergugat sudah menggunakan Ketentuan dari pada Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja dimana tujuan dari pada Peraturan Pemerintah tersebut sebagai penyesuaian berbagai aspek pengaturan yang berkaitan dengan kemudahan perizinan dan peningkatan ekosistem investasi.
- e. bahwa dalam Posita Penggugat pada poin 8 huruf g mendalilkan Tergugat tidak meneliti PBB atas tanah objek sengketa dimana PBB sudah dipecah-pecah untuk setiap bangunan/ruko, dalam hal ini dapat Tergugat sampaikan bahwa PBB yang dimaksud oleh Penggugat telah dibayarkan oleh T.Iskandar kepada Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Tamiang dengan nama wajib Pajak ialah T.Iskandar/PJKA pada tanggal 8 November 2021, setelah dilakukannya Perjanjian Sewa Aset antara T. Iskandar dengan PT. Kereta Api (PERSERO) Nomor : KL.701/VII/16/SDV.11-2021, tanggal 16 Juli 2021.
- f. bahwa dalam Posita Penggugat pada poin 8 huruf h, mendalilkan dalam penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung Tergugat tidak memperhatikan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Aceh Tamiang, dalam hal ini dapat Tergugat sampaikan Dinas Pekerjaan Umum dan

Halaman 33  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penataan Ruang Kabupaten Aceh Tamiang telah mengeluarkan surat kepada T. Iskandar, Nomor :600/515, hal : Informasi Rencana Tata Ruang Wilayah Lokasi Rencana Pembangunan Ruko atas nama T. Iskandar, tanggal 7 Februari 2023 berdasarkan permohonan surat dari T. Iskandar Nomor : Ist/2023 tanggal 6 Februari 2023 perihal Informasi Rencana Tata Ruang Wilayah Pembangunan Kios a.n T. Iskandar.

6. Bahwa berdasarkan uraian diatas Perbuatan Tergugat dalam penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung atas nama T. Iskandar telah berdasarkan Perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan diatas, Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat di terima;
2. Menyatakan bahwa Tergugat dalam penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung dengan Nomor : SK-PBG-111605-03032023-001, tanggal 3 Maret 2023 atas nama T. Iskandarsah berdasarkan hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

#### **ATAU SUBSIDAIR**

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya yang menguntungkan Tergugat (*Ex aequo et Bono*).

Bahwa pada Persidangan tanggal 21 Desember 2023, Majelis Hakim telah mengeluarkan Penetapan Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA tanggal 21 Desember 2023 yang pada pokoknya mengabulkan permohonan T. Iskandar sebagai pihak dalam sengketa *aquo* dan mendudukkannya sebagai Tergugat II Intervensi, dan terhadap Gugatan Penggugat, Pihak Tergugat II Intervensi pada persidangan elektronik tanggal 28 Desember 2023 telah mengajukan

Halaman 34  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawabannya tertanggal 28 Desember 2023 yang isinya pada pokoknya sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI

### 1. Gugatan Penggugat Melebihi Tenggang Waktu (*daluwarsa*)

- a. Bahwa Objek Perkara yaitu Surat Persetujuan Bangunan Gedung Nomor SK-PBG-111605-03032003 Tertanggal 03-03-2023 atasnama T. Iskandar (lc. Tergugat II Intervensi) yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Aceh Tamiang;
- b. Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat mendalilkan mendapat informasi dari orang tuanya pada tanggal 31 Agustus 2023, untuk pembongkaran kios/ruko yang terletak di Jalan Cut Nyak Dien Desa Perdamaian Kecamatan Kota Kualasimpang Kabupaten Aceh Tamiang;
- c. Bahwa terhadap dalil yang diuraikan Penggugat dalam Gugatannya adalah salah dan tidak benar;
- d. Bahwa jauh sebelum tanggal 31 Agustus 2023 sebagaimana yang didalilkan Penggugat, PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai pemilik tanah telah mengirimkan surat pemberitahuan dan melakukan pendekatan pendekatan kepada para pedagang agar secara sukarela membongkor kios/ruko yang mereka tempati;
- e. Bahwa dari upaya-upaya yang dilakukan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) hanya tinggal Penggugat dan beberapa pedagang yang tidak mau meninggalkan kios/rukonya selebihnya pedagang dengan sukarela membongkar kios/ruko yang mereka tempati;
- f. Bahwa maka dengan demikian Penggugat sudah mengetahui diterbitkannya Persetujuan Bangunan Gedung Nomor: SK-PBG-111605-03032003 Tertanggal 03-03-2023 atasnama T. Iskandar (lc. Tergugat II Intervensi) jauh sebelum tanggal 31 Agustus 2023;

Halaman 35  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Bahwa pertama kali PT. Kereta Api Indonesia (Persero) mengirimkan Surat Pemberitahuan/Undangan kepada seluruh pedagang di kios/ruko di Jalan Cut Nyak Dien Desa Perdamaian Kecamatan Kota Kualasimpang Kabupaten Aceh Tamiang pada tanggal 12 Mei 2023, dengan demikian pada tanggal 12 Mei 2023 Penggugat sudah mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara;
- h. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa:  
*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau pejabat tata usaha negara;*  
Sema Nomor 2 Tahun 1991 pada Angka V tentang tenggang waktu (Pasal 55) butir 3 yang menyebutkan:  
*Bahwa "bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu keputusan tata usaha negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis";*
- i. Bahwa untuk memaknai kata "kasuistis" tersebut harus merujuk kepada ketentuan Pasal 5 ayat (1) dan (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor: 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, menyatakan:
- (1) *Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintah 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.*

Halaman 36  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- j. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal tersebut di atas maka Gugatan Penggugat telah jelas melewati 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana yang ditentukan dalam Undang-undang, Penggugat telah mengetahui pertama kali pada Tanggal 12 Mei 2023;
- k. Bahwa berdasarkan argumentasi hukum tersebut tersebut cukup beralasan hukum jika Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan gugatan Penggugat telah melebihi batas waktu yang telah ditentukan Undang-undang untuk itu gugatan Penggugat harus ditolak atau gugatan tidak dapat diterima;

## 2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

*(Tidak ditariknya atau diikutkannya Pedagang lain sebagai Penggugat)*

- a. Bahwa objek perkara Surat Persetujuan Bangunan Gedung Nomor SK-PBG-111605-03032003 Tertanggal 03-03-2023 atas nama T. Iskandar (Ic. Tergugat II Intervensi) luas bangunan Gedung 3.326,40 M<sup>2</sup>;
- b. Bahwa di atas tanah akan dibangun merupakan milik PT. Kereta Api (Persero) dimana tidak hanya Penggugat yang memiliki bangunan kios/ruko yang berada di atasnya;
- c. Bahwa seperti dalil gugatan yang diuraikan, Penggugat hanya memiliki kios/rukoyang terletak di jalan Cut Nyak Dhien Blok A Nomor 9 Desa Perdamaian Aceh Tamiang Provinsi Aceh, luas bangunan 18 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebelah
  - Utara : dengan bangunan Kios Firdaus;
  - Timur : dengan bangunan Los Koprindang;
  - Selatan : dengan bangunan Kios Ibu Wati Alm. Bg Din Pegadaian
  - Barat : dengan Jalan Cut Nyak Dhien;
- d. Bahwa di atas tanah milik PT. Kereta Api (Persero) yang mendapatkan Persetujuan Bangunan Gedung seluas 3.326,40 M<sup>2</sup> bangunan yang

Halaman 37  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

katanya milik 18 M<sup>2</sup> dengan kata lain para pedagang-pedagang yang merasa dirugikan seharusnya ikut dalam pihak;

## Jumadi Sandi, PT. Kereta Api Indonesia (Persero) & Penjual Kios Tidak Ditarik Sebagai Pihak

- a) Bahwa status hukum bangunan kios tidak bias dilepaskan dari perjanjian sewa tanah antara Jumadi Sandi (sebagai penyewa) dengan PT. Kereta Api (sebagai pemilik tanah);
- b) Bahwa bangunan kios yang ditempati atau diklaim sebagaimilik Penggugat adalah dibangun oleh Jumadi Sandi yang kemudian terjadi beberapa kali peralihan sampai ke tangan Penggugat sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya mendapatkan bangunan kios/ruko berdasarkan surat jual beli bangunan ruko/kios tanggal 04 Juli 2018 yang ditandatangani antara Nasrul selaku penjual dengan Irwansyah selaku pembeli, para saksi-saksi dan diketahui oleh Datuk Penghulu Desa Perdamaian Kecamatan Kota Kualasimpang Kabupaten Aceh Tamiang;
- c) Bahwa Penggugat tidak menarik PT. Kereta Api Indonesia (Pemilik Tanah), Jumadi Sandi dan Penjual Kios/Ruko bernama Narsul sebagai pihak dalam perkara *quo* mengakibatkan Surat Gugatan Para Penggugat tidak lengkap atau kurang pihak (*plurium litis consortium*) hal itu sesuai dengan yurisprudensi sebagai berikut:
  - Putusan Mahkamah Agung RI No.: 1421 K/ Sip/ 1972 Tanggal 8 Juni 1976, menyatakan: *"Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat"*.
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.: 1123K/Sip/1984 yang pada pokoknya menyatakan *"Judex Factie salah dalam menerapkan tata tertib beracara karena tidak menarik pihak yang memiliki koneksi dengan perkara yang sedang diperiksa, dengan demikian orang yang ditarik sebagai pihak tidak lengkap"*.

Halaman 38  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d) Bahwa dengan demikian Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Surat Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*nietontvankelijeverklaard*);

### 3. GUGATAN KABUR ATAU TIDAK JELAS (*EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL*)

a. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat hanya menguraikan luas bangunan dan batas-batas miliknya yaitu bangunan kios/ruko dengan luas bangunan 18 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : dengan bangunan Kios Firdaus;
- Timur : dengan bangunan Los Koprindang;
- Selatan : dengan bangunan Kios Ibu Wati Alm. Bg Din Pegadaian
- Barat : dengan Jalan Cut Nyak Dhien;

Sedangkan di atas tanah milik PT. Kereta Api (Persero) yang mendapatkan Persetujuan Bangunan Gedung adalah seluas 3.326,40 M<sup>2</sup>;

b. Bahwa Penggugat yang hanya menguraikan luas tanah miliknya saja sedangkan yang lain Penggugat tidak menguraikan bangunan/kios milik siapa itu yang menjadikan gugatan tidak jelas dan kabur;

c. Bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan tanah yang di atasnya berdiri bangunan kios/ruko milik Penggugat adalah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero);

d. Bahwa jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Penjual hanyalah jual beli kios/ruko bukan jual beli tanah

e. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka Gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) sehingga Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk menyatakan Surat Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### B. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 39  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apa yang telah Tergugat II Intervensi dalilkan di dalam Eksepsi menjadi satu kesatuan dengan dalil-dalil di dalam PokokPerkara. Selanjutnya Tergugat II Intervensi akan menyampaikan dalil-dalil jawaban dan bantahan dengan dasar hukum dan fakta hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah dalil gugatan Penggugat pada Point 2 Halaman 6 dengan argumentasi sebagai berikut:
  - (a) Bahwa hubungan Penggugat dengan Tergugat II Intervensi bukan hanya sekedar sama-sama bedagang di kios/ruko terletak di jalan Cut Nyak Dhien Blok A Nomor 9 Desa Perdamaian Kecamatan Kualasimpang Kabupaten Aceh Tamiang Provinsi Aceh;
  - (b) Bahwa Tergugat II Intervensi merupakan pemegang Hak Sewa terhadap tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sampai dengan tahun 2026;
  - (c) Bahwa Tergugat II Intervensi mendapatkan hak sewa sebanyak 3 (tiga) Kali sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2026, dengan demikian Tergugat II Intervensi selaku pemegang hak sewa berhak untuk melakukan tindakan di atas tanah tersebut bahkan Tergugat II Intervensi berhak untuk mengajukan permohonan-permohonan di atas tanah tersebut;
- b. Bahwa Penggugat mendrmatisir dalil gugatannya pada Point 3 Halaman 6 dengan argumentasi sebagai berikut:
  - (a) Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mengatakan pada tanggal 31 Agustus 2023 Penggugat mendapat informasi dari orang tuanya dengan menyampaikan bangunan ruko/kios miliknya Penggugat akan dibongkar oleh T. Iskandar dan pihak lainnya;
  - (b) Bahwa alas an tersebut adalah alasan yang salah. Sebab jauh-jauh hari PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai pemilik tanah telah menyampaikan pemberitahuan kepada seluruh pedagang;
  - (c) Bahwa saat ini hanya tinggal beberapa kios yang masih berjualan, bahkan hanya tinggal 8% (delapan persen), sebagian besar para pedagang dengan sukarela membongkar kiosnya sendiri karena menyadari kalau tanah yang berdiri di atas kios bukanlah milik mereka;

Halaman 40  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (d) Bahwa pelaksanaan pembongkaran bangunan kios/ruko tersebut terkendala diakibatkan sebagian Pedagang tidak menyadari kalau tanah yang mereka tempati bukan hak mereka, sebagian besar lagi telah menyadari dan secara sukarela mereka mem bongkar kios/ruko yang ditempati;
- c. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada Point 4 sampai dengan 6 Halaman 6 dan 7 dengan argumentasi sebagai berikut:
- a. Bahwa penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung No.: SK-PBG-111605-03032023-001 tanggal 03-03-2023 atas nama Tergugat II Intervensi telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk itu tidaklah berdasar jika dinyatakan cacat hukum;
  - b. Bahwa penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung tersebut telah melewati langkah-langkah teknis, ada persetujuan dan rekomendasi camat dan kepala desa setempat, telah sesuai dengan hukum yang berlaku, tidak adanya gugatan ataupun laporan kepolisian;
  - c. Bahwa SK-PBG-111605- 03032023-001 tanggal 03-03-2023 atas nama Tergugat II Intervensi tidak cacat hukum;
- d. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah dalil gugatan Penggugat pada Point 7 halaman 7 dengan argumentasi sebagai berikut:
- a. Bahwa tidak benar pelaksanaan pembongkaran yang dilakukan T. Iskandar (Ic. Tergugat II Intervensi) dan pihak lainnya tanpa ada surat izin pembongkaran;
  - b. Bahwa Tergugat II Intervensi dan PT. Kereta Api Indonesia telah menyampaikan "*pemberitahuan tanggal 31 Juli 2023 dan tanggal 21 Agustus 2023*" sebagai langkah persuasif untuk memberikan waktu untuk melakukan pengosongan bangunan kios, disamping itu Tergugat I juga telah melakukan pendekatan pribadi (*person to person*) secara kekeluargaan hasilnya sebahagian besar telah beritikad baik untuk mengosongkan secara sukarela;
  - c. Bahwa sebahagian besar pedagang telah mengosongkan kios secara sukarela, sementara Penggugat dan beberapa pedagang lainnya yang tidak diikutkan menjadi Penggugat dalam Perkara

Halaman 41  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

quo bersikeras dan tidak menunjukkan itikad baik dan malah meminta ganti rugi dengan nilai di luar kewajaran sampai dengan ratusan juta rupiah;

Bahwa oleh karena Tergugat II Intervensi bisa menghadirkan argumentasi hukum, fakta hukum dan dasar hukum yang kuat maka dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat untuk itu menyatakan dalam amar putusannya sebaga iberikut:

## A. DALAM EKSEPSI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## B. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah Persetujuan Bangunan Gedung No.: SK-PBG-111605-03032023-001 tanggal 03-03-2023 a.n. Tergugat II Intervensi;

Demikian jawaban ini disampaikan dengan tetap memohon jika Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Penggugat mengajukan Replik tertulis terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tanggal 4 Januari 2024, yang diunggah melalui Sistem Informasi Pengadilan dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim pada tanggal 4 Januari 2024;

Tergugat mengajukan Duplik tertulis terhadap Replik Penggugat tertanggal 11 Januari 2024, yang diunggah melalui Sistem Informasi Pengadilan dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim pada tanggal 11 Januari 2024 dan Tergugat II Intervensi mengajukan Duplik tertulis terhadap Replik Penggugat tertanggal 11 Januari 2024, yang diunggah melalui Sistem Informasi Pengadilan dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim pada tanggal 11 Januari 2024;

Halaman 42  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup sertatelah dicocokkan dengan pbandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-56, sebagai berikut:

1. P - 1 : Surat Perjanjian Persewaan Tanah Milik PT. Kereta Api (Persero) Nomor : HK.213/III/95/DIVRE.I.SU-02 tanggal 18 Maret 2002 dengan masa berlaku perjanjian dari tanggal 1 Maret 2002 sampai dengan 28 Februari 2003 antara Suryadi Rahmat (Pihak Pertama) selaku perwakilan dari PT. Kereta Api (Persero) dengan Jumadi Sandi (Pihak Kedua), (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
2. P - 2 : Petikan Keputusan Bupati Aceh Timur Nomor : 28 /IMB/2002 Tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 20-09-2002, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
3. P - 3 : Surat dari PT.KAI (Persero) Nomor: UPT.A/LA/34/III/2013 tanggal 19 Maret 2013 Perihal pemberitahuan kepada Pengguna Lahan PT. KAI Komplek Pertokoan Jalan Rel Kereta Api Kota Kualasimpang, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. P - 4 : Notulen Pembahasan Kontrak Lahan Kuala Simpang tanggal 13 April 2013, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. P - 5 : Kuitansi No. Blok A 14 sudah terima uang dari Syahrudin berjumlah Rp.1.065.000,- (satu juta enam puluh lima ribu rupiah) untuk pembayaran tambah luas tanah 3 tahun yang ditandatangani Toni selaku Bendahara tanggal 10 Oktober 2013, (Fotokopi sesuai dengan asli);
6. P - 6 : Kuitansi No.23/V/16/ST sudah terima dari Abdul Latif Kios No.23 berjumlah Rp. 4.582.500, (Empat juta lima ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah) untuk pembayaran sewa tanah PT. KAI Seluas 19,5 meter selama 5 tahun yang ditandatangani T. Iskandar selaku Pengurus P2KJR tanggal 1 Mei 2016, (Fotokopi sesuai dengan asli);
7. P - 7 : Perjanjian Nomor HK 221/X/3/KA/2013 tanggal 07 Oktober 2013 antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan T. Iskandar Tentang Persewaan Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) masa berlaku perjanjian tanggal 01 Agustus 2013

Halaman 43  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- s.d tanggal 31 Juli 2016, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
8. P - 8 : Kuitansi Nomor 09/V/16/ST sudah terima uang dari Nasrul Kios Nomor 9 berjumlah Rp.7.402.500,- (empat juta lima ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah) untuk pembayaran sewa tanah PT. KAI seluas 31,5 meter x Rp.47.000 x 5 tahun yang ditandatangani Muhammad dan T.Iskandar selaku Pengurus P2KJR tanggal 1 Mei 2016, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
  9. P - 9 : Perjanjian Nomor 016/24475/NAD/403/BNA/TN/V/2016 tanggal 25 Mei 2016 antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan T. Iskandar (Ketua Persatuan Pedagang Kios Jalan Rel (P2KJR), Tentang Persewaan Tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di KM.445+103 s/d KM.445+271. Lintas Banda Aceh – Besitang Jalan Cut Nyak Dhien Kuala Simpang masa berlaku perjanjian mulai tanggal 01 Agustus 2016 s.d tanggal 31 Juli 2021, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
  10. P - 10 : Surat Jual Beli Bangunan Kios/Ruko, Nasrul sebagai Penjual, Irwansyah sebagai Pembeli, Tanggal 04 Juli 2018, (Fotokopi sesuai dengan asli);
  11. P - 11 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB No.0094344 sejumlah Rp.29.269,- yang dilunaskan tanggal 24-09-2018 atas nama Nasrul Nomor SPPT (NOP) : 11.030.003.002-0244.0. letak Objek Pajak Kampung/Kel. Perdamaian, Kota Kuala Simpang, (Fotokopi sesuai dengan asli);
  12. P - 12 : Perjanjian Nomor KL.701/VII/16/SDV.11-2021 Tanggal 16 Juli 2021 Antara PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) Jalan. Sultan Iskandar Muda No. 2 Banda Aceh Dengan T. Iskandar Dusun Mawar Kel. Perdamaian Kecamatan Kuala Simpang Kabupaten Aceh Tamiang Tentang Persewaan Aset Tahunan PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) masa Berlaku Perjanjian : Tanggal 01 Agustus 2021 s.d. Tanggal 31 Juli 2026, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
  13. P - 13 : Surat Pernyataan yang ditandatangani T. Iskandar pada

Halaman 44  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tanggal 27 Februari 2023, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
14. P - 14 : Surat Kepala Dinas Perhubungan Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 551/612 tanggal 28 Februari 2023 perihal Analisis Dampak Lalu Lintas sebagai Persyaratan Perizinan Berusaha dan formulir data kelengkapan SIMBG (terlampir) yang ditujukan Kepada Kepala DPMPTSP dan Kepala Dinas PUPR Kabupaten Aceh Tamiang, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
  15. P - 15 : Surat Persetujuan Bangunan Gedung Nomor: SK-PBG-111605-03032023-001 tanggal 03 Maret 2023 , atas nama T. Iskandar, luas bangunan gedung 3.326,40 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Cut Nyak Dhien, Desa Perdamaian Kecamatan Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
  16. P - 16 : Surat Bupati Aceh Tamiang Nomor 037/4207 tanggal 27 Juli 2023 Perihal Pembongkaran Aset Pasar PJKA Kota Kuala Simpang yang ditujukan kepada Pedagang di Pasar PJKA Kota Kuala Simpang, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
  17. P - 17 : Foto dokumentasi rapat di Kantor Bupati Aceh Tamiang antara Pj. Bupati Aceh Tamiang, Asisten Bupati, Staf Ahli Bupati, PT. KAI, Kadis Koperindag, Dinas PUPR, dan DPMPTSP tanggal 15 Agustus 2023 yang diambil dari wartawan berita media online harian waspada, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
  18. P - 18 : Surat PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor KA.203/VIII/8/DV.1-2023 tanggal 21 Agustus 2023 perihal pembongkaran kios yang ditujukan kepada T. Iskandar Penyewa/Pemilik Kios Kontrak KL.701/VII/16/SDV.11-2021 tanggal 21 Agustus 2023 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
  19. P - 19 : Berita Acara Rapat Kerja Komisi I DPRK Aceh Tamiang Nomor 550/1721 tanggal 28 Agustus 2023, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
  20. P - 20 : Foto Spanduk Penolakan Pembongkaran (Fotokopi sesuai dengan *print*);
  21. P - 21 : Surat Permohonan Informasi dari Rukiyah, Muhammad Taini, Syahrudin, Taufik Supardi, Abdul Kadir, Suriani, Abdul

Halaman 45  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Latif, Bona Dolok Harahap dan Maimunah, yang ditujukan kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Aceh Tamiang pada tanggal 18 September 2023, (Fotokopi sesuai dengan asli);
22. P - 22 : Jadwal *e-court* sidang pertama di Pengadilan Negeri Kualasimpang No. 7/Pdt.G/2023/PN.KSp tanggal 11 Oktober 2023, (Fotokopi sesuai dengan *print*);
23. P - 23 : Surat Keterangan Memiliki Usaha Nomor : 412/2001/61/2023 tanggal 16 November 2023 yang dikeluarkan oleh Keuchik Gampong Arul Pinang Kecamatan Peunaron, Kabupaten Aceh Timur (Fotokopi sesuai dengan asli);
24. P - 24 : Surat Keberatan Administrasi Nomor: 01/SK/X/2023 tanggal 26 Oktober 2023 yang ditujukan kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Aceh Tamiang, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
25. P - 25 : Surat Tanggapan Keberatan Administrasi Nomor 503/675/2023 tanggal 30 Oktober 2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Aceh Tamiang yang ditujukan kepada Irwansyah (Fotokopi sesuai dengan asli);
26. P - 26 : Surat Rekam Pencatatan STTS Tunggal Multi Tahun atas nama T. Iskandar NOP : 11.11.030003.002.0426.0 atas tunggakan SPPT Tahun 2022 dan 2023 yang belum dibayar (terhutang) (Fotokopi sesuai dengan asli);
27. P - 27 : Dokumen 024/16/03 huruf A tentang Komponen Standar Pelayanan terkait proses Persyaratan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) beserta formulir lampirannya yang ditandatangani oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Aceh Tamiang, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
28. P - 28 : Formulir Syarat Persetujuan Bangunan Gedung dan Surat Pernyataan (Fotokopi sesuai dengan *print*);
29. P - 29 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Simpang Nomor : 7/Pdt.G/2023/PN.KSp tanggal 06 Desember 2023 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
30. P - 30 : Keputusan Bupati Aceh Tamiang Nomor 45/169/2023 tanggal

Halaman 46  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 19 Januari 2023 Tentang Pembentukan Tim Pelaksana Kegiatan Verifikasi Lapangan Dalam Penerbitan Perizinan dan Non Perizinan Pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Aceh Tamiang Tahun 2023 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
31. P - 31 : Peraturan Bupati Aceh Tamiang Nomor 24 tahun 2020 Tentang Pendelegasian Wewenang Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan dan Nonperizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Aceh Tamiang (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
32. P - 32 : Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja perubahan Pasal 1 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
33. P - 33 : Qanun Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 28 Tahun 2011 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
34. P - 34 : Qanun Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 14 tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Aceh Tamiang Tahun 2012-2032 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
35. P - 35 : Qanun Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Bangunan Gedung (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
36. P - 36 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
37. P - 37 : Kuitansi Nomor 14/V/16/ST sudah terima uang dari Syahrudin Kios Nomor 14 berjumlah Rp.4.582.500,- (empat juta lima ratus delapan puluh dua ribu lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran sewa tanah PT. KAI seluas 19,5 meter selama 5 tahun yang ditandatangani T. Iskandar dan Muhammad selaku Pengurus P2KJR tanggal 1 Mei 2016 (Fotokopi sesuai dengan asli);
38. P - 38 : Kuitansi No. Blok A 23 sudah terima uang dari Abdul Latif

Halaman 47  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- berjumlah Rp.1.065.000,- (Satu juta enam puluh lima ribu rupiah) untuk pembayaran tambah luas tanah yang ditandatangani Toni tanggal 08 Oktober 2013 (Fotokopi sesuai dengan asli);
39. P - 39 : Kuitansi sudah terima uang dari Sahrudin berjumlah Rp.1.620.000,- (satu juta enam ratus dua puluh ribu rupiah) untuk pembayaran kontrak tanah PJKa selama 3 tahun yang ditandatangani Toni tanggal 23 April 2013 (Fotokopi sesuai dengan asli);
40. P - 40 : Surat Datok Penghulu Kampung Perdamaian Nomor: 503/1785/2021 tanggal 15 Desember 2021 Perihal Rekomendasi Izin Mendirikan Bangunan atas nama T. Iskandar (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
41. P - 41 : Surat Camat Kota Kualasimpang Nomor : 640/100 tanggal 20 Desember 2021 perihal Rekomendasi Izin Mendirikan Bangunan atas nama pemohon T.Iskandar (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
42. P - 42 : Berita Acara Konsultasi TPA Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kabupaten Aceh Tamiang Nomor : 02.2/BA-II/PBG/2023 tanggal 14 Februari 2023 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
43. P - 43 : Surat PT.KAI (Persero) Nomor: KA.203/XII/5/DV.1-2023 tanggal 23 Desember 2023 ditujukan kepada Para Pemilik Kios Kuala Simpang, Perihal Pengosongan Lahan (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
44. P - 44 : Dokumentasi Kios milik Penggugat yang diambil pada tanggal 16 Januari 2024 (tampak dari depan dan tampak dari samping) (Fotokopi sesuai dengan foto);
45. P - 45 : Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja khususnya Pasal 99 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
46. P - 46 : Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja khususnya Pasal 41 ayat (1) dan Pasal 43 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
47. P - 47 : Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Bidang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan,

Halaman 48  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

khusus BAB II Analisis Dampak Lalu Lintas (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

48. P - 48 : Peraturan Menteri Perhubungan Republik Indonesia Nomor PM 17 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Analisis Dampak Lalu Lintas khususnya Pasal 3, Pasal 4, Pasal 5 ayat (1), Pasal 8 ayat (1), Pasal 11 ayat (1), ayat (2) huruf b, Pasal 13 ayat (1), Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17, dan Lampiran I (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
49. P - 49 : Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2021 tanggal 28 Desember 2021 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2021 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
50. P - 50 : • Video tentang adanya konflik sosial antara para pedagang dengan Datok Penghulu Desa Perdamaian Kecamatan Kota Kualasimpang Kabupaten Aceh Tamiang pada tanggal 30 Agustus 2023 dan tanggal 31 Agustus 2023;
- Video pembongkaran tanggal 5 September 2023 yang dilakukan oleh T. Iskandar kepada salah satu milik pedagang kios lainnya yang dilakukan tanpa menggunakan standar alat keselamatan yang lengkap (safety first); (Compact Disc)
51. P - 51 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Nomor 0003333 sejumlah Rp.23.604,- tanggal 21 September 2018 atas nama Irwansyah Nomor SPPT (NOP) : 11.11.030.003.002-0244.0 letak Objek Pajak Kampung Perdamaian Kecamatan Kota Kuala Simpang dengan objek pajak Bumi luas 21 M<sup>2</sup> dan luas Bangunan 18 M<sup>2</sup> (Fotokopi sesuai dengan asli);
52. P - 52 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB No.0021982 sejumlah Rp.15.271,- yang dilunaskan tanggal 25-09-2023 atas nama Irwansyah Nomor SPPT (NOP) : 11.11.030.003.002-0244.0. letak Objek Pajak Kampung/Kel. Perdamaian, Kecamatan Kota Kuala Simpang; dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB No.0021985 sejumlah Rp.15.271,- yang dilunaskan tanggal

Halaman 49  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 25-09-2023 atas nama Irwansyah Nomor SPPT (NOP) :  
11.11.030.003.002-0244.0. letak Objek Pajak Kampung/Kel.  
Perdamaian, Kecamatan Kota Kuala Simpang (Fotokopi  
sesuai dengan asli);
53. P - 53 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB  
No.0021991 sejumlah Rp.15.271,- yang dilunaskan tanggal  
25-09-2023 atas nama Irwansyah Nomor SPPT (NOP):  
11.11.030.003.002-0244.0. letak Objek Pajak Kampung/Kel.  
Perdamaian, Kacamatan Kota Kuala Simpang; dan  
Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB  
No.0021988 sejumlah Rp.15.271,- yang dilunaskan tanggal  
25-09-2023 atas nama Irwansyah Nomor SPPT (NOP):  
11.11.030.003.002-0244.0. letak Objek Pajak Kampung/Kel.  
Perdamaian, Kecamatan Kota Kuala Simpang (Fotokopi  
sesuai dengan asli);
54. P - 54 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB  
No.0021994 sejumlah Rp.25.452,- yang dilunaskan tanggal  
25-09-2023 atas nama Irwansyah Nomor SPPT (NOP):  
11.11.030.003.002-0244.0. letak Objek Pajak Kampung/Kel.  
Perdamaian, Kecamatan Kota Kuala Simpang (Fotokopi  
sesuai dengan asli);
55. P - 55 : *Screenshot* gambar yang diambil dari media online “serambi  
news.com” tanggal 26 Agustus 2023 dengan redaksi  
“*sejumlah pedagang terlihat membongkar sendiri bangunan  
kios mereka yang berdiri diatas lahan PT.KAI, Kota  
Kualasimpang, Sabtu (26/08/2023). Seluruh kios yang sudah  
berusaia 20 tahun ini rencananya akan dirobuhkan untuk  
diganti bangunan baru permanen* (Fotokopi sesuai dengan  
fotokopi);
56. P - 56 : Gambar yang diambil pada tanggal 31 Agustus 2023 setelah  
sejumlah pedagang membongkar sendiri bangunan kios  
mereka yang berdiri diatas lahan PT. KAI (Fotokopi sesuai  
dengan *print* foto);

Halaman 50  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup sertatelah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-46, sebagai berikut;

1. T - 1 : Persetujuan Bangunan Gedung Nomor SK-PBG-111605-03032023-001, tanggal 3 Maret 2023 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
2. T - 2 : Dokumen Perjanjian Persewaan Tanah PT. Kereta Api (Persero) Nomor KL.701/VII/16/SDV.11-2021, tanggal 16 Juli 2021 antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan T. Iskandar dengan masa berlaku perjanjian tanggal 1 Agustus 2021 s.d. 31 Juli 2026 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
3. T - 3 : Surat Pernyataan Usaha Mikro atau Usaha Kecil Terkait Tata Ruang, tanggal 2 Februari 2023 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. T - 4 : *Site Plan* atas nama T.Iskandar yang diunggah pada Aplikasi SIMBG (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. T - 5 : Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL), tanggal 26 Januari 2023 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
6. T - 6 : Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kabupaten Aceh Tamiang Hal: Informasi Rencana Tata Ruang Wilayah Lokasi Rencana Pembangunan Ruko an. T. Iskandar kepada T. Iskandar, Nomor : 600/515, tanggal 7 Februari 2023 (Fotokopi sesuai dengan asli);
7. T - 7 : Berita Acara Konsultasi TPA Nomor : 02.2/BA-II/PBG/2023, Tanggal 14 Februari 2023, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
8. T - 8 : Surat yang ditujukan kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dengan Nomor : 02.2/BA-II/PBG/2023, tanggal 14 Februari 2023 perihal Pernyataan pemenuhan Standar Teknis Bangunan Gedung (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
9. T - 9 : Surat Ketetapan Retribusi Daerah dengan Nomor Urut 04/IMB-PBG/PUPR/SKRD, Tanggal 20 Februari 2023 atas nama T. Iskandar (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 51  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. T - 10 : Bukti Pembayaran atas Ketetapan Retribusi, tanggal 22 Februari 2023 atas nama T.Iskandar (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
11. T - 11 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 atas nama T. Iskandar/PJKA (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. T - 12 : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya Pasal 1570 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
13. T - 13 : Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya khususnya Pasal 2 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
14. T - 14 : Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia Nomor PER-03/MBU/08/2017 Tentang Pedoman Kerja Sama Badan Usaha Milik Negara khususnya Pasal 8 Ayat (1) (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
15. T - 15 : Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja khususnya Pasal 35 Ayat (3) (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
16. T - 16 : Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung khususnya Pasal 336 ayat (4) huruf c (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
17. T - 17 : Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 17 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Analisis Dampak Lalu Lintas pada Lampiran I Kriteria Ukuran Wajib Analisis Dampak Lalu Lintas, pada Kolom Jenis Rencana Pembangunan, khususnya pada Kolom Nomor 4 Pusat Kegiatan/Pemukiman/Infrastruktur Lain (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
18. T - 18 : Surat PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor : KA.203/V/8/DV.1-2023, tanggal 12 Mei 2023 ditujukan kepada Penerima terlampir, Perihal: Undangan Sosialisasi (Fotokopi sesuai dengan asli);
19. T - 19 : Surat PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor: KA.104/VII/4/DV.1-2023, Tanggal 24 Juli 2023 ditujukan kepada Penerima terlampir, Perihal: Undangan Sosialisasi

Halaman 52  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (Fotokopi sesuai dengan asli);
20. T - 20 : Surat Pj. Bupati Aceh Tamiang Nomor : 032/4207 Tanggal 27 Juli 2023 kepada Pedagang di Pasar PJKA Kota Kualasimpang Hal: Pembongkaran Aset Pasar PJKA Kota Kualasimpang (Fotokopi sesuai dengan asli);
21. T - 21 : Surat PT.Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor : KA.203/VII/10/DV.1-2023, Tanggal 31 Juli 2023 ditujukan kepada T. Iskandar, Perihal Pembongkaran Kios (Fotokopi sesuai dengan asli);
22. T - 22 : Surat PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor : KA.203/VIII/8/DV.1-2023 Tanggal 21 Agustus 2023 (Fotokopi sesuai dengan asli);
23. T - 23 : Surat PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor : KA.203/VIII/13/DV.1-2023 Tanggal 30 Agustus 2023, (Fotokopi sesuai dengan asli);
24. T - 24 : Surat Datok Penghulu Kampung Perdamaian, Kecamatan Kota Kualasimpang tentang Rekomendasi Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/1785/2021, tanggal 15 Desember 2021 (Fotokopi sesuai dengan asli);
25. T - 25 : Surat Rekomendasi Izin Mendirikan Bangunan dari Camat Kota Kualasimpang Nomor : 640/100, tanggal 20 Desember 2021 (Fotokopi sesuai dengan asli);
26. T - 26 : Perjanjian Persewaan Tanah antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan Jumadi Sandi Nomor : HK.213/III/95/DIVRE.I.SU-02 tanggal 18 Maret 2002 dengan masa berlaku perjanjian dari tanggal 1 Maret 2002 s.d. 28 Februari 2003 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
27. T - 27 : Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Resiko khususnya Pasal 177 dan Pasal 209 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
28. T - 28 : Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung khususnya Pasal 232 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
29. T - 29 : Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonvensi Tergugat II Dalam

Halaman 53  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara Perdata No. 7/Pdt.G/2023/PN.Ksp, tanggal 15 November 2023 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

30. T - 30 : Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/ PN.Ksp tanggal 6 Desember 2023 (Fotokopi sesuai dengan salinan);
31. T - 31 : Surat Pemberitahuan Unjuk Rasa Para Pedagang Kios Jalan Rel kereta Api yang diajukan kepada Kepala Kepolisian Resort Aceh Tamiang Cq. Kasat Intelkam, tanggal 21 Agustus 2023 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
32. T - 32 : Daftar Hadir Komisi I DPRK Aceh Tamiang, Agenda Unjuk Rasa Persatuan Pedagang Jalan Rel Kereta Kualasimpang, hari Kamis tanggal 24 Agustus 2023 (Fotokopi sesuai dengan asli);
33. T - 33 : Daftar Hadir Pedagang Jalan Rel Kereta Kualasimpang, Agenda Rapat Komisi I Dengan Pedagang, hari Kamis tanggal 24 Agustus 2023 (Fotokopi sesuai dengan asli);
34. T - 34 : Surat Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 005/1692 tanggal 25 Agustus 2023 kepada Pj. Bupati Aceh Tamiang (Fotokopi sesuai dengan salinan);
35. T - 35 : Surat Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 0051/1693 tanggal 25 Agustus 2023 kepada Kepala PT. KAI Cabang Langsa (Fotokopi sesuai dengan salinan);
36. T - 36 : Surat Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten Aceh Tamiang Nomor: 005/1694 tanggal 25 Agustus 2023 kepada T. Iskandar (Fotokopi sesuai dengan salinan);
37. T - 37 : Berita Acara Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten Aceh Tamiang Nomor : 550/1721 tanggal 28 Agustus 2023 (Fotokopi sesuai dengan asli);
38. T - 38 : Daftar Hadir Rapat Kerja Komisi I Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten Aceh Tamiang hari Senin tanggal 28 Agustus 2023, Acara: Rapat Kerja Komisi I DPRK Aceh Tamiang dengan Persatuan Pedagang Jalan Rel Kereta Api (Fotokopi sesuai dengan asli);
39. T - 39 : Dokumentasi Sosialisasi Rencana Penataan Kios di atas tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Kuala Simpang sesuai dengan Surat Undangan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor: KA.203/V/8/DV.1-2023, tanggal 12 Mei 2023 (Fotokopi

Halaman 54  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sesuai dengan *print*);
40. T - 40 : Surat PT Kereta Api Indonesia kepada Pemkab. Aceh Tamiang c/q Disperindagkop Nomor : KA.203/V/9/DV.1-2023, tanggal 12 Mei 2023, Perihal Mohon Izin Pemindahan Besi Gapura dan Kanopi Milik Pemkab Aceh Tamiang, (Fotokopi sesuai dengan asli);
  41. T - 41 : Surat Kepala Dinas Koperasi, Usaha Kecil Menengah dan Perindustrian Kabupaten Aceh Tamiang kepada Bupati Aceh Tamiang Nomor : 510/528 Hal: Pemusnahan Aset tanggal 18 Juli 2023 (Fotokopi sesuai dengan asli);
  42. T - 42 : Telaahan Staf dari Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Selaku Pejabat Penatausahaan Barang Pengelola kepada Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang Milik Daerah Nomor : 032/2689/2023 Perihal: Status Bangunan yang Diusul Dimusnahkan tanggal 19 Juni 2023 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
  43. T - 43 : Telaah Staf dari Sekretaris Daerah Kabupaten Aceh Tamiang kepada Pj. Bupati Aceh Tamiang Nomor : 500.1/466.1 Perihal: Usulan Pemusnahan/Pembongkaran Aset tanggal 26 Juni 2023 (Fotokopi sesuai dengan asli);
  44. T - 44 : Telaah Staf dari Sekretaris Daerah Kabupaten Aceh Tamiang kepada Pj. Bupati Aceh Tamiang Nomor : 500.1/490.2 Perihal: Mohon Izin Pemusnahan/Pembongkaran Aset tanggal 10 Juli 2023 (Fotokopi sesuai dengan asli);
  45. T - 45 : Surat Pj. Camat Kota Kualasimpang Nomor : 300/883 kepada T. Iskandar, tanggal 28 Agustus 2023 (Fotokopi sesuai dengan asli);
  46. T - 46 : Sertipikat Hak Pakai Nomor : 00009 tanggal 25 Maret 2015, atas nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero) berkedudukan di Bandung (Fotokopi sesuai fotokopi);
- 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.1 sampai dengan T.II-Intv.14 sebagai berikut:

Halaman 55  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. T.II-Intv.1 : Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PNKsp tanggal 6 Desember 2023 (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. T.II-Intv.2 : Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, tertanggal 14 September 2023 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
3. T.II-Intv.3 : Surat Bupati Aceh Tamiang Nomor : 032/4207 Hal: Pembongkaran Aset Pasar PJKA Kota Kualasimpang, tertanggal 27 Juli 2023 kepada Pedagang di Pasar PJKA Kota Kualasimpang, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. T.II-Intv.4 : Surat Perjanjian Nomor KL.701/VII/16/SDV.11-2021, tanggal 16 Juli 2021 antara PT. Kereta Api (Persero) dengan T. Iskandar tentang Persewaan Aset Tahunan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan masa berlaku perjanjian tanggal 1 Agustus 2021 s.d. 31 Juli 2026 (Fotokopi sesuai dengan asli);
5. T.II-Intv.5 : Persetujuan Bangunan Gedung Nomor : SK-PBG-111605-03032023-001 tanggal 3 Maret 2023 atas nama T. Iskandar tanggal 3 Maret 2023 yang diterbitkan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Aceh Tamiang (Fotokopi sesuai dengan asli);
6. T.II-Intv. 6 : Surat PT. Kereta Api Indonesia Nomor : KA.201/IV/SDV.1.1-2023 tanggal 5 April 2023 ditujukan kepada Pihak yang menempati Kios/bangunan di atas PT.KAI Desa Perdamaian Kecamatan Kota Kualasimpang Perihal : Tanggapan Permohonan Dukungan, (Fotokopi sesuai dengan asli);
7. T.II-Intv. 7 : Surat PT. Kereta Api Indonesia Nomor : KA.201/IV/1/SDV.1.1-2023 tanggal 5 April 2023 ditujukan kepada Pemkab. Aceh Tamiang c/q Disperindagkop Perihal : Tanggapan Permohonan Dukungan (Fotokopi sesuai dengan asli);
8. T.II-Intv. 8 : Surat PT. Kereta Api Indonesia Nomor : KA.203/IV/8/DV.1-2023 tanggal 12 Mei 2023 ditujukan kepada : Penerima terlampir Perihal : Undangan Sosialisasi (Fotokopi sesuai

Halaman 56  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dengan asli);
9. T.II-Intv. 9 : *Printout* Berita Media Elektronik REPSUS REFERENSI INDONESIA (Repsus Aceh Tamiang) dengan judul berita "Kapolsek Kualasimpang Hadiri Sosialisasi Rencana Penataan Kios Di Atas Tanah PT.KAI", terbit hari Kamis tanggal 27 Juli 2023 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
  10. T.II-Intv. 10 : Video Tentang Sosialisasi Rencana Penataan Kios Kualasimpang dan Para Pedagang Kios pada tanggal 26 Juli 2023 di Kebun Tanah Terban Kecamatan Karang Baru, Kabupaten Aceh Tamiang (*Compact Disc*);
  11. T.II-Intv. 11 : Video dari *channel* Youtube dengan link : <https://www.youtube.com/watch?si=9WufKmlhk0VfjuE7&v=ElwLXmyrm3s&feature=youtu.be>, berjudul "Humas Aceh Tamiang : Rapat Pembahasan dan Survey Lapangan Rencana Penataan Kota Kualasimpang" (*Compact Disc*);
  12. T.II-Intv. 12 : Video dari *channel* Youtube dengan link : <https://www.youtube.com/watch?si=eFa4ybllFJlcVx1&v=vR4aS1j6qo&faeture=youtu.be>, berjudul "Bupati Aceh Tamiang Tinjau Persiapan Lanjutan Pembenahan Kota Kualasimpang" (*Compact Disc*);
  13. T.II-Intv. 13 : Foto sosialisasi kepada para pedagang termasuk Penggugat di Kantor Datuk Desa Perdamaian (Fotokopi sesuai dengan foto);
  14. T.II- Intv.14 : Daftar Hadir Rapat Sosialisasi PT. KAI dengan Pemilik Kios di Stasiun Kereta Api (Fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa Penggugat selain menyerahkan bukti surat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi pada persidangan tanggal 19 Februari 2024 yang bernama **SYAHRUDDIN**, **IRWANSYAH** dan **RUKIAH**, yang telah diminta keterangan dibawah sumpah sesuai dengan agama Islam yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

**SYAHRUDDIN**

Halaman 57  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa saksi mengetahui kios-kios yang dibangun di atas tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tersebut telah dibangun sejak tahun 2002;
- Bahwa saksi merupakan salah seorang pedagang yang membeli kios tersebut dari awal dibangun;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli kios pada saat itu adalah untuk kepentingan pribadi dan dibeli dengan mendaftar melalui Datok Penghulu Kampung;
- Bahwa saksi mengetahui kios tersebut dibangun di atas tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero);
- Bahwa saksi mengetahui terdapat perjanjian sewa tanah antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan Jumadi Sandi yang masa berlaku perjanjiannya adalah 1 (satu) tahun;
- Bahwa saksi mengetahui pada tahun 2003 sampai dengan tahun 2013 adalah masa kosong dimana tidak ada pembayaran sewa tanah;
- Bahwa saksi mengetahui terdapat perjanjian sewa tanah antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan T. Iskandar yang berlaku mulai tahun 2013 hingga tahun 2016;
- Bahwa saksi mengetahui terdapat perpanjangan perjanjian perjanjian sewa tanah antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan T. Iskandar yang berlaku mulai tahun 2016 hingga tahun 2021;
- Bahwa saksi mengetahui perjanjian sewa tanah tersebut adalah perjanjian antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan T. Iskandar, perjanjian antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan saksi tidak ada;
- Bahwa saksi mengetahui para pedagang yang menempati kios tersebut tidak mempunyai sertipikat hak atas tanah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai jual beli kios antara Penggugat dengan Nasrul di tahun 2018;

**IRWANSYAH**

Halaman 58  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi merupakan salah seorang pedagang yang membeli bangunan kios dari Rizal Asfandi pada tahun 2019 seharga Rp 70.000.000,00 (tujuh puluh) juta rupiah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah pembangunan kios tersebut mempunyai Izin Mendirikan Bangunan atau tidak;
- Bahwa saksi mengetahui ada sosialisasi dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebelum bangunan kios akan dirobohkan;
- Bahwa saksi mengetahui kios tersebut dibangun di atas tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero);
- Bahwa saksi mengetahui saat ini ada kurang lebih 11 (sebelas) kios yang belum dibongkar, termasuk kios saksi;
- Bahwa saksi menyatakan, saksi menolak kiosnya dibongkar karena ganti rugi yang tidak sesuai dengan uang yang saksi keluarkan saat membeli kios tersebut;

### **RUKIAH**

- Bahwa saksi merupakan salah seorang pedagang yang membeli kios dari Ade Saputra pada tahun 2018 seharga Rp 90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah)
- Bahwa saksi mengetahui kios tersebut dibangun di atas tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero);
- Bahwa saksi mengetahui terdapat perjanjian sewa tanah antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan T. Iskandar yang berlaku mulai tahun 2013 hingga tahun 2016;
- Bahwa saksi mengetahui terdapat perpanjangan perjanjian perjanjian sewa tanah antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan T. Iskandar yang berlaku mulai tahun 2016 hingga tahun 2021;
- Bahwa saksi mengetahui saat ini ada kurang lebih 11 (sebelas) kios yang belum dibongkar, termasuk kios saksi;

Halaman 59  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan, saksi tidak pernah mempertanyakan soal sertipikat hak atas tanahnya saat membeli kios karena mengetahui bahwa tanah tersebut adalah tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero);

Bahwa mengenai keterangan Saksi dari Penggugat tersebut secara lengkap tertuang dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Bahwa Tergugat selain menyerahkan bukti surat juga telah mengajukan 4 (empat) orang saksi pada persidangan tanggal 19 Februari 2024 dan tanggal 26 Februari 2024 yang bernama **DAHLELAWATI, ONZA TIRANDA, ST, ROSMAINI, ST, KURNIALLAH PRATAMA**, yang telah diminta keterangan dibawah sumpah sesuai dengan agama Islam yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## **DAHLELAWATI**

- Bahwa saksi merupakan petugas Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Kabupaten Aceh Tamiang;
- Bahwa saksi menyatakan tugas saksi salah satunya adalah melayani permohonan perizinan melalui *Online Single Submission (OSS)*;
- Bahwa saksi mengetahui suatu permohonan perizinan terlebih dahulu dimohonkan melalui OSS untuk mendapatkan Nomor Induk Berusaha (NIB) untuk selanjutnya apabila perizinannya adalah Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) diproses melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) yang dijalankan oleh petugas khusus;

## **ONZA TIRANDA, S.T.**

- Bahwa saksi merupakan operator SIMBG;
- Bahwa saksi menyatakan pengajuan PBG melalui SIMBG;
- Bahwa saksi mengetahui dokumen-dokumen yang menjadi persyaratan untuk pengajuan PBG diunggah melalui SIMBG;
- Bahwa saksi menyatakan dalam proses pengajuan PBG yang menjadi Objek Sengketa, saksi tidak turun ke lapangan;

## **ROSMAINI, ST.**

Halaman 60  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini saksi menjabat sebagai pengawas dalam permohonan pengajuan SIMBG;
- Bahwa pada saat permohonan pengajuan PBG yang menjadi Objek Sengketa, saksi belum menjabat sebagai pengawas dan belum bertugas di bagian permohonan pengajuan PBG;

### KURNIALLAH PRATAMA

- Bahwa saksi merupakan konsultan yang membuat Berita Acara Konsultasi TPA sebagai salah satu persyaratan pengajuan PBG yang menjadi Objek Sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat II Intervensi mengajukan PBG bangunan kios sejumlah kurang lebih 120 (seratus dua puluh) kios;
- Bahwa saksi dalam membuat Berita Acara Konsultasi TPA tersebut memperhatikan apakah spesifikasi bangunan sudah sesuai;
- Bahwa saksi tidak meninjau langsung ke lapangan karena bangunan yang akan dibangun adalah bangunan kios sederhana dengan ukuran per kiosnya 3x4 m per satu unit kios;
- Bahwa saksi mengetahui isi dari Berita Acara Konsultasi TPA tersebut pada pokoknya adalah bangunan yang akan dibangun telah sesuai spesifikasi;

Bahwa mengenai keterangan Saksi dari Tergugat tersebut secara lengkap tertuang dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Bahwa Tergugat II Intervensi selain menyerahkan bukti surat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi pada persidangan tanggal 26 Februari 2024 dan tanggal 4 Maret 2024 yang bernama **RIDWAN** dan **RIFIALDA FATWA JANUA** yang telah diminta keterangan dibawah sumpah sesuai dengan agama Islam yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

### RIDWAN

Halaman 61  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa saksi sejak tahun 2019 hingga saat ini menjabat sebagai Datok Penghulu Kampung Perdamaian, Kecamatan Kota Kualasimpang, Kabupaten Aceh Tamiang;
- Bahwa saksi mengetahui telah ada sosialisasi sebelum pembongkaran kios dan sebelum terbit PBG yang menjadi Objek Sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui kios tersebut dibangun di atas tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero);
- Bahwa saksi mengetahui pedagang yang menempati kios tersebut tidak memiliki alas hak;
- Bahwa saksi menyatakan, saksi sebagai Datok Penghulu Kampung Perdamaian pernah menerbitkan Rekomendasi PBG yang dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi dan rekomendasi tersebut telah saksi koordinasikan dengan Camat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai jual beli bangunan kios Penggugat;
- Bahwa saksi menyatakan pedagang yang menempati bangunan kios lama diberikan kesempatan utama untuk menempati bangunan kios baru dengan negosiasi personal kepada Tergugat II Intervensi dan sebagian besar pedagang telah setuju bangunan kios tersebut dibongkar;
- Bahwa saksi menyatakan bagi pedagang yang mau berdamai, saksi sebagai Datok Penghulu Kampung memastikan mereka akan menempati kios tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui pembongkaran kios lama dan pembangunan kios baru di atas tanah Objek Sengketa tersebut adalah demi penataan kota yang lebih baik karena selama ini saksi selaku Datok Penghulu Kampung sulit untuk mengawasi siapa yang menghuni dan memanfaatkan kios tersebut karena tidak terdata dan tidak teratur, bahkan ada yang membuat kamar-kamar kecil untuk melakukan kumpul kebo;

### **RIFIALDA FATWA JANUA**

- Bahwa jabatan saksi saat ini adalah sebagai Manager Aset Tanah dan Bangunan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Wilayah Langsa;

Halaman 62  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui ada kios-kios yang dibangun di atas tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang terletak di Desa Perdamaian, Kecamatan Kota Kualasimpang, Kabupaten Aceh Tamiang;
- Bahwa saksi mengetahui PT. Kereta Api Indonesia (Persero) menguasai tanah tersebut berdasarkan Sertipikat Hak Pakai yang berakhir haknya pada tahun 2035;
- Bahwa saksi mengetahui terdapat perjanjian sewa tanah antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan Jumadi Sandi yang masa berlaku perjanjiannya adalah 1 (satu) tahun yaitu mulai tahun 20002 hingga tahun 2003 dan tidak diperpanjang;
- Bahwa saksi mengetahui terdapat perpanjangan perjanjian sewa tanah antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan T. Iskandar yang berlaku mulai tahun 2016 hingga tahun 2021;
- Bahwa saksi mengetahui terdapat perjanjian sewa tanah antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan T. Iskandar yang berlaku mulai tahun 2021 hingga tahun 2026;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa PT. Kereta Api Indonesia (Persero) telah memberikan izin berupa rekomendasi guna keperluan penerbitan PBG yang menjadi Objek Sengketa;
- Bahwa saksi menyatakan pedagang lama dapat menempati kios baru yang nantinya dibangun dengan membicarakannya kepada Tergugat II Intervensi, termasuk mengenai permasalahan ganti rugi;

Bahwa mengenai keterangan Saksi dari Tergugat II Intervensi tersebut secara lengkap tertuang dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Penggugat telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 20 Maret 2024 dan telah diterima pada persidangan melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 20 Maret 2024;

Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 20 Maret 2024 dan telah diterima pada persidangan melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 20 Maret 2024;

Halaman 63  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 20 Maret 2024 dan telah diterima pada persidangan melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 20 Maret 2024;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuandalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat telah diuraikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Persetujuan Bangunan Gedung Nomor: SK-PBG-111605-03032023-001 tanggal 03 Maret 2023 atas nama T. Iskandar luas bangunan gedung 3.326,40 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Cut Nyak Dhien, Desa Perdamaian Kecamatan Kualasimpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh (*Vide* Bukti P-1=Bukti T-1=Bukti T-II Intv. 5);

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan dalil eksepsi dan pokok perkara, Pengadilan terlebih dahulu mempertimbangkan aspek formal pengajuan Gugatan sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu mengenai Kepentingan Penggugat Mengajukan Gugatan, Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, dan Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan;

Menimbang, bahwa pertama Pengadilan akan mempertimbangkan mengenai Kepentingan Penggugat Mengajukan Gugatan sebagai berikut:

Menimbang, Penggugat mendalilkan dalam Gugatannya bahwa ia merasa kepentingannya dirugikan akibat diterbitkannya Objek Sengketa karena Penggugat telah membeli kios/ruko dengan sejumlah uang di atas tanah Objek Sengketa, tidak ada kepastian apakah Penggugat dapat kembali berjualan di kios/ruko tersebut, dan oleh karena sebagian besar bangunan kios/ruko pedagang lainnya telah dibongkar oleh T. Iskandar (Tergugat II Intervensi) mengakibatkan suara reruntuhan bangunan dan debu (*Vide* Gugatan Penggugat Halaman 4-6);

Halaman 64  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa di persidangan terungkap fakta hukum mengenai Kepentingan Penggugat mengajukan Gugatan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat membeli bangunan kios yang didirikan di atas tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero), terletak di Kampung/Desa Perdamaian, Kecamatan Kota Kualasimpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh dari seseorang bernama Nasrul berdasarkan Surat Jual Beli Bangunan Kios/Ruko tanggal 4 Juli 2018 dengan harga Rp 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) (*Vide* Gugatan Penggugat Halaman 5 dan Bukti P-10);
- Bahwa saksi atas nama Syahrudin menyatakan di bawah sumpah bahwa kios-kios yang dibangun di atas tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tersebut telah dibangun sejak tahun 2002 dan saksi menyatakan bahwa ia termasuk salah seorang pedagang yang membeli kios tersebut dari awal dibangun (*Vide* Berita Acara Persidangan Tanggal 19 Februari 2024);
- Bahwa lebih lanjut saksi atas nama Syahrudin menyatakan di bawah sumpah bahwa jual beli kios pada saat itu adalah untuk kepentingan pribadi dan dibeli dengan mendaftar melalui Datok Penghulu Kampung (Kepala Desa) (*Vide* Berita Acara Persidangan Tanggal 19 Februari 2024);
- Bahwa tanah tersebut merupakan Eks Emplasemen Kualasimpang Lintas Non Operasional Ulee Lheu – Besitang yang merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan diberikan Hak Pakai kepada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) berdasarkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 00009 yang terletak di Desa Perdamaian, Kecamatan Kota Kualasimpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh dengan luas 18.669 m<sup>2</sup> tanggal 25 Maret 2015 yang berakhir tanggal 24 Maret 2035 (*Vide* Bukti T-46). Hal ini bersesuaian dengan keterangan saksi atas nama Rifialda Fatwa Janua selaku Manager Aset Tanah dan Bangunan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Wilayah Langsa yang menyatakan di bawah sumpah bahwa PT. Kereta Api Indonesia (Persero) menguasai tanah tersebut berdasarkan Sertipikat Hak Pakai yang berakhir haknya pada tahun 2035 (*Vide* Berita Acara Persidangan Tanggal 4 Maret 2024);
- Bahwa Penggugat dalam dalil Gugatannya mengakui bahwa tanah tersebut merupakan tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan saksi yang

Halaman 65  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dihadirkan di persidangan atas nama Syahrudin, Irwansyah, Rukiah, dan Ridwan menyatakan di bawah sumpah bahwa tanah tersebut adalah tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) (*Vide* Gugatan Penggugat dan Berita Acara Persidangan Tanggal 19 Februari 2024 serta Tanggal 26 Februari 2024);

- Bahwa tanah tersebut beberapa kali disewakan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yaitu pertama dengan Jumadi Sandi dengan masa berlaku perjanjian dari tanggal 1 Maret 2002 sampai dengan 28 Februari 2003 yang tidak diperpanjang (*Vide* Bukti P-1=Bukti T-26) yang dalam perjanjian tersebut beberapa hal penting yang disepakati yaitu: 1.) bahwa tanah tersebut akan digunakan untuk kepentingan sendiri sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan; 2.) terdapat larangan melakukan perbuatan apapun yang mengakibatkan beralihnya tanah yang disewa; 3.) perjanjian berlaku sesuai dengan masa berlaku perjanjian dan apabila tidak terdapat pemberitahuan perpanjangan perjanjian maka perjanjian berakhir serta penyewa menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong seluruhnya;
- Bahwa kemudian terdapat 3 (tiga) kali perjanjian hingga saat ini antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan Tergugat II Intervensi masing-masing dengan masa berlaku perjanjian dari tanggal 1 Agustus 2013 sampai dengan 31 Juli 2016 (*Vide* Bukti P-7), tanggal 1 Agustus 2016 sampai dengan 31 Juli 2021 (*Vide* Bukti P-9), tanggal 1 Agustus 2021 sampai dengan 31 Juli 2026 (*Vide* Bukti P-12=Bukti T-2=Bukti T-II Intv.4) yang dalam perjanjian tersebut beberapa hal penting yang disepakati yaitu: 1.) bahwa tanah tersebut berhak digunakan oleh penyewa sesuai dengan perjanjian dan peraturan perundang-undangan yang berlaku; 2.) terdapat larangan mengalihkan perjanjian dan/atau objek sewa baik sebagian maupun seluruhnya tanpa seizin PT. Kereta Api Indonesia (Persero), larangan menjual sarana milik penyewa tanpa seizin PT. Kereta Api Indonesia (Persero), larangan mengalihkan, mengubah dan/atau menambah alas hak yang melekat pada tanah yang menjadi objek sewa; 3.) perjanjian berlaku sesuai dengan masa berlaku perjanjian dan apabila tidak terdapat pemberitahuan perpanjangan perjanjian maka perjanjian

Halaman 66

Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berakhir serta penyewa menyerahkan tanah tersebut dalam kondisi baik sekurang-kurangnya seperti saat dimulai perjanjian kecuali kemunduran karena usia;

- Bahwa berdasarkan perjanjian persewaan tanah antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan Tergugat II Intervensi dengan masa berlaku perjanjian tanggal 1 Agustus 2021 sampai dengan 31 Juli 2026 (*Vide* Bukti P-12=Bukti T-2=Bukti T-II Intervensi 4), Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan Persetujuan Bangunan Gedung untuk pembangunan kios yang disetujui dan kemudian ditetapkan oleh Tergugat yaitu Persetujuan Bangunan Gedung Nomor: SK-PBG-111605-03032023-001 tanggal 03 Maret 2023 atas nama T. Iskandar luas bangunan gedung 3.326,40 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Cut Nyak Dhien, Desa Perdamaian Kecamatan Kualasimpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh (*Vide* Objek Sengketa) yang dengan terbitnya Objek Sengketa, bangunan kios-kios lama akan dibongkar, termasuk kios Penggugat;
- Bahwa selanjutnya, saksi atas nama Ridwan selaku Datok Penghulu Kampung Perdamaian menyatakan di bawah sumpah bahwa pedagang yang menempati bangunan kios lama diberikan kesempatan utama untuk menempati bangunan kios baru dengan negosiasi personal kepada Tergugat II Intervensi dan sebagian besar pedagang telah setuju bangunan kios tersebut dibongkar (*Vide* Berita Acara Persidangan Tanggal 26 Februari 2024) dan saksi atas nama Rifialda Fatwa Janua selaku Manager Aset Tanah dan Bangunan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Wilayah Langsa menyatakan di bawah sumpah bahwa pedagang lama dapat menempati kios baru yang nantinya dibangun dengan membicarakannya kepada Tergugat II Intervensi (*Vide* Berita Acara Persidangan Tanggal 4 Maret 2024);
- Bahwa saksi atas nama Ridwan selaku Datok Penghulu Kampung Perdamaian juga menyatakan di bawah sumpah bahwa pembongkaran kios lama dan pembangunan kios baru di atas tanah Objek Sengketa tersebut adalah demi penataan kota yang lebih baik karena selama ini saksi selaku Datok Penghulu Kampung sulit untuk mengawasi siapa yang menghuni dan memanfaatkan kios tersebut karena tidak terdata dan tidak teratur, bahkan

Halaman 67  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada yang membuat kamar-kamar kecil untuk melakukan kumpul kebo (*Vide* Berita Acara Persidangan Tanggal 26 Februari 2024);

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan Gugatan dalam sengketa *a quo*, Pengadilan berpedoman pada ketentuan yang mengatur mengenai Kepentingan dalam mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 (selanjutnya disebut Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004) yang mengatur bahwa, "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";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara merupakan syarat untuk dapat mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa pengertian kepentingan yang dirugikan tersebut merujuk pada nilai yang harus dilindungi oleh hukum yang dapat diukur dari ada atau tidaknya hubungan hukum antara Penggugat dengan Objek Sengketa dan apakah kerugian yang dialami oleh Penggugat tersebut dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa pertama Pengadilan mempertimbangkan apakah Penggugat dengan Objek Sengketa mempunyai hubungan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di persidangan, diketahui bahwa Objek Sengketa didasarkan salah satunya pada perjanjian antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan Tergugat II Intervensi dengan masa berlaku perjanjian tanggal 1 Agustus 2021 sampai dengan 31 Juli 2026 (*Vide* Bukti P-12=Bukti T-2=Bukti T-II Intv.4) yang pada perjanjian tersebut baik Nasrul selaku pihak yang menjual bangunan kios kepada Penggugat tahun 2018, maupun Penggugat, bukanlah pihak dalam perjanjian tersebut, oleh karenanya Pengadilan menilai bahwa Nasrul maupun Penggugat tidak mempunyai

Halaman 68  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

hubungan hukum dengan perjanjian tersebut dan oleh karenanya tidak mempunyai hubungan hukum pula dengan Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan mempertimbangkan apakah kepentingan Penggugat yang dirugikan dilindungi oleh hukum atau sebaliknya, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di persidangan, Penggugat membeli bangunan kios tahun 2018 dari Nasrul dengan harga Rp 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) (*Vide* Bukti P-10) yang setelah mencermati Bukti P-10 tersebut, Pengadilan tidak menemukan adanya persetujuan dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di dalamnya;

Menimbang, bahwa fakta hukum selanjutnya adalah pada saat Penggugat membeli bangunan kios tersebut dari Nasrul pada tahun 2018 terdapat perjanjian sewa tanah antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan Tergugat II Intervensi dengan masa berlaku perjanjian tanggal 1 Agustus 2016 sampai dengan 31 Juli 2021 (*Vide* Bukti P-9) yang pada perjanjian tersebut, terdapat larangan mengalihkan objek sewa baik sebagian maupun seluruhnya tanpa seizin dari PT Kereta Api Indonesia (Persero);

Menimbang, selanjutnya Pasal 2 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya (selanjutnya disebut Perpu RI Nomor 51 Tahun 1960) mengatur bahwa, "Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah.";

Menimbang, bahwa berdasarkan perjanjian antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan Tergugat II Intervensi saat Penggugat dan Nasrul melakukan jual beli bangunan kios (*Vide* Bukti P-9) yang salah satu kesepakatannya adalah larangan mengalihkan objek sewa baik sebagian maupun seluruhnya tanpa seizin dari PT Kereta Api Indonesia (Persero), Pengadilan menilai bahwa jual beli bangunan kios tersebut dengan dasar Surat Jual Beli Bangunan Kios/Ruko tanggal 4 Juli 2018 (*Vide* Bukti P-10) yang dilakukan tanpa seizin dari PT Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan bentuk pengalihan terkait dengan objek sewa yang oleh karena dilarang dalam perjanjian, maka tidak dapat timbul hak lain di atas objek sewa selain daripada yang diperjanjikan, sehingga jual beli kios tersebut bertentangan dengan

Halaman 69  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

perjanjian dan pemanfaatan tanah objek sewa tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Perpu RI Nomor 51 Tahun 1960 karena dimanfaatkan atau dipakai tanpa izin yang berhak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah memakai tanah tanpa izin yang berhak, Pengadilan menilai bahwa kepentingan Penggugat yang dirugikan karena telah membeli bangunan kios tersebut seharga Rp 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) tidak dilindungi oleh hukum karena jual beli tersebut merupakan suatu larangan, sehingga kepentingan Penggugat tersebut tidak memenuhi kriteria sebagai kepentingan yang dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa adapun mengenai dalil kepentingan selanjutnya yang didalilkan oleh Penggugat yaitu tidak ada kepastian apakah Penggugat dapat kembali berjualan di kios tersebut dan adanya suara reruntuhan bangunan dan debu oleh karena sebagian besar bangunan kios pedagang lainnya telah dibongkar, Pengadilan menilai bahwa dalil tersebut tidak beralasan hukum karena berdasarkan keterangan saksi atas nama Ridwan selaku Datok Penghulu Kampung Perdamaian menyatakan di bawah sumpah bahwa pedagang yang menempati bangunan kios lama *diberikan kesempatan utama* untuk menempati bangunan kios baru dengan negosiasi personal kepada Tergugat II Intervensi (*Vide* Berita Acara Persidangan Tanggal 26 Februari 2024) dan keterangan saksi atas nama Rifialda Fatwa Janua selaku Manager Aset Tanah dan Bangunan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Wilayah Langsa yang menyatakan di bawah sumpah bahwa pedagang lama dapat menempati kios baru yang nantinya dibangun dengan membicarakannya kepada Tergugat II Intervensi, termasuk mengenai permasalahan ganti rugi (*Vide* Berita Acara Persidangan Tanggal 4 Maret 2024), sehingga jika Penggugat masih ingin berdagang di kios tersebut, Penggugat dapat bernegosiasi personal secara wajar kepada Tergugat II Intervensi, seperti yang telah dilakukan sebagian besar pedagang lain karena kios tersebut dibangun bukan di atas tanah milik pribadi namun di atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara yang diberikan Hak Pakai kepada PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan saat ini disewakan kepada Tergugat II Intervensi;

Halaman 70  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Objek Sengketa dan kepentingan Penggugat yang dirugikan karena membeli bangunan kios tidak memenuhi kriteria sebagai kepentingan yang dilindungi oleh hukum, sehingga Pengadilan menilai bahwa Penggugat tidak mempunyai Kepentingan untuk mengajukan Gugatan *a quo*;

### **Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai Kepentingan untuk mengajukan Gugatan *a quo*, maka terhadap aspek formal lain pengajuan Gugatan, dalil eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi maupun pokok sengketanya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan berdasarkan ketentuan Pasal 97 ayat (7) huruf c Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986, beralasan hukum untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka terhadap Permohonan Penundaan Penggugat tidak lagi relevan untuk dipertimbangkan sehingga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak diterima, maka berdasarkan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986, Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi di persidangan dan bukti – bukti yang diajukan oleh para pihak dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 107 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986, Pengadilan hanya menggunakan bukti – bukti yang relevan untuk dijadikan dasar dalam mempertimbangkan putusan ini, sedangkan bukti – bukti selebihnya yang setelah dipertimbangkan tidak relevan untuk digunakan sebagai dasar pertimbangan, tetap disatukan didalam berkas perkara dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Memperhatikan, Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun

Halaman 71  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya, dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan;

## MENGADILI:

### Penundaan:

- Menolak Permohonan Penundaan Penggugat;

### Pokok Perkara:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 371.000,- (tiga ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh pada hari Kamis, tanggal 21 Maret 2024 oleh EDI SEPTA SURHAZA, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, RIZKI ANANDA, S.H., M.H., dan ADILLAH RAHMAN, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Rabu, tanggal 3 April 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh MUHAMMAD, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh, serta dihadiri oleh para pihak secara elektronik.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

RIZKI ANANDA, S.H., M.H.

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

Halaman 72  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ADILLAH RAHMAN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

MUHAMMAD, S.H.

## Rincian Biaya Perkara Nomor: 26/G/2023/PTUN.BNA:

1. Biaya Hak-Hak Kepaniteraan.....	Rp.	90.000,-
2. Biaya ATK Perkara.....	Rp.	210.000,-
3. Biaya Panggilan .....	Rp.	41.000,-
4. Biaya Meterai.....	Rp.	20.000,-
5. Biaya Redaksi.....	Rp.	10.000,-
		----- +
Jumlah	Rp.	371.000,-

(tiga ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)

Halaman 73  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Halaman 74  
Putusan Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.BNA