



PUTUSAN
Nomor 691 K/TUN/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara tata usaha negara pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

Ir. H. SYAFRIZAL, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Perum Cendana Blok A III, Nomor 01, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, pekerjaan Pensiunan;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Dr. H. Razman Arif Nasution, S.H., S.Ag., M.A., (Ph.D)., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat pada Kantor Hukum Dr. H. Razman Arif Nasution, S.H., S.Ag., M.A., (Ph.D), *Advocates and Counsellor at Law* (RAN Law Firm), beralamat di Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 39/RAN-LAWFIRM/VII/2024, tanggal 16 Juli 2024;

Pemohon Kasasi;

Lawan

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM, tempat kedudukan di Jalan Jaksa Agung R. Suprpto, Sekupang, Kota Batam;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Manat P. Purba, S.H., M.H., jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Batam, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 38/SKU-21.71/XI/2023, tanggal 14 November 2023;

II. LAU PAK NANG, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Komplek Pasar Sei Harapan RT. 001, RW.



004, Kelurahan Sungai Harapan, Kecamatan Sekupang,
Kota Batam, pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Nur Wafiq Warodat,
S.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia,
para Advokat pada Kantor Hukum Edi Hartono &
Warodat Law Firm, beralamat di Kota Batam,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Agustus
2024;

Termohon Kasasi I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian
tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,
Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk
memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5551 Kelurahan Tiban Asri tanggal 20 September 2002, Surat Ukur Nomor 589/TBA/2002 tanggal 20 Juni 2002 luas 75 m² beralih kepada Musni Aldiansyah tanggal 20 Februari 2012 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1453/2011 Tanggal 21 Oktober 2011, Terakhir beralih kepada Lau Pak Nang tanggal 25 Mei 2012 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 800/2012 tanggal 3 Mei 2012;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5551 Kelurahan Tiban Asri tanggal 20 September 2002, Surat Ukur Nomor 589/TBA/2002 tanggal 20 Juni 2002 luas 75 m² beralih kepada Musni Aldiansyah tanggal 20 Februari 2012 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1453/2011 Tanggal 21 Oktober 2011, Terakhir beralih kepada Lau Pak Nang tanggal 25 Mei 2012 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 800/2012 tanggal 3 Mei 2012;

Halaman 2 dari 7 halaman. Putusan Nomor 691 K/TUN/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

1. Gugatan Penggugat telah lewat waktu (kedaluwarsa);

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

1. Kewenangan absolut pengadilan;
2. Tenggang waktu pengajuan gugatan (kedaluwarsa);
3. Kepentingan hukum Penggugat (*legal standing*);
4. Objek sengketa kabur/tidak jelas;

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang dengan Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI, tanggal 29 Februari 2024 kemudian di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dengan Putusan Nomor 48/B/2024/PT.TUN.MDN, tanggal 3 Juli 2024;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini Pemohon Kasasi pada tanggal 4 Juli 2024, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 Juli 2024, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang tersebut pada tanggal 31 Juli 2024;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 3 dari 7 halaman. Putusan Nomor 691 K/TUN/2024

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima pada tanggal 31 Juli 2024, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 48/B/2024/PT.TUN.MDN., tanggal 3 Juli 2024 *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI tanggal 29 Februari 2024;

Mengadili sendiri:

Dalam eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I dan Termohon Kasasi II Intervensi/Tergugat II Intervensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5551 Kelurahan Tiban Asri tanggal 20 September 2002, Surat Ukur Nomor 589/TBA/2002 tanggal 20 Juni 2002 luas 75 m² beralih kepada Musni Aldiansyah tanggal 20 Februari 2012 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1453/2011 Tanggal 21 Oktober 2011, Terakhir beralih kepada Lau Pak Nang tanggal 25 Mei 2012 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 800/2012 tanggal 3 Mei 2012;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5551 Kelurahan Tiban Asri tanggal 20 September 2002, Surat Ukur Nomor 589/TBA/2002 tanggal 20 Juni 2002 luas 75 m² beralih kepada Musni Aldiansyah tanggal 20 Februari 2012 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1453/2011 Tanggal 21 Oktober 2011, Terakhir beralih kepada Lau Pak Nang tanggal 25 Mei 2012 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 800/2012 tanggal 3 Mei 2012;

Halaman 4 dari 7 halaman. Putusan Nomor 691 K/TUN/2024

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

4. Menghukum Para Termohon Kasasi/Terbanding/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa *a quo* secara tanggung renteng;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi I dan II telah mengajukan Kontra Memori Kasasi masing-masing pada tanggal 9 Agustus 2024 dan 14 Agustus 2024 yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat (sekarang Pemohon Kasasi) pada pokoknya keberatan atas pencatatan peralihan hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5551 Kelurahan Tiban Asri tanggal 20 September 2002, dari atas nama Ir. Haji Syafrizal menjadi atas nama Musni Aldiansyah tanggal 20 Februari 2012 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1453/2011 Tanggal 21 Oktober 2011, dimana jual beli tersebut tidak prosedural dan cacat yuridis yakni bertentangan dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dilanjutkan dengan pencatatan peralihan hak kepada Lau Pak Nang tanggal 25 Mei 2012 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 800/2012 tanggal 3 Mei 2012;
- Dengan demikian Penggugat/Pemohon Kasasi mempermasalahkan keabsahan akta jual beli *a quo* yang menjadi kewenangan Hakim Perdata di Peradilan Umum untuk memeriksa, mengadili dan memutusnya, oleh karena itu alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak berdasar hukum dan haruslah ditolak;

Halaman 5 dari 7 halaman. Putusan Nomor 691 K/TUN/2024

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)



Menimbang, bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, karenanya permohonan kasasi tersebut harus ditolak, dan sebagai pihak yang kalah Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Ir. H. SYAFRIZAL**;
2. Menghukum Pemohon Kasasi membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 13 Januari 2025, oleh Prof. Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Ketua Muda Tata Usaha Negara Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hj. Lulik Tri Cahyaningrum, S.H., M.H., dan Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Michael Renaldy Zein, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Hj. Lulik Tri Cahyaningrum, S.H., M.H.

Prof. Dr. H. Yulius, S.H., M.H.

ttd.

Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd.

Michael Renaldy Zein, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|------------------------|---------------|
| 1. Meterai | Rp 10.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi | Rp 480.000,00 |
| Jumlah | Rp 500.000,00 |

Untuk salinan
Mahkamah Agung RI
atas nama Panitera,
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

Ditandatangani secara elektronik

H. Hendro Puspito, S.H., M.Hum.
NIP 19610514 198612 1 001

Halaman 7 dari 7 halaman. Putusan Nomor 691 K/TUN/2024



Keterangan :

- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.

