



PUTUSAN

Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

**DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa
Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang**

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:

Ir. H. SYAFRIZAL, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pensiunan, Tempat Tinggal di Perum Cendana Blok A III No. 01, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. DR. H. Razman Arif Nasution, S.H., S.Ag, M.A., (Ph.D);
2. Rahmad Riadi, S.H., M.H.;
3. Anrizal, S.H, C.NSP., CF.NLP., C.CL;
4. Jon Raperi, S.H., CNSP., C.CL;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum di Kantor Hukum DR. H. Razman Arif Nasution, S.H, S.Ag, MA, (Ph.D), Advocates and Counsellor at Law (RAN LAW FIRM), Beralamat Kantor di TO-02 Rasuna Office Park (ROP-3), Taman Rasuna, Kawasan Epicentrum, Kuningan, Jakarta Selatan, Domisili Elektronik: anrizalshlaw@gmail.com, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 149/RAN-LAWFIRM/IX/2023 tanggal 22 September 2023;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM, Berkedudukan di Jalan Jaksa Agung R. Suprpto, Sekupang, Kota Batam;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Manat P. Purba, S.H., M.H., Jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pada Kantor Pertanahan Kota Batam;

Halaman 1 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Irwan Toni, S.H., M.H., Jabatan Koordinator Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Batam;

3. Lestari Wiyono, S.H., M.H., Jabatan Penata Pertanahan Pertama Pada Kantor Pertanahan Kota Batam;

4. Novi Kusumawati, S.H., Jabatan Analis Hukum Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Batam;

5. Asep Riwanto Sinaga, S.H., Jabatan Penata Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Batam;

Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Aparatur Sipil Negara (ASN) Pada Kantor Pertanahan Kota Batam Yang Beralamat di Jalan Jaksa Agung R. Suprpto, Sekupang, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Domisili Elektronik: siepmpbbatam@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 38/SKU-21.71/XI/2023, tanggal 14 November 2023;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

2. LAU PAK NANG, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal di Komplek Pasar Sei Harapan RT. 001, RW. 004, Kelurahan Sungai Harapan, Kecamatan Sekupang, Kota Batam;

Dalam hal ini diwakili oleh:

1. Nur Wafiq Warodat, S.H.;

2. Bintoro Arif Waskito, S.H.;

3. Hendra Saputra, S.H.;

4. Yohanes Hariyanto, S.H.;

5. Dadang Nugroho, S.H.;

Kesemuanya Berkewarganegaraan Indonesia, Para Advokat Pada Kantor Hukum EDY HARTONO & WARODAT Law Firm, Beralamat di Jalan Gajah Mada Komplek Tiban Center Blok C No. 4, Kelurahan Tiban Indah, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Domisili Elektronik: yohaneshariyanto28@gmail.com, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 November 2023;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Intervensi**;

Halaman 2 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 24/PEN-DIS/2023/PTUN.TPI, tanggal 08 November 2023 tentang Lolos Dismissal Dan Pemeriksaan Perkara dengan Acara Biasa;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 24/PEN-MH/2023/PTUN.TPI, tanggal 08 November 2023 tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 24/PEN-PPJS/2023/PTUN.TPI, tanggal 08 November 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 24/PEN-PP/2023/PTUN.TPI, tanggal 08 November 2023 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 24/PEN-HS/2023/PTUN.TPI, tanggal 06 Desember 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI tanggal 12 Desember 2023 tentang Masuknya Pihak Intervensi;
7. Berkas Perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 8 November 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang pada tanggal 8 November 2023, dengan Register Perkara Nomor: 24/G/2023/PTUN.TPI, dan telah diperbaiki tanggal 6 Desember 2023, Penggugat mengemukakan pada pokoknya, sebagai berikut:

A. Objek Sengketa:

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

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

Halaman 3 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli No. 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, (selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa).

B. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara :

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12, Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan:

“Tergugat adalah Badan Atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata”;

2. Bahwa ketentuan Pasal 1 angka 8, Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan:

“Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

3. Bahwa Ketentuan Pasal 17 ayat (1), ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Pasal 17

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

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

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

terhadap Surat objek sengketa Tergugat *a quo* adalah berupa suatu Penetapan Tertulis (*beschikking*) dan/atau dokumen Administrasi Pemerintahan yang dikeluarkan oleh Tergugat dalam kapasitasnya sebagai Badan Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan Pemerintah di bidang Pertanahan, sehingga dengan demikian keputusan

Halaman 4 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

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

Tergugat *a quo* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 87 UU Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.

Pasal 87

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

- a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
 - b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
 - c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
 - d. bersifat final dalam arti lebih luas;
 - e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
 - f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.
5. Bahwa dasar hal-hal tersebut di atas, PTUN Tanjung Pinang, sesuai dengan berdasarkan ketentuan UU Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Pasal 1 ayat (9) : Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Pasal 1 ayat (10) : Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha

Halaman 5 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan ketentuan sebagaimana disebut di atas terhadap objek sengketa atas diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas tanah Penggugat Telah *bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat selaku pemilik hak atas tanah dan bangunan tersebut dan menyebabkan hilangnya Hak Milik Penggugat akibat dari terbitnya objek sengketa oleh Tergugat*, maka oleh karena objek sengketa *a quo* dalam kewenangannya harus diperiksa dan diadili di Pengadilan Tata Usaha Negara tentang sah atau tidaknya surat tersebut diterbitkan oleh Tergugat.

6. Bahwa Surat Tergugat *a quo* telah:

- Bersifat konkret karena nyata-nyata dibuat Tergugat tidak abstrak dan berlaku secara tertulis dan secara konkret menegaskan bahwa kepemilikan Hak atas tanah beserta luas dan batas-batasnya;
- Individual, artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju secara terang dan nyata ditujukan masing-masing kepemilikan atas nama Lau Pak Nang;
- Final, sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum, Keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atas dan/atau instansi lain belum bersifat final, karenanya belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan. Dimana Peralihan Hak yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional telah bersifat final yang menimbulkan Hak kepemilikan kepada Lau Pak Nang dan menghilangkan Hak Penggugat atas tanah dan bangunan *a quo*.

7. Bahwa objek sengketa *a quo* merupakan keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Badan Pertanahan Daerah Kota Batam *ic* Tergugat yang berkedudukan di Jalan Jalan Jaksa Agung R. Suprpto, Sekupang, Kota Batam dan termasuk dalam Wilayah Hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang sesuai dengan Pasal 54 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 yang pada pokoknya menerangkan gugatan sengketa tata usaha negara diajukan

Halaman 6 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

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

kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat, Sehingga oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang berwenang mengadili dan memutuskan perkara *a quo*;

C. Tentang Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan;

1. Bahwa dengan terbitnya objek sengketa di atas tanah milik Penggugat oleh Tergugat yaitu Peralihan HAK Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5551, tanggal 11-01-2003, Akta Jual Beli No. 800 /2012 Tanggal 03 Mei 2012, yang terletak di Jalan Komplek Pertokoan Muka Kuning Indah II Blok D2 Nomor 08, Desa/Kelurahan Tiban Asri Kecamatan Sekupang Kota Batam Provinsi Riau, luas 75 m² atas nama LAU PAK NANG, yang telah Penggugat kuasai sejak tahun 2003 berdasarkan AJB No. 45/2003 a.n Syafrizal *ic* Klien Kami yang diperoleh/dibeli dari Saudara PO SUN dihadapan PPAT/ Notaris Koloay,S.H.;
2. Bahwa oleh karena surat Tergugat *a quo* telah merugikan kepentingan Penggugat berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, surat Tergugat dapat dituntut pembatalannya atau dituntut agar dinyatakan tidak sah sebagaimana: "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".
3. Bahwa adapun yang menjadi kerugian yang dialami penggugat adalah berupa kerugian secara Materil dan Immateril yang menyebabkan Penggugat kehilangan Hak Atas tanah dan Bangunan milik Penggugat, yang jika rincikan kerugian Penggugat adalah sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil:
Adapun Kerugian Materiil yaitu Penggugat tidak dapat mengusahai tanah dan Bangunan seluas 75 M² milik Penggugat karena tanah dan Bangunan tersebut telah dikuasai oleh Lau Pak Nang sejak tahun 2013 sampai

Halaman 7 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan saat ini sehingga Penggugat kehilangan hak dan pendapatan yang dihitung sebagai berikut.

Harga Jual Objek Sengketa:

Para Penggugat tidak bisa lagi menguasai tanah tersebut sejak dikuasai oleh Lau Pak Nang akibat terbitnya objek sengketa oleh Tergugat, apabila tanah dan Bangunan tersebut dijual dengan harga nilai NJOP pada saat ini senilai Rp. 1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah);

Pendapatan atas Sewa Ruko:

Bahwa akibat dari Penguasaan Lau Pak Nang atas tanah dan Bangunan tersebut, Penggugat menjadi kehilangan pendapatan setiap bulan yaitu Rp. 3.000.000,-/bulan x 120 Bulan (10 tahun) = Rp. 360.0000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah);

Sehingga total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 1.360.000.000 (satu milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah)

b. Kerugian Immateriil:

Adapun Kerugian Immateriil yaitu sejak tanah milik Penggugat dikuasai oleh Lau Pak Nang sampai dengan saat ini Penggugat mengalami Kerugian yang menimbulkan depresi dan sering sakit serta Penggugat juga telah melakukan beberapa kali membayar jasa atau honorarium Pengacara untuk melakukan upaya-upaya mempertahankan haknya jika dihitung dan dinominalkan dengan rupiah maka dapat dirincikan sebagai berikut:

Biaya Perobatan dan Konsultasi Dokter:

Bahwa Penggugat menjadi depresi dan sering sakit sehingga mengharuskan Penggugat untuk melakukan pengobatan serta konsultasi kepada dokter dan/atau Psikiater.

Biaya berobat dan pemulihan psikis Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah);

Biaya Pembayaran Honorarium Pengacara:

Para Penggugat juga telah melakukan beberapa kali pembayaran jasa hukum atau honorarium Pengacara untuk melakukan upaya-upaya mempertahankan haknya sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah);

Halaman 8 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

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

Sehingga total Kerugian Immateril adalah sebesar Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah).

Sehingga atas kepentingan Penggugat yang secara nyata dirugikan oleh tergugat maka telah memenuhi syarat Penggugat dapat dijadikan sebagai Pemohon dalam mengajukan gugatan pembatalan Objek Sengketa *a quo*;

D. Tenggang Waktu Gugatan dan Upaya Administratif:

- Bahwa objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat tertanggal 20 September 2002 atas nama Po Sun berdasarkan surat ukur Nomor: 589/TBA/2002 tertanggal 20 Juni 2002, kemudian Penggugat dengan iktikad baik membeli tanah dan bangunan dalam objek sengketa milik Po Sun tertanggal 27 Maret 2003 sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor: 45/2003 yang dibuat oleh PPAT/Notaris Usman Koloay, S.H., yang selanjutnya diterbitkan peralihan hak tertanggal 04-04-2003 atas nama Penggugat.
- Bahwa Penggugat tidak mengetahui Tergugat pernah menerbitkan peralihan Hak atas nama Musni Aldiansyah, namun Penggugat hanya mengetahui bahwa Pernah diminta untuk menandatangani draft AJB kepada Musni Aldiansyah oleh Notaris Andreas Timothy, SH., M.Kn., yang kemudian Penggugat duga hal ini merupakan bentuk penipuan yang dilakukan oleh saudara Musni Aldiansyah dan atau Notaris Andreas Timothy, SH.,M.Kn., sehingga Penggugat membuat laporan polisi ke Polsek Batam Nomor: LP-B/577/VII/2012/KEPRI/RESTA BRLNG/SPKT – POLSEK BATAM KOTA tanggal 14 agustus 2012 tentang dugaan pidana penipuan dan atau penggelapan sebagaimana dimaksud dalam pasal 372 dan atau 378 KUH Pidana.
- Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat kembali menerbitkan Peralihan Hak objek sengketa kepada Lau Pak Nang berdasarkan Akta Jual Beli No. 800/2012 tanggal 3 Mei 2012;
- Bahwa atas terbitnya objek sengketa tersebut Penggugat maupun Keluarga Penggugat tidak mengetahui sertifikat Hak Guna Bangunan Penggugat telah beralih kepada orang lain yang dibuktikan dari Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh keluarga Penggugat (*vide terlampir*), dan objek sengketa *a quo* diketahui Penggugat pada tanggal 1 Oktober 2023 berdasarkan informasi dari Penyidik Polsek

Halaman 9 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

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

Batam Kota yang menangani laporan Polisi Penggugat kepada Musni Aldiansyah, DKK;

- Bahwa atas terbitnya objek sengketa tersebut, sebelumnya Penggugat telah mengajukan keberatan/pengaduan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam dengan mengirimkan Surat melalui Kuasanya Surat Nomor : 158/RAN-LAWFIRM/X/2023 tanggal 25 Oktober 2023 (seperti dijelaskan dalam Pasal 1 angka (7) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintah Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang berbunyi "Upaya Administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan administrasi pemerintah sebagai akibat dikeluarkan keputusan dan/atau tindakan yang merugikan)" dan sesuai dengan Pasal 75 undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan yang pada pokoknya menyatakan;

Pasal 75

(1) Warga masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan upaya Administratif kepada pejabat pemerintahan atau atasan pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan.

(2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud ayat (1) terdiri atas;

a. Keberatan; dan

b. Banding;

- Bahwa setelah Surat Keberatan Penggugat diterima oleh Tergugat, dan sampai dengan Gugatan ini diajukan Tergugat belum memberikan tanggapan atas surat keberatan Penggugat, namun sebelumnya Penggugat dengan iktikad baik menyampaikan surat permohonan dilaksanakan mediasi dengan Lau Pak Nang, Musni Aldiansyah dan PPAT Andreas Timothy, Sh., M.Kn., yang kemudian pada tanggal 16 Oktober 2023 telah dilaksanakan mediasi namun tidak tercapai perdamaian diantara para pihak sehingga Penggugat kemudian menyampaikan surat keberatan sebagai upaya Administrasi sebelum diajukannya gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang. Kemudian Penggugat mengajukan gugatan melalui Kuasanya yang didaftarkan ke Pengadilan

Halaman 10 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

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

Tata Usaha Negara Tanjung Pinang melalui *Ecourt* tertanggal 8 November 2023, karena Tidak adanya penyelesaian terhadap sengketa *a quo* dan Tergugat tidak berkenan untuk mencabut/membatalkan surat objek sengketa;

- Bahwa Penggugat bukan merupakan pihak yang dituju langsung atas terbitnya objek sengketa, melainkan Penggugat adalah pihak ketiga yang dirugikan atas terbitnya objek sengketa oleh Tergugat dan gugatan *a quo* diajukan pada tanggal 8 November 2023 sehingga gugatan *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu untuk mengajukan gugatan, sebagaimana dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administratif.
- Sehingga dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jika dilihat sejak Penggugat merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan Tata Usaha Negara *ic* objek sengketa dan waktu penggugat mengetahui surat objek sengketa yaitu 1 Oktober 2023 berdasarkan informasi dari Penyidik Polsek Batam Kota yang menangani laporan Polisi Penggugat kepada Musni Aldiansyah, DKK dan masih dalam batas waktu yang disyaratkan oleh Undang-Undang (Vide Sema Nomor 2 tahun 1991).

E. Dasar Dan Alasan Gugatan.

1. Bahwa Penggugat adalah seorang yang kehilangan Haknya atas kepemilikan tanah yang telah dikuasai dan diusahai sejak tahun 2003 akibat dari terbitnya objek sengketa Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat yakni 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 No. 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 *ic* objek sengketa;

Halaman 11 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan permanen untuk jasa seluas 75 m² (tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Komplek Pertokoan Muka Kuning Indah II Blok D2 Nomor 08, Desa/Kelurahan Tiban Asri Kecamatan Sekupang Kota Batam Provinsi Riau, Sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5551, tanggal 11-01-2003, dan Akta Jual Beli Nomor: 45/2003 yang dibuat oleh PPAT/ Notaris Usman Koloay, S.H., yang selanjutnya diterbitkan peralihan hak tertanggal 04-04-2003 atas nama Penggugat dengan tanda batas terdiri dari tembok a-b dan c-d merupakan tembok bersama Sesuai dengan PMNA/Ka BPN No. 3 / 1997 pasal 22 ayat d;
3. Bahwa tanah dan bangunan dalam objek sengketa pada tahun 2011, Penggugat sewakan kepada Musni Aldiansyah dan Penggugat tidak pernah menjual tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut kepada Musni Aldiansyah, dan Saudara Musni Aldiansyah pernah mengajukan diri kepada Penggugat untuk mencari pembeli atas tanah dan bangunan dalam objek sengketa;
4. Bahwa Kemudian Penggugat baru mengetahui di atas tanah tersebut telah diterbitkan Peralihan Hak sertipikat Hak Guna Bangunan *ic* Objek Sengketa atas nama Lau Pak Nang oleh Tergugat dengan dasar sebab perubahan yaitu Akta Jual Beli No. 1453/2011 Tanggal 21 Oktober 2011 dari Penggugat kepada Musni Aldiansyah, dan Akta Jual Beli No. 800/2012 tanggal 3 Mei 2012 dari Musni Aldiansyah kepada Lau Pak Nang yang dibuat oleh Andreas Timothy, SH., M.Kn. selaku PPAT;
5. Bahwa perbuatan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah berlawanan/bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan yang akan Kami uraikan sebagai berikut;
 - 5.1. Penerbitan Objek Sengketa bertentangan/tidak sesuai dengan Prosedur Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah.
 - a. Bahwa mekanisme penerbitan pendaftaran peralihan hak atas tanah diatur dalam Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor: 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional yang pada pokoknya

Halaman 12 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerangkan persyaratan yang harus dipenuhi dalam rangka pendaftaran peralihan hak milik atas tanah adalah sebagai berikut;

- 1) Surat pengantar dari PPAT;
- 2) Surat Permohonan;
- 3) Sertipikat Asli;
- 4) Akta jual beli dari PPAT;
- 5) Identitas diri pemegang hak, penerima hak dan atau kuasanya (foto copy KTP yang dilegalisir pejabat berwenang);
- 6) Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan;
- 7) Bukti pelunasan SSB BPHTB;
- 8) Bukti Pelunasan SSP Pph final;
- 9) SPPT PBB tahun berjalan atau tahun terakhir;
- 10) Ijin pemindahan hak, jika;
 - a) Pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang didalam Sertipikatnya dicantumkan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan apabila telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
 - b) Pemindahan hak pakai atas tanah negara;
- 11) Surat pernyataan calon penerima hak, yang menyatakan;
 - a) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - b) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
 - c) Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 11a dan 11b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
 - d) Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 11a dan 11b tidak benar.

Halaman 13 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah lalai dan tidak cermat dalam proses penerbitan objek sengketa dimana Tergugat tidak cermat dalam menilai akta jual beli sebagai dasar peralihan hak adalah produk cacat hukum sebagaimana disyaratkan oleh undang-undang yang menegaskan peralihan dapat dilakukan melalui akta jual beli sebagaimana dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997) yang pada pokoknya menerangkan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

aa. Bahwa akta jual beli sebagai dasar peralihan hak antara penggugat kepada Musni Aldiansyah adalah produk cacat hukum dikarenakan bertentangan dengan syarat-syarat perjanjian sebagaimana dalam pasal 1320 KUH Perdata yang mewajibkan setiap perjanjian harus memenuhi 4 syarat yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Dalam pembuatan akta jual beli ini Pejabat Pembuat Akta Tanah yakni Andreas Timothy, S.H., M.Kn., yang membuat Akta Jual Beli No. 1453/2011 Tanggal 21 Oktober 2011 dari Penggugat kepada Musni Aldiansyah dibuat berdasarkan sebab yang tidak halal, dimana PPAT telah membantu saudara Musni Aldiansyah untuk melancarkan perbuatan penipuan untuk mengalihkan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan Penggugat dengan cara sebelum dilakukannya penandatanganan akta tersebut, PPAT menerangkan bahwa akta ini masih dalam bentuk draf, penandatanganan hanya menerangkan bahwa Penggugat telah sepakat dengan rencana isi perjanjian dan menjanjikan kepada Penggugat bahwa akta asli akan dibuat setelah pembayaran atas pembelian tanah dan bangunan ini diserahkan oleh Musni Aldiansyah kepada Penggugat;

Halaman 14 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bb. Bahwa atas perbuatan Musni Aldiansyah, Penggugat telah membuat laporan polisi ke Polsek Batam Nomor: LP-B/577/VII/2012/KEPRI/RESTA BRLNG/SPKT – POLSEK BATAM KOTA tanggal 14 agustus 2012 tentang dugaan pidana penipuan dan atau penggelapan sebagaimana dimaksud dalam pasal 372 dan atau 378 KUH Pidana. Serta Musni Aldiansyah telah mengakui perbuatannya dan Kemudian atas LP tersebut saudara Musni Aldiansyah telah ditetapkan sebagai Tersangka, dan telah melarikan diri sehingga ditetapkan sebagai DPO oleh POLRI sebagaimana SP2HP ke 4 tanggal 31 Oktober 2023 Nomor: B/3224/X/2023/RESKRIM.
- c. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa seharusnya menolak pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan karena perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang yakni Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atau yang dikenal saat ini dengan BP BATAM karena izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dalam pasal 39 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997), karena Daerah Kota Batam merupakan wilayah khusus berdasarkan Keputusan Presiden RI Nomor 41 tahun 1973, Keputusan Presiden RI Nomor 7 tahun 1984, Keputusan Presiden RI Nomor 28 tahun 1992, Keputusan Presiden RI Nomor 94 tahun 1998 dan surat keputusan ketua Otorita Batam No. 016/T-KPTS/III/1988;
- d. Bahwa Tergugat telah lalai dalam memverifikasi dokumen-dokumen persyaratan pemindahan Hak dan tidak sekalipun Tergugat melakukan verifikasi faktual baik dalam melakukan pemanggilan kepada Penggugat selaku pemilik dan atau sekedar memberitahukan bahwa sertipikat Hak Guna Bangunan *ic* Objek Sengketa sedang diajukan pemindahan hak oleh PPAT Andreas Timothy, S.H., M.Kn., atas jual beli Musni Aldiansyah kepada Lau Pak Nang sesuai dengan Akta Jual Beli No. 800/2012 tanggal 3 Mei 2012;

Halaman 15 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.2. Perbuatan Tergugat telah melanggar Asas Umum Pemerintahan yang baik.

- a. Bahwa setiap pejabat negara wajib melaksanakan asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Bagian Ketiga; Asas-asas umum Pemerintahan yang baik Pasal 10 ayat (1); AUPB yang dimaksud dalam undang-undang ini meliputi asas: Kepastian Hukum, Kemanfaatan, Ketidakberpihakan, Kecermatan, Tidak menyalahgunakan kewenangan, Keterbukaan, Kepentingan umum dan Pelayanan yang baik;
- b. Bahwa Tergugat telah melanggar Asas Umum Pemerintahan yang baik tentang Kecermatan, dimana Tergugat tidak melakukan Pemeriksaan Tanah yang didaftarkan, dan Tergugat mengabaikan syarat-syarat pendaftaran dan atau pemindahan hak atas tanah termasuk surat dasar peralihan hak, surat izin Otorita Batam, dan tidak melakukan verifikasi faktual terhadap tanah dan bangunan yang didaftarkan sehingga dinilai cacat hukum sehingga patut dan berdasar jika perbuatan tersebut dikategorikan sebagai Penyalahgunaan Kewenangan sebagaimana Pasal 17 Ayat (1) berbunyi "Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dilarang menyalahgunakan wewenang dan Ayat (2) berbunyi Larangan penyalahgunaan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Larangan melampaui wewenang;
 - b. Larangan mencampuradukkan Wewenang; dan /atau
 - c. Larangan bertindak sewenang-wenang. Undang-Undang No. 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;
- c. Bahwa Asas Umum Pemerintahan Yang Baik tentang Kecermatan memiliki makna Asas kecermatan memiliki makna bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaannya sehingga keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum ditetapkan dan/atau dilakukan, Asas ini bertujuan agar aktivitas penyelenggaraan

Halaman 16 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemerintahan tidak menimbulkan kerugian bagi warga negara. Dengan demikian ketika pemerintah hendak mengeluarkan keputusan harus meneliti semua fakta dan kepentingan yang relevan dalam pertimbangan;

- d. Bahwa berdasarkan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ditegaskan bahwa penerbitan Sertipikat dilakukan apabila data yuridis dan data fisik tentang tanah telah terpenuhi, dengan tidak dilakukannya tidak melakukan Pemeriksaan Tanah yang didaftarkan, dan Tergugat mengabaikan syarat-syarat pendaftaran dan atau pemindahan hak atas tanah termasuk surat dasar peralihan hak, surat izin Otorita Batam, dan tidak melakukan verifikasi faktual terhadap tanah dan bangunan yang didaftarkan, maka penerbitan objek sengketa berupa 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 No. 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," dianggap cacat hukum dan harus dibatalkan;
6. Bahwa penggugat merasa sangat dirugikan terhadap dikeluarkannya surat yang menjadi objek sengketa, yang mana Penggugat menjadi kehilangan hak atas tanah dan bangunan milik Penggugat, dan secara nyata telah bertentangan dengan prosedur pendaftaran peralihan hak dan melanggar Asas umum pemerintahan yang baik, maka oleh karenanya beralasan hukum untuk dibatalkan dan dinyatakan tidak sah, sebagaimana yang dimaksud didalam Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 perubahan kedua Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : "*Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku*";
7. Bahwa objek sengketa telah nyata-nyata bertentangan dengan Asas-Asas

Halaman 17 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umum Pemerintahan Yang Baik (*algemene beginselen van behoorlijk bestuur*) sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, khususnya terhadap Asas Kehati-hatian dan Asas Kecermatan.

8. Bahwa dengan terbitnya Objek Sengketa *a quo* yaitu 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 No. 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, jelas-jelas sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik yang telah menguasai dan mengusahai bangunan ruko tersebut sejak tahun 2003;
9. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut secara nyata-nyata terbitnya objek sengketa telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (*algemene beginselen van behoorlijk bestuur*) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi "*Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik*".
10. Bahwa demi menjaga hak-hak Penggugat dan demi Kepastian hukum maka patutlah kiranya Majelis Hakim yang terhormat melakukan Pembatalan atas Objek Sengketa yaitu 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 No. 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 18 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

F. Petitem

Berdasarkan keseluruhan uraian-uraian gugatan Penggugat, mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* agar berkenan memutuskan yang amarnya 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 No. 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 No. 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;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa *a quo*;

Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis pada persidangan secara elektronik tanggal 19 Desember 2023, Tergugat mengemukakan pada pokoknya, sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

Gugatan Penggugat telah lewat waktu (Daluarsa)

- a. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan perkara *a quo* sebagaimana yang dijelaskan dalam dalil gugatan Penggugat adalah keberatan Penggugat atas proses pencatatan peralihan hak yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam dari atas nama Penggugat beralih ke atas nama Musni Aldiansyah pada tanggal 20 Februari 2012 kemudian beralih ke atas nama Lau Pak Nang pada

Halaman 19 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 25 Mei 2012 atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5551 terbit pada tanggal 20 September 2002, Surat Ukur Nomor 589/TBA/2002 tanggal 20 Juni 2002 luas 75 m² yang terletak di Komp. Pertokoan Muka Kuning Indah II Blok D2 Nomor 08, Kelurahan Tiban Asri, Kecamatan Sekupang, Kota Batam;

- b. Bahwa gugatan Penggugat sudah lewat tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak pencatatan peralihan hak kepada Musni Aldiansyah yang tercatat sejak tanggal 20 Februari 2012 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011 dan terakhir beralih kepada LAU PAK NANG pada tanggal 25 Mei 2012 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 800/2012 tanggal 03 Mei 2012, dan sampai dengan saat ini masih tercatat atas nama LAU PAK NANG, sedangkan Penggugat baru mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang pada tanggal 08 November 2023;
- c. Bahwa sesuai pada ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dibuuh dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, maka pengajuan gugatan *a quo* telah melewati tenggang waktu selama 90 (Sembilan puluh) hari;
- d. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 Ayat (2) yang menyatakan bahwa *"Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut"*;

Halaman 20 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa keseluruhan dalil-dalil dan alasan-alasan yang telah Tergugat jelaskan dalam uraian eksepsi di atas, secara *mutatis mutandis* merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan jawaban tentang pokok perkara ini;
2. Dapat Tergugat sampaikan bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam mempunyai kewenangan dalam penerbitan objek sengketa berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional *jo.* Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional *jo.* Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 Tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang pada pokoknya menjelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada dibawah dan bertanggungjawab kepada Presiden dan Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh Kepala, Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral, bahwa frasa “Lembaga Kementerian Non Departemen” didalam pasal 1 ayat (1) Perpres No. 10 Tahun 2006 menunjukkan Tergugat adalah sebagai Badan, sedangkan kata “Kepala” dalam pasal 1 ayat (2) Perpres No. 10 Tahun 2006 menunjukkan Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, bahwa sesuai ketentuan Pasal 5 *jo.* Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, sedangkan tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dapat disimpulkan bahwa objek sengketa dikaitkan dengan Peraturan Pertanahan tersebut di atas bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam berwenang untuk menerbitkan objek sengketa;
3. Dapat Tergugat simpulkan bahwa berdasarkan dalil Penggugat dalam gugatannya adalah tindakan Tergugat dalam pencatatan peralihan hak terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5551 terbit pada tanggal 20 September 2002, Surat Ukur Nomor 589/TBA/2002 tanggal 20 Juni

Halaman 21 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2002 luas 75 m² yang dahulu atas nama Penggugat beralih ke atas nama Musni Aldiansyah pada tanggal 20 Februari 2012 kemudian beralih ke atas nama Lau Pak Nang pada tanggal 25 Mei 2012 menurut Penggugat pencatatan peralihan hak tersebut bertentangan dengan hukum yang berlaku;

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut di atas, karena dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, bahwa tindakan Tergugat dalam melaksanakan pencatatan peralihan tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bahwa Tergugat dalam mencatatkan peralihan hak terhadap objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yang pada pokoknya menerangkan persyaratan-persyaratan dalam proses pencatatan peralihan hak jual beli atas tanah antara lain:
 - a) Formulir Permohonan;
 - b) Surat Kuasa apabila dikuasakan;
 - c) Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
 - d) Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
 - e) Sertipikat Asli;
 - f) Akta Jual Beli dari PPAT;
 - g) Fotokopi KTP dan para pihak penjual dan pembeli dan/atau kuasanya;
 - h) Ijin pemindahan hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
 - i) Fotokopi SPP PBB Tahun Berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang Pemasukkan (pada saat pendaftaran hak);

Halaman 22 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa proses pencatatan peralihan hak (objek sengketa) sudah dilengkapi persyaratan-persyaratan sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya pada halaman 10 (sepuluh) angka 5 (lima) yang pada pokoknya menjelaskan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah berlawanan/bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasar serta dipaksakan;

6. Bahwa faktanya Penggugat menandatangani beberapa persyaratan yang telah diuraikan di atas (Akta Jual Beli dan Permohonan Ijin Peralihan Hak Atas Tanah), bahwa menurut hemat Tergugat sangat tidak masuk akal jika Penggugat tidak mengetahui atau membaca terlebih dahulu isi dari Akta Jual Beli tersebut sebelum menandatanganinya, yang mana Penggugat adalah pensiunan Pegawai Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam) yang Tergugat yakini bahwa Penggugat tidak asing dengan dokumen-dokumen peralihan hak atas tanah tersebut, maka dari itu apa yang Penggugat uraikan dalam gugatannya pada halaman 7 (tujuh) dan 12 (dua belas) sangat tidak beralasan serta terkesan dipaksakan;
7. Bahwa apa yang Penggugat uraikan dalam gugatannya pada halaman 11 (sebelas) huruf (b) sangatlah keliru, perlu Tergugat tegaskan kembali bahwa di dalam suatu proses permohonan apapun, Tergugat terlebih dahulu melakukan penelitian secara cermat terhadap setiap dokumen-dokumen permohonan dimaksud, namun demikian Tergugat tidak mempunyai kewenangan menguji secara materil terhadap dokumen dimaksud, adapun terhadap akta yang dilampirkan telah memenuhi persyaratan formil dalam melakukan proses peralihan hak atas tanah, terlebih lagi dokumen tersebut dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, dihadapan Pejabat yang mempunyai fungsi dan wewenang yang diberikan oleh Undang-Undang.
8. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan: *"Peralihan hak atas tanah*

Halaman 23 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Selain itu, sebagaimana ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata):

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”;

9. Bahwa apa yang didalihkan Penggugat dalam gugatannya pada halaman 12 (dua belas) huruf (c) yang menyatakan Tergugat belum memperoleh izin peralihan hak dari BP Batam terkait pencatatan peralihan hak terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo*, dapat Tergugat tegaskan kembali dalam pencatatan peralihan hak terhadap objek sengketa, Tergugat telah menjalankan tugas dan fungsi sesuai kewenangan serta dalam memproses pencatatan peralihan hak objek sengketa sudah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang mana dalam pencatatan peralihan hak terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo* sudah dilengkapi dengan persetujuan peralihan hak dari BP Batam yang ditandatangani oleh pejabat terkait, dengan demikian dalil Penggugat sangatlah tidak berdasar dan patut untuk ditolak;
10. Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat dalam melakukan proses pencatatan peralihan hak terhadap objek sengketa telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang ada (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *jo.* Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997) serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Batam, terlebih lagi apa yang dilakukan oleh Tergugat dilakukan berdasarkan AKTA OTENTIK;
11. Bahwa sesuai dengan sanggahan Tergugat di atas, ternyata tidak terbukti sedikitpun bahwa tindakan Tergugat dalam mencatatkan

Halaman 24 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan hak atas objek sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tuntutan agar Tergugat untuk membatalkan dan mencabut pencatatan peralihan hak atas tanah terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5551 terbit pada tanggal 20 September 2002, Surat Ukur Nomor 589/TBA/2002 tanggal 20 Juni 2002 luas 75 m² yang terletak di Komp. Pertokoan Muka Kuning Indah II Blok D2 Nomor 08, Kelurahan Tiban Asri, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, semula atas nama Penggugat kemudian beralih ke atas nama Musni Aldiansyah yang tercatat sejak tanggal 20 Februari 2012 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011 dan terakhir beralih kepada LAU PAK NANG pada tanggal 25 Mei 2012 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 800/2012 tanggal 03 Mei 2012 sama sekali tidak berdasar hukum untuk dipertimbangkan dan karenanya harus ditolak.

Berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkan permohonan Tergugat agar Majelis Hakim Yang Terhormat memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menerima seluruh Eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Membebankan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat;

Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban secara tertulis pada persidangan secara elektronik tanggal 19 Desember 2023, Tergugat II Intervensi mengemukakan pada pokoknya, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Setelah membaca gugatan yang diajukan PENGGUGAT yang terdaftar dengan register No. 24/G/2023/PTUN.TPI, maka nyata bahwa gugatan yang dilayangkan oleh PENGGUGAT banyak mengandung CACAT FORMIL antara lain sebagai berikut:

Halaman 25 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA TANJUNG PINANG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA PERKARA;

Bahwa terdapat pengecualian dimana Keputusan Tata Usaha Negara tidak dapat diperiksa sebagai Objek Persidangan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 1986 TENTANG PERADILAN TATA USAHA NEGARA beserta penjelasannya, yakni meliputi:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
- c. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
- d. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Pidana atau Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;
- e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Angkatan Bersenjata Republik Indonesia;
- g. Keputusan Panitia Pemilihan, baik di pusat maupun di daerah, mengenai hasil pemilihan umum.

Bahwa mencermati materi gugatan dimana terbitnya PENCATATAN PERALIHAN HAK sebagaimana dalam sertifikat HGB 5551 adalah sehubungan dengan terjadinya peralihan hak antara lain :

- Peralihan Hak dari PENGGUGAT kepada Sdr. MUSNI ALDIANSYAH berdasarkan Akta Jual Beli No. 1453/2011 Tanggal 21 Oktober 2011;
- Peralihan Hak dari Sdr. MUSNI ALDIANSYAH kepada TERGUGAT II Intervensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 800/2012 tanggal 03 Mei 2012;

Bahwa mencermati petitum dari Gugatan PENGGUGAT yakni meminta agar Majelis Hakim menyatakan batal dan perintah mencabut Peralihan Hak

Halaman 26 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat HGB No. 5551 tanggal 20 September 2002, Akta Jual Beli No. 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011, Akta Jual Beli No. 800/2012 tanggal 3 Mei 2012 atas nama LAU PAK NANG, berdasarkan alasan TRANSAKSI tidak sesuai prosedur, karena menganggap transaksi cacat hukum dilaksanakan oleh subjek Sdr. MUSNI ALDIANSYAH yang dinilai cacat hukum bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata dengan demikian maka semakin jelas dan nyata bahwa materi sengketa Keputusan Tata Usaha Negara dalam perkara *a quo* merupakan perbuatan hukum perdata;

Bahwa Peralihan Hak Sertifikat HGB No. 5551 tanggal 20 September 2002, Akta Jual Beli No. 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011, Akta Jual Beli No. 800/2012 tanggal 3 Mei 2012 atas nama LAU PAK NANG merupakan perbuatan hukum perdata dan oleh karenanya menjadi ranah kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa perkara *a quo*;

2. GUGATAN DALUARSA;

Dalam gugatan telah dijelaskan maksud dan tujuan PENGGUGAT adalah untuk membatalkan Peralihan Hak Sertifikat HGB No. 5551 tanggal 20 September 2002, Akta Jual Beli No. 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011, Akta Jual Beli No. 800/2012 tanggal 3 Mei 2012 yang selanjutnya disebut Objek Sengketa;

Dalam eksepsi ini kami mohon agar gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan lewat tenggang waktu (daluwarsa) karena:

a. Berdasarkan Pasal 55 UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur:

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.”

Bahwa faktanya PENGGUGAT telah mengetahui Peralihan Hak Sertifikat HGB No. 5551 tanggal 20 September 2002 sejak PENGGUGAT secara sadar hadir di Kantor ANDREAS TIMOTHY, S.H., MKn., PPAT Kota Batam pada tanggal 21 Oktober 2011 untuk menandatangani Akta Jual Beli No. 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011, sehingga tenggang waktu 90 hari tersebut jelas telah lewat sejak lama;

Halaman 27 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa fakta selanjutnya PENGGUGAT telah mengetahui adanya Peralihan Hak Sertifikat HGB No. 5551 tanggal 20 September 2002 yang peralihannya berdasarkan Akta Jual Beli No. 800/2012 tanggal 3 Mei 2012, sejak PENGGUGAT membuat laporan polisi No. LP-B/577/VII/2012/Kepri/Resta BRLNG/SPKT-Polsek Batam Kota tanggal 14 Agustus 2012, sehingga jelas tenggang waktu 90 hari tersebut telah lewat sejak lama;

Apabila PENGGUGAT beralasan baru mengetahui pencatatan peralihan hak atas lahan dari informasi penyidik kepolisian yang baru diterima tanggal 1 Oktober 2023, lantas menjadi pertanyaan adalah apa alasan dan dasar kerugian PENGGUGAT dalam membuat laporan polisi tanggal 14 Agustus 2012 tersebut?;

Tidak ada suatu kebohongan yang sempurna, selain yang ada dalam film kartun;

Bahwa PENGGUGAT nyata-nyata telah mengetahui adanya Peralihan Hak Sertifikat HGB No. 5551 tanggal 20 September 2002, Akta Jual Beli No. 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011, Akta Jual Beli No. 800/2012 tanggal 3 Mei 2012, sejak PENGGUGAT mengirim somasi, lalu sibuk hilir mudik, mondar mandir mendatangi kediaman TERGUGAT II INTERVENSI di Komplek Pasar Sei Harapan RT 001/RW 004, kelurahan Sungai Harapan, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, yakni sejak tanggal 17 Januari 2020, sehingga dipastikan tenggang waktu 90 hari tersebut telah pula lampau;

- b. Bahwa Gugatan PENGGUGAT yang ingin membatalkan OBJEK SENGKETA berupa Peralihan Sertipikat hak Guna Bangunan Nomor 5551/Kel Tiban Asri tanggal penerbitan 20 September 2002 berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 800/ 2012 tanggal 3 Mei 2012, dibuat dihadapan Notaris ANDREAS TIMOTHY, S.H., M.kn., selaku PPAT, dengan nomor daftar isian 208: 21961 dan Nomor Daftar Isian 307: 37962 tanggal pendaftaran 25 Mei 2012 yang telah disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, serta telah dinyatakan sesuai dengan Daftar Di Kantor Pertanahan Kota Batam tanggal 24 Juli 2012, apabila dihitung masanya, kiranya telah mencapai masa daluarsa sehingga Gugatan

Halaman 28 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tidak dapat dibenarkan;

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

“Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik, dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak lagi dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”;

Sedangkan TERGUGAT II INTERVENSI telah memegang SHGB tersebut sejak tahun 2012 (selama 11 (sebelas) tahun) dan menguasai serta mengelolanya, maka tidak ada alasan bagi PENGGUGAT untuk meminta pembatalan sertipikat tersebut dengan alasan apapun;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka kiranya cukup beralasan menurut hukum agar gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima karena lewat tenggang waktu;

3. EKSEPSI *persona standi in judicio* (PENGGUGAT Tidak Memiliki Kepentingan Hukum);

Sebagaimana diatur dalam peraturan perundangan, khususnya Pasal 53 ayat (1) UU No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengatur;

“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.”

Sesuai dengan ketentuan tersebut maka PENGGUGAT diwajibkan untuk terlebih dahulu membuktikan adanya kepentingan hukumnya yang

Halaman 29 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirugikan atas Peralihan Sertifikat HGB No. 5551 tanggal 20 September 2002;

Bahwa faktanya sesuai NOTULEN MEDIASI No. 15/X/PPS/2023 yang dilaksanakan di Ruang Rapat Kantor Pertanahan Kota Batam pada hari Senin tanggal 16 Oktober 2023 pukul 11:00 wib, PENGGUGAT sendiri membenarkan terjadinya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) oleh PENGGUGAT pada tahun 2011, dan telah menyerahkan Sertipikat rumah yang asli kepada MUSNI ALDIANSYAH untuk diproses balik namanya;

Sehingga sebenarnya PENGGUGAT secara sadar telah merestui dan menyetujui pengalihan hak atas tanah dan bangunan kepada MUSNI ALDIANSYAH, dan selanjutnya proses balik nama diurus dari yang semula atas nama PENGGUGAT menjadi atas nama MUSNI ALDIANSYAH;

Bahwa selanjutnya pada tahun 2012 MUSNI ALDIANSYAH mengalihkan hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada TERGUGAT II INTERVENSI, dengan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan ANDREAS TIMOTHY, S.H., MKn., PPAT Kota Batam, untuk selanjutnya diproses balik namanya;

Bahwa sesuai dengan uraian tersebut kiranya cukup untuk ditarik fakta bahwa PENGGUGAT sejatinya telah melepas hak dan kepentingan atas tanah dan bangunan yang terdaftar dalam Sertifikat HGB No. 5551 tanggal 20 September 2002 sejak pengalihan hak berdasarkan Akta Jual Beli No. 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011, karena dalam tahap-tahap proses tersebut telah diperiksa sejumlah dokumen pendukung, antara lain:

- a. Formulir Permohonan Peralihan Hak;
- b. Dokumen Peralihan Hak (AJB);
- c. Sertipikat Asli;
- d. Fotocopy Identitas Pemohon (KTP dan KK) Penjual dan Pembeli;
- e. Izin Peralihan Hak (IPH) dari BP Batam;
- f. Fotocopy SPPT PBB;
- g. Fotocopy SSB(BPHTB) dan SSP/PPH (Otorita Batam);

Dimana dalam tahap-tahap tersebut dibutuhkan tanda tangan PENGGUGAT sebagai bentuk persetujuannya; Bahwa sesuai dengan

Halaman 30 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan dan fakta tersebut kiranya terbukti bahwa PENGGUGAT tidak lagi berkepentingan terhadap peralihan Sertifikat HGB No. 5551 tanggal 20 September 2002, sehingga kami mohon agar gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Objek Sengketa Kabur;

Dalam gugatan telah dijelaskan maksud dan tujuan PENGGUGAT adalah untuk membatalkan Peralihan Hak Sertifikat HGB No. 5551 tanggal 20 September 2002, Akta Jual Beli No. 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011, Akta Jual Beli No. 800/2012 tanggal 3 Mei 2012 yang selanjutnya disebut Objek Sengketa;

Dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku, antara lain:

a. Pasal 1 angka 3 UU No. 5 tentang 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

b. Pasal 1 angka 7 UU No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan mengatur:

“Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan.”

c. Pasal 87 UU No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan mengatur:

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

a) Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;

Halaman 31 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- c) Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d) Bersifat final dalam arti lebih luas;
- e) Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- f) Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.”

Sedangkan Objek Sengketa sebagaimana diuraikan PENGGUGAT adalah Peralihan Hak Sertifikat HGB No. 5551 tanggal 20 September 2002, Akta Jual Beli No. 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011, Akta Jual Beli No. 800/2012 tanggal 3 Mei 2012 yang sama sekali tidak dijelaskan tertuang dalam produk apa, nomor berapa, kapan diterbitkan, diterbitkan oleh siapa dan/ atau ditujukan kepada siapa, maka kiranya cukup jelas agar gugatan *a quo* ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

JAWABAN DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menyatakan menolak seluruh dalil gugatan PENGGUGAT dalam surat gugatannya, kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan materi jawaban ini;
2. Bahwa semua dalil yang termuat pada bagian eksepsi di atas mohon dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan bagian jawaban dalam pokok perkara;
3. Sebagaimana telah diuraikan dalam gugatan dan kamianggapi dalam eksepsi di atas, objek sengketa adalah Peralihan Hak Sertifikat HGB No. 5551 tanggal 20 September 2002, Akta Jual Beli No. 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011, Akta Jual Beli No. 800/2012 tanggal 3 Mei 2012, merupakan dokumen-dokumen yang lahir dari perbuatan perdata berupa jual-beli tanah dan bangunan;
4. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI melakukan pembelian lahan yang terletak di Desa/Kelurahan Tiban Asri Kecamatan Sekupang Kota Batam Provinsi Riau dari MUSNI ALDIANSYAH secara sah melalui prosedural transaksi jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yakni PPAT Andreas Timothy, S.H., M.kn., dan selanjutnya mengurus pengalihan haknya kepada TERGUGAT;

Halaman 32 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI dalam melaksanakan jual beli tersebut telah mengikuti serangkaian prosedur peraturan yang berlaku, yakni :

- a. Pengecekan Sertifikat dan Dokumen PBB;
- b. Telah disetujui semua pihak (Penjual dan Pembeli);
- c. Pembeli telah menyelesaikan pembayaran pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- d. Membayar biaya pembelian kepada Penjual, serta membayar pajak dan biaya-biaya lainnya sesuai ketentuan yang berlaku;
- e. Menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT;
- f. Memproses balik nama atas kepemilikan tanah tersebut kepada TERGUGAT II INTERVENSI;

6. Sesuai dengan runutan tersebut di atas, dimana bukti masing-masing tahap akan kami hadirkan dalam persidangan, kami mohon agar Majelis Hakim mempertimbangkan ketentuan-ketentuan berikut:

- a. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, khususnya pada bagian Rumusan Hukum Kamar Perdata, Bagian Perdata Umum, angka 4 (halaman 6 hingga 7) yang mengatur:

4. Mengenai pengertian pembeli beriktikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:*
- *Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;*

Halaman 33 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

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

- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Maka perbuatan TERGUGAT II INTERVENSI berupa membeli tanah dan bangunan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memenuhi kualifikasi Pembeli Yang Beritikad Baik sebagaimana dimaksud dalam SEMA No. 4 Tahun 2016 tersebut diatas;

- b. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, khususnya Butir IX yang mengatur:

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”

Halaman 34 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka TERGUGAT II INTERVENSI selaku Pembeli yang beritikad baik, yang nyata-nyata telah mengikuti pedoman berdasarkan ketentuan yang berlaku, haruslah dilindungi kepentingan hukumnya, terutama kepentingan dalam hal menikmati objek yang telah dibelinya tanpa gangguan dari pihak manapun, termasuk pihak PENGGUGAT;

7. Bahwa menurut uraian PENGGUGAT, gugatan *a quo* diajukan dengan dasar telah terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan dari PENGGUGAT kepada pihak lain (MUSNI ALDIANSYAH) pada tahun 2011, yang kemudian menjual tanah dimaksud kepada TERGUGAT II INTERVENSI pada tahun 2012;

Selanjutnya PENGGUGAT mendalilkan bahwa MUSNI ALDIANSYAH, entah dengan cara seperti apa telah mengelabui PENGGUGAT, hingga terjadi peralihan tanah dan bangunan dari PENGGUGAT kepada MUSNI ALDIANSYAH, sedangkan peralihan tersebut terjadi dihadapan ANDREAS TIMOTHY, S.H., MKn., PPAT Kota Batam;

Kemudian PENGGUGAT mendalilkan bahwa telah terjadi peralihan tanah dan bangunan tersebut dari MUSNI ALDIANSYAH kepada TERGUGAT II INTERVENSI, sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 800/2012 tanggal 3 Mei 2012;

Bahwa atas dasar rentetan peristiwa tersebut PENGGUGAT mengajukan gugatan *a quo* dengan maksud untuk membatalkan peralihan hak dari PENGGUGAT kepada MUSNI ALDIANSYAH, sekaligus membatalkan peralihan hak dari MUSNI ALDIANSYAH kepada TERGUGAT II INTERVENSI, bermodalkan Laporan Polisi yang dibuat PENGGUGAT pada Polsek Batam Kota No. LP-B/577/VII/2012/Kepri/Resta BRLNG/SPKT-Polsek Batam Kota tanggal 14 Agustus 2012, yang konon menurut PENGGUGAT telah ditetapkan tersangka atas nama MUSNI ALDIANSYAH, namun saat ini kabur;

Gugatan tersebut kami mohon untuk ditolak untuk seluruhnya, karena:

- a. Tuntutan PENGGUGAT adalah tuntutan terhadap MUSNI ALDIANSYAH secara pidana yang saat ini belum mendapat putusan berkekuatan hukum tetap, sehingga tidak sepatutnya gugatan *a quo* diajukan ke PTUN;

Halaman 35 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

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

Selain itu, sesuai fakta di atas dapat disimpulkan bahwa gugatan *a quo* diajukan dengan dasar suatu proses hukum yang belum mendapat putusan final, oleh karenanya kami mohon untuk ditolak;

- b. Bawa selanjutnya tuntutan PENGGUGAT tentang kejahatan yang konon dilakukan MUSNI ALDIANSYAH adalah gugatan ganti kerugian terhadap pelaku kejahatannya, dan bukan kepada Instansi (Kantor Pertanahan), apalagi TERGUGAT II INTERVENSI yang merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi kepentingan hukumnya, tuntutan semacam itu tidak seharusnya diajukan ke PTUN;
 - c. Gugatan PENGGUGAT meliputi pembatalan terhadap 2 (dua) kali peralihan sertifikat HGB, yang keduanya dilakukan dihadapan PPAT, jadi tidak mungkin gugatan tersebut diajukan ke PTUN, karena asal muasal perbuatan peralihan hak tersebut merupakan Akta Jual Beli yang pembatalannya masuk dalam ranah perdata dan bukan TUN;
8. Bahwa PENGGUGAT menuntut ganti kerugian yang diluar kewajaran dan/atau ketentuan yang berlaku, antara lain:
- a. Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 43 tahun 1991 tentang Ganti Rugi Dan Tata Cara Pelaksanaannya Pada Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur:
(1) Besarnya ganti rugi yang dapat diperoleh penggugat paling sedikit Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah), dan paling banyak Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), dengan memperhatikan keadaan yang nyata."
- Sedangkan tuntutan ganti kerugian yang diajukan PENGGUGAT jelas melebihi batasan yang diatur dalam ketentuan tersebut diatas, sehingga patut jika gugatan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- b. Pasal 57 ayat (1) UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur:
(1) Para pihak yang bersengketa masing-masing dapat didampingi atau diwakili oleh seorang atau beberapa orang kuasa.
- Sesuai dengan ketentuan tersebut, jelas bahwa pendampingan atau perwakilan oleh seorang atau beberapa orang kuasa bukan merupakan

Halaman 36 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban ataupun perintah peraturan perundangan, sehingga tidak beralasan jika pelaksanaan hal yang bukan perintah undang undang tersebut kemudian dibebankan kepada pihak lain;

Oleh karena itu kami mohon agar gugatan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan segala argumentasi yang disampaikan dalam eksepsi dan jawaban diatas, maka selanjutnya kami memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa memutuskan dengan putusan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Penggugat mengajukan replik secara tertulis pada persidangan secara elektronik tanggal 27 Desember 2023 dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan duplik secara tertulis pada persidangan secara elektronik tanggal 3 Januari 2024;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-9, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : 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 atas nama pemegang hak terakhir Ir. H. Syafrizal (sesuai dengan fotokopi);
2. Bukti P-2a : Akta Jual Beli Nomor: 45/2003 tanggal 27 Maret 2003 antara Tuan Po SUN dengan Ir. H. Syafrizal (sesuai dengan fotokopi dengan tanda tangan dan cap basah dari Notaris Gerard Ikhsan Iskandar);
3. Bukti P-2b : Surat Keterangan Nomor: 2746/SK-UK/III/2003 tanggal 1 Maret 2003 yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT Usman Koloay, S.H. (sesuai dengan asli);
4. Bukti P-2c : Kartu Tanda Penduduk NIK 2171041011550001 atas nama IR. H. Syafrizal (sesuai dengan asli);

Halaman 37 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

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

5. Bukti P-3 : Surat Nomor : 158/RAN-LAWFIRM/X/2023 tanggal 25 Oktober 2023 perihal Keberatan dan Mohon Pembatalan Perubahan Hak Sertipikat kepada Kepala Kantor Pertanahan Daerah Kota Batam (sesuai dengan asli);
6. Bukti P-4 : Surat Nomor : 149/RAN-LAWFIRM/X/2023 tanggal 24 Oktober 2023 perihal Permohonan Salinan Perubahan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam (sesuai dengan asli);
7. Bukti P-5 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 297/2016 tanggal 30 September 2016 yang diterbitkan Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah AN. Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam (sesuai dengan asli);
8. Bukti P-6 : Akta Jual Beli Nomor 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011 antara Ir. Haji Syafrizal dengan Musni Aldiansyah (sesuai dengan fotokopi);
9. Bukti P-7a : Surat laporan polisi kepada Kepala Kepolisian Sektor Batam Kota tanggal 13 Agustus 2012 yang dibuat oleh Ir. H. Syafrizal (sesuai dengan fotokopi);
10. Bukti P-7b : Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor: STPL/722/VIII/2012/KEPRI/Res/SPK-Polsek Batam Kota tanggal 14 Agustus 2012 (sesuai dengan fotokopi);
11. Bukti P-8a : Surat Kepolisian Daerah Kepulauan Riau Resort Kota Bareleng Sektor Batam Kota Nomor: B/977/VIII/2012/Reskrim perihal pemberitahuan perkembangan hasil penelitian laporan/pengaduan (I) tanggal 16 Agustus 2012 yang ditujukan kepada Ir. H. Syafrijal (sesuai dengan fotokopi);
12. Bukti P-8b : Surat Kepolisian Daerah Kepulauan Riau Resor Kota Bareleng Sektor Batam Kota Nomor:

Halaman 38 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B/316/X/2017/Reskrim perihal pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan tanggal 20 Oktober 2017 yang ditujukan kepada Ir. H. Syafrizal (sesuai dengan fotokopi);

13. Bukti P-8c : Surat Kepolisian Daerah Kepulauan Riau Resor Kota Bareleng Sektor Batam Kota Nomor: B/237.C/V/2021/Reskrim perihal pemberitahuan perkembangan hasil Penelitian Laporan/Pengaduan II tanggal 25 Mei 2021 yang ditujukan kepada Ir. H. Syafrizal (sesuai dengan fotokopi);
14. Bukti P-8d : Surat Kepolisian Daerah Kepulauan Riau Resor Kota Bareleng Sektor Batam Kota Nomor: B/577-b/XI/2021/Reskrim perihal pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan ke III tanggal 9 November 2021 yang ditujukan kepada Ir. H. Syafrizal (sesuai dengan fotokopi);
15. Bukti P-9 : Surat Kepolisian Daerah Kepulauan Riau Resor Kota Bareleng Sektor Batam Kota Nomor: B/577-c/X/2023/Reskrim perihal pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan ke IV tanggal 31 Oktober 2023 yang ditujukan kepada Ir. H. Syafrizal (sesuai dengan fotokopi);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-21, sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Surat Nomor 147/AT.PPAT/II/2012 tanggal 13 Januari 2012 hal mendaftarkan peralihan hak (Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Komplek Pertokoan Muka Kuning Indah II Blok D2, Kelurahan Tiban Asri, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Nomor Hak

Halaman 39 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B.5551/Tiban Asri dari Andreas Timothy, S.H., M.Kn., kuasa dari Musni Aldiansyah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam) (sesuai dengan asli);

2. Bukti T-2 : Surat Kuasa Khusus dari Pemberi Kuasa Musni Aldiansyah kepada Penerima Kuasa Donatus Andreas Tan untuk mendaftarkan Peralihan Hak atas Tanah di Komplek Pertokoan Muka Kuning Indah II Blok D2, Kelurahan Tiban Asri, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Nomor Hak B.5551/Tiban Asri ke BPN Kota Batam (sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Akta Jual Beli Nomor 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011 (sesuai dengan asli);
4. Bukti T-4 : Permohonan Ijin Peralihan Hak atas tanah/pemecahan lokasi induk Nomor Persetujuan 6061/PL/10/2011 tanggal 21 Oktober 2011 (sesuai dengan fotokopi legalisir);
5. Bukti T-5 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) Nama Wajib Pajak Musni Aldiansyah (sesuai dengan fotokopi legalisir);
6. Bukti T-6 : Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama Insinyur Haji Syafrizal (sesuai dengan fotokopi legalisir);
7. Bukti T-7 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 NOP : 21.71.012.002.008-1043.0 (sesuai dengan fotokopi legalisir);
8. Bukti T-8 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) An. Musni Aldiansyah, Kartu Tanda Penduduk (KTP) An. Ir. H. Syafrizal, Kartu Tanda Penduduk (KTP) An. Afridawati dan Kartu Keluarga No. 2171040203090013 (sesuai dengan fotokopi

Halaman 40 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

legalisir);

9. Bukti T-9 : Kutipan Akta Nikah tanggal 9 Juli 1990 (sesuai dengan fotokopi legalisir);
10. Bukti T-10 : Surat permohonan pendaftaran peralihan hak Nomor 1854/AT.PPAT/V/2012 atas tanah di Komplek Pertokoan Muka Kuning Indah II Blok D2 No. 08, Kelurahan Tiban Asri, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Nomor Hak B.5551/Tiban Asri ke Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam tanggal 14 Mei 2012 (sesuai dengan asli);
11. Bukti T-11 : Surat Kuasa Khusus dari Pemberi Kuasa Lau Pak Nang kepada Penerima Kuasa Donatus Andreas Tan untuk mendaftarkan Peralihan Hak atas Tanah terletak di Komplek Pertokoan Muka Kuning Indah II Blok D2 No. 08, Kelurahan Tiban Asri, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Nomor Hak B.5551/Tiban Asri ke BPN Kota Batam (sesuai dengan asli);
12. Bukti T-12 : Akta Jual Beli Nomor 800/2012 tanggal 03 Mei 2012 (sesuai dengan asli);
13. Bukti T-13 : Permohonan Ijin Peralihan Hak atas tanah/pemecahan lokasi induk Nomor Persetujuan 2990/PL/5/2012 tanggal 2 Mei 2012 (sesuai dengan fotokopi legalisir);
14. Bukti T-14 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) Nama Wajib Pajak Lau Pak Nang (sesuai dengan fotokopi legalisir);
15. Bukti T-15 : Surat Setoran Pajak (SSP) NPWP 16.032.171.7-215.000 Nama WP Musni Aldiansyah (sesuai dengan fotokopi legalisir);

Halaman 41 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bukti T-16 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 NOP : 21.71.012.002.008-1043.0 (sesuai dengan fotokopi legalisir);
17. Bukti T-17 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) An. Musni Aldiansyah, Kartu Tanda Penduduk (KTP) An. Puspa Ayu, Kartu Tanda Penduduk (KTP) An. Lau Pak Nang, NPWP Nomor 16.032.171.7-215.000 An. Musni Aldiansyah dan Kartu Keluarga Musni Aldiansyah (sesuai dengan fotokopi legalisir);
18. Bukti T-18 : Kutipan Akta Nikah Nomor 390/19/XII/2009 tanggal 20 Desember 2009 (sesuai dengan fotokopi legalisir);
19. Bukti T-19 : Tidak jadi diajukan;
20. Bukti T-20 : Kronologi Jual Beli Tn. Ir. Haji Syafrizal dengan Tn. Musni Aldiansyah atas tanah dan bangunan SHGB No. 5551/Tiban Asri (sesuai dengan asli);
21. Bukti T-21 : Foto-foto dokumentasi mediasi antara para pihak yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Batam pada hari Senin, 16 Oktober 2023 (sesuai dengan 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.Int-1 sampai dengan T.II.Int-11, sebagai berikut:

1. Bukti T.II.Int-1 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 2171032509659015 atas nama Lau Pak Nang (sesuai dengan asli);
2. Bukti T.II.Int-2a : Akta Jual Beli Nomor 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011, dibuat dihadapan ANDREAS TIMOTHY, S.H., M.kn., PPAT Kota Batam (sesuai dengan asli);

Halaman 42 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti T.II.Int-2b : Ijin Peralihan Hak atas tanah/pemecahan lokasi induk Nomor Persetujuan 6061/PL/10/2011 tanggal 21 Oktober 2011 (sesuai dengan asli);
4. Bukti T.II.Int-3a : Akta Jual Beli Nomor 800/2012 tanggal 3 Mei 2012, dibuat dihadapan ANDREAS TIMOTHY, S.H., M.kn., PPAT Kota Batam (sesuai dengan asli);
5. Bukti T.II.Int-3b : Permohonan Ijin Peralihan Hak atas tanah/pemecahan lokasi induk Nomor Persetujuan 2990/PL/5/2012 tanggal 2 Mei 2012 (sesuai dengan asli);
6. Bukti T.II.Int-4a : Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (sesuai dengan fotokopi);
7. Bukti T.II.Int-4b : Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (sesuai dengan fotokopi);
8. Bukti T.II.Int-5 : Sertipikat HGB No. 5551, Surat Ukur Nomor 589/TBA/2002 (sesuai dengan asli);
9. Bukti T.II.Int-6 : Surat Panggilan No. Sp-Gil/86/VIII/2012/Reskrim tanggal 16 Agustus 2012 dari Polsek Batam Kota kepada Lau Pak Nang (sesuai dengan asli);
10. Bukti T.II.Int-7a : Surat Somasi dan Klarifikasi dari Ir. H. Syafrizal kepada Lau Pak Nang No. 017/HFS/Som/I/2020 tanggal 17 Januari 2020 (sesuai dengan asli);
11. Bukti T.II.Int-7b : Surat Somasi dan Klarifikasi dari Ir. H. Syafrizal kepada Lau Pak Nang No. 027/HFS/Som/III/2023 tanggal 10 Maret 2023

Halaman 43 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sesuai dengan asli);

12. Bukti T.II.Int-8 : Undangan Mediasi No.111/UND-21.71. MP.01.02/X/2023 tanggal 09 Oktober 2023 (sesuai dengan asli);
13. Bukti T.II.Int-9 : Dokumentasi foto mediasi di Badan Pertanahan Kota Batam (sesuai dengan printout);
14. Bukti T.II.Int-10 : Notulen Mediasi No.15/X/PPS/2023 tanggal 16 Oktober 2023 (sesuai dengan fotokopi);
15. Bukti T.II.Int-11 : Surat Pemberitahuan Pengaduan Telah Selesai Dalam Sengketa No. MP.01.02/1748-21.71/XI/2023 tanggal 10 November 2023 (sesuai dengan fotokopi);

Penggugat telah mengajukan 6 (enam) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya, sebagai berikut:

1. HABIBURRAHMAN:

- Saksi menerangkan bahwa saksi mengenal Penggugat sejak bekerja di rumah makan milik Penggugat pada tahun 2004;
- Saksi menerangkan bahwa saksi bekerja di rumah makan milik Penggugat dari tahun 2004 sampai dengan 2006;
- Saksi menerangkan bahwa saksi mengetahui bahwa Penggugat mempunyai tanah yang kemudian diterbitkan sertipikat atas nama orang lain;
- Saksi menerangkan bahwa Penggugat mempunyai tanah dan bangunan berbentuk ruko yang terletak di daerah Aviari Kecamatan Batu Aji;
- Saksi menerangkan bahwa pada Tahun 2006 saat saksi berhenti bekerja dari sana, rumah makan milik Penggugat tersebut masih berjalan, namun sepengetahuan saksi bahwa saat ini sudah tidak berjalan lagi;
- Saksi menerangkan bahwa saksi sejak Tahun 1993 sudah tinggal di Batam;
- Saksi menerangkan bahwa sebelum bekerja di rumah makan milik Penggugat, saksi pernah bekerja di rumah makan yang lain;

Halaman 44 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi menerangkan bahwa sebelum bekerja di rumah makan milik Penggugat, saksi belum mengenal Penggugat dan kebetulan ada salah seorang saudara dari Penggugat yang bernama Udin mengajak saksi untuk bekerja disana;
- Saksi menerangkan bahwa ruko tempat saksi bekerja tersebut milik Penggugat;
- Saksi menerangkan bahwa Penggugat selain memiliki rumah makan, Penggugat bekerja di Otorita Batam yang sekarang bernama BP Batam sebagai PNS;
- Saksi menerangkan bahwa selama saksi bekerja di ruko tersebut tidak ada tagihan kontrak atau sewa pada ruko tersebut;
- Saksi menerangkan bahwa setelah saksi tidak bekerja di ruko tersebut, Penggugat pernah menceritakan kepada saksi bahwa ada seseorang yang bernama Musni Aldiansyah yang ingin menyewa ruko tersebut;
- Saksi menerangkan bahwa berdasarkan cerita dari Penggugat bahwa pada waktu itu jadi dikontrakkan kepada Musni Aldiansyah;
- Saksi menerangkan bahwa berdasarkan cerita dari Penggugat bahwa ruko tersebut di beli dan sudah dikuasai oleh Lau Pak Nang;
- Saksi menerangkan bahwa setelah saksi tidak lagi bekerja di ruko tersebut dan rumah makan tersebut ditutup Tahun 2006, saksi tidak sering komunikasi dengan Penggugat tetapi sekali-sekali;
- Saksi menerangkan bahwa Penggugat bercerita kepada saksi mengenai rukonya tersebut sudah dikontrakkan ke si Musni dan belakangan rukonya sudah dikuasai oleh Lau Pak Nang;
- Saksi menerangkan bahwa rumah makan tersebut tutup karena mengalami penurunan omset, bukan karena rukonya dibeli orang lain;
- Saksi menerangkan bahwa Penggugat pernah bercerita kepada saksi bahwa Pengugat membuat laporan polisi;
- Saksi menerangkan bahwa Penggugat yang melaporkan Musni Aldiansyah ke Polsek Batam Kota;
- Saksi menerangkan bahwa saksi pernah mendengar cerita Penggugat bahwa Penggugat sudah melapor ke polisi, kemudian Musni sudah menjadi tersangka dan sudah menjadi DPO;

Halaman 45 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

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

- Saksi menerangkan bahwa saksi pernah melihat AJB lain sebelumnya dan seingat saksi tidak pernah melihat AJB yang dicoret-coret seperti AJB Bukti P-6;
- Saksi menerangkan bahwa saksi pernah membuat AJB, tapi saksi tidak pernah melihat AJB yang dicoret-coret;
- Saksi menerangkan bahwa Penggugat memang pernah bercerita mau menjual tanah tersebut, namun saksi tidak pernah mengetahui jadi dijual atau tidak;
- Saksi menerangkan bahwa seingat saksi pada tahun 2006, Penggugat berencana menjual tanah tersebut;
- Saksi menerangkan bahwa Penggugat bercerita kepada saksi rukonya dikontrakkan ke Musni Aldiansyah;
- Saksi menerangkan bahwa saksi mengetahui dari Penggugat bahwa Penggugat membuat laporan polisi sekitar dua minggu yang lalu;
- Saksi menerangkan bahwa Musni sudah menjadi tersangka karena penggelapan terhadap ruko Penggugat;
- Saksi menerangkan bahwa selama saksi bekerja bersama Penggugat, Penggugat orang yang baik dan mudah percaya kepada orang;
- Saksi menerangkan bahwa selama bekerja bersama Penggugat, tidak pernah ada orang datang mengantarkan nota tagihan atau bill sewa ruko;
- Saksi menerangkan bahwa ruko tersebut milik Penggugat;
- Saksi mengetahui bahwa ruko tersebut milik Penggugat dari Penggugat sendiri dan dari saudaranya bernama Udin;
- Saksi menerangkan bahwa Lau Pak Nang memiliki usaha di sekitar ruko tersebut, namun saksi tidak mengetahui dimana tempat tinggalnya;
- Saksi menerangkan bahwa berdasarkan cerita Penggugat bahwa ruko tersebut pernah ditawarkan oleh Penggugat kepada Lau Pak Nang, namun tidak sesuai harga;
- Saksi menerangkan bahwa berdasarkan cerita Penggugat bahwa saat ini ruko tersebut berada ditangan Lau Pak Nang;
- Saksi menerangkan bahwa berdasarkan cerita Penggugat bahwa ruko tersebut dikuasai Lau Pak Nang, yang sebelumnya dikontrak oleh Musni Aldiansyah;

Halaman 46 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi mengetahui bahwa ruko tersebut beralih dari Pak Syafrizal, kemudian beralih kepada Musni dan sekarang dikuasai oleh Lau Pak Nang, berdasarkan cerita Penggugat dalam waktu setahun belakangan;
- Saksi menerangkan bahwa berdasarkan cerita Penggugat, ruko tersebut sudah dijual oleh Musni Aldiansyah kepada Lau Pak Nang;
- Saksi menerangkan bahwa saksi tidak mengenal Musni Aldiansyah;

2. ZULFAHRI:

- Saksi menerangkan bahwa sejak tahun 2001 mengenal Penggugat dan saksi tinggal di komplek yang sama dengan Penggugat yaitu Perumahan Cendana, saksi tinggal di Blok A3 Nomor 21 sedangkan Penggugat di Blok A3 Nomor 1;
- Saksi menerangkan bahwa saksi mengetahui sertipikat yang menjadi objek sengketa atas nama Lau Pak Nang, berdasarkan cerita Penggugat sekitar tahun 2010 hingga 2012;
- Saksi menerangkan bahwa berdasarkan cerita Penggugat, Musni Aldiansyah pada tahun 2010 hingga 2012 pernah mengontrak ruko milik Penggugat di Aviari, Batu Aji;
- Saksi menerangkan bahwa mengetahui ruko tersebut milik Penggugat, karena dulu saksi sering makan di rumah makan milik Penggugat, pada saat itu tahun 2004 hingga 2005, Penggugat membuka rumah makan minang sederhana di ruko tersebut;
- Saksi menerangkan bahwa berdasarkan cerita Penggugat, Musni Aldiansyah diduga menipu Penggugat, belakangan Musni Aldiansyah juga tidak membayar sewa ruko tersebut kepada penggugat;
- Saksi menerangkan bahwa pada Tahun 2012 Penggugat menceritakan kepada saksi bahwa Penggugat pernah melaporkan Musni ke Polsek Tanjung Uncang, setelah itu Penggugat juga melaporkan Musni ke Polsek Batam center, namun sampai saat ini Musni tidak pernah ditemukan;
- Saksi menerangkan bahwa Musni sudah dikeluarkan DPO-nya;
- Saksi menerangkan bahwa ruko tersebut sudah tidak ada rumah makan;
- Saksi menerangkan bahwa saksi masuk ke Kota Batam Tahun 1991;

Halaman 47 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi menerangkan bahwa pada Tahun 1991 pernah kerja kuli, kemudian tahun yang sama saksi pindah ke Tanjung Pinang dan sekarang saksi usaha berjualan sarapan pagi;
- Saksi menerangkan bahwa saksi bertetangga dengan penggugat sejak Tahun 2001;
- Saksi menerangkan bahwa saksi mengetahui Penggugat memiliki ruko yang dijadikan usaha rumah makan dan sering datang dan makan di sana;
- Saksi menerangkan bahwa Penggugat jarang ada di rumah makan tersebut karena Penggugat bekerja di Otorita Batam (OB) sekarang namanya BP Batam;
- Saksi menerangkan bahwa Penggugat pernah bercerita kepada saksi bahwa Penggugat pernah membuat laporan polisi di dua kantor polisi yang salah satunya di Polsek Batam Kota;
- Saksi menerangkan bahwa tidak kenal Musni Aldiansyah, namun mengetahui namanya saja;
- Saksi menerangkan bahwa saksi yakin bahwa Penggugat pernah mengontrakkan rukonya kepada Musni;
- Saksi menerangkan bahwa Penggugat pernah menceritakan bahwa ruko Penggugat tersebut sekarang dikuasai Lau Pak Nang;
- Saksi menerangkan bahwa ruko Penggugat di beli Lau Pak Nang dari Musni Aldiansyah;
- Saksi menerangkan bahwa Penggugat pernah bercerita kepada saksi bahwa Penggugat merasa dibohongi oleh notaris Andreas Timothy karena ruko Penggugat tersebut dijual oleh Musni kepada Lau Pak Nang sedangkan Musni tidak pernah membayar kepada Penggugat sepeserpun;
- Saksi menerangkan bahwa dari depan dan dari samping ruko tersebut sudah tertutup sekarang, dulunya ada gang sekarang tidak ada lagi;
- Saksi menerangkan bahwa berdasarkan cerita Penggugat bahwa Penggugat merasa dibohongi oleh notaris Andreas Timothy dikarenakan Penggugat dipanggil ke sebuah mall, seingat Saksi Mall Top 100, bukan di kantornya, kemudian dibawakan konsep AJB tersebut, kemudian

Halaman 48 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat bertanya mengapa konsep pakai meterai, kemudian notaris Andreas Timothy tersebut mengatakan akan dibuatkan yang aslinya nanti setelah dibayar;

- Saksi menerangkan bahwa mengenal Lau Pak Nang yaitu orang yang menguasai ruko tersebut sekarang;
- Saksi menerangkan bahwa berdasarkan cerita Penggugat bahwa Penggugat pernah menawarkan ruko tersebut dengan harga Rp. 600.000.000.- namun ditawarkan oleh Lau Pak Nang dengan harga Rp. 380.000.000.- sehingga tidak terjadi jual beli tersebut;
- Saksi menerangkan bahwa pernah mendengar bahwa Penggugat pernah mendatangi notaris Andreas Timothy untuk meminta haknya, namun notaris Andreas Timothy tersebut tetap tidak mau memberikan haknya Penggugat, dan Penggugat mengancam akan melaporkan kepada kepolisian, namun notaris Andreas Timothy mengatakan, dilaporkan ke kepolisian sekalipun yang menang akan jadi arang kalah akan jadi abu;
- Saksi menerangkan bahwa Penggugat tidak menerima uang dan beliau juga tidak mengakui adanya jual beli dan beliau hanya menandatangani draf bukan yang asli;

3. HENDRA UTAMA PUTRA, SP:

- Saksi menerangkan bahwa mengenal Penggugat dan sempat bekerja mengurus catering di rumah makan minang sederhana milik Penggugat sejak Tahun 2005;
- Saksi menerangkan bahwa selain memiliki rumah makan, Penggugat juga bekerja di Otorita Batam yang sekarang bernama BP Batam sebagai PNS;
- Saksi menerangkan bahwa tinggal di Batam sejak Tahun 2005;
- Saksi menerangkan bahwa sebelum saksi mengenal Penggugat, kebetulan ada salah seorang Paman saksi yang sama-sama bekerja dengan Penggugat di Bandara (Otorita Batam) dan juga sekampung dengan Penggugat, kemudian saksi dikenalkan kepada Penggugat untuk bekerja di rumah makan milik Penggugat;
- Saksi menerangkan bahwa saksi bekerja di rumah makan milik Penggugat sejak Tahun 2005 sampai Tahun 2006, lebih kurang 1,5 tahun;

Halaman 49 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi menerangkan bahwa selain saksi yang bekerja di rumah makan tersebut, ada juga Habiburrahman sebagai tukang masak;
- Saksi menerangkan bahwa tempat rumah makan tersebut berbentuk ruko dengan dua lantai/tingkat, yaitu tempat makan di lantai bawah dan tempat memasak di lantai 2;
- Saksi menerangkan bahwa lokasi rumah makan tersebut di Aviari, daerah Batu Aji, tepatnya di dekat Kampus Putra Batam;
- Saksi menerangkan bahwa ruko tersebut milik Penggugat bukan dikontrakkan;
- Saksi menerangkan bahwa mengetahui ruko tersebut milik Penggugat dari cerita sesama karyawan di rumah makan tersebut;
- Saksi menerangkan bahwa Penggugat menceritakan kepada saksi bahwa ada seseorang yang bernama Musni Aldiansyah yang ingin membeli rukonya, dan Penggugat juga sempat bercerita bahwa beliau ditipu oleh Musni Aldiansyah;
- Saksi menerangkan bahwa awalnya saksi tidak tahu ada notaris, tapi saksi pernah diajak oleh Penggugat untuk bertemu orang di Top 100 Penuin (sekarang menjadi Grand Batam Mall), yang belakangan saksi baru mengetahui orang tersebut adalah notaris berdasarkan cerita dari Penggugat;
- Saksi menerangkan bahwa Top 100 tersebut seperti kawasan ruko-ruko yang ada cafe dan tempat pertemuan yang ada meja-mejanya;
- Saksi menerangkan bahwa saksi berada bersebelahan dengan meja Penggugat saat menyaksikan Penggugat bertemu dengan Andreas Timothy;
- Saksi menerangkan bahwa pada saat pertemuan tersebut, posisi Penggugat dan Andreas Timothy berada di meja yang sama;
- Saksi menerangkan bahwa ada 4 orang yang hadir di Top 100 yaitu Penggugat, Istri Penggugat, Musni Aldiansyah dan Andreas Timothy, yang belakangan saksi ketahui adalah notaris;
- Saksi menerangkan bahwa pertemuan di Top 100 kira-kira antara tahun 2011 hingga 2012;

Halaman 50 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

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

- Saksi menerangkan bahwa saksi diajak Penggugat untuk ikut pertemuan tersebut hanya diminta untuk menemani Penggugat;
- Saksi menerangkan bahwa pada waktu pertemuan tersebut mereka hanya ngobrol masalah tanah atau ruko Penggugat yang akan dibeli oleh Musni melalui pinjaman bank, pada waktu Musni menyampaikan kepada Penggugat bahwa Andreas Timothy tersebut adalah temannya, jadi mereka membahas draf untuk jual beli atau AJB ruko rumah makan padang yang menjadi tempat saksi bekerja dulunya;
- Saksi menerangkan bahwa saksi dengar Penggugat menginginkan harga Rp.600.000.000,-, namun yang dibuatkan di dalam akta jual beli tersebut Rp.200.000.000,- dan Notaris tersebut mengatakan harga yang dicantumkan hanya untuk draf saja, apabila nanti sudah dibayarkan oleh Bank barulah akan dibuat AJB aslinya, kemudian ditandatangani oleh Penggugat pada waktu itu;
- Saksi menerangkan bahwa saksi melihat dan mendengar Penggugat sempat komplet kepada notaris mengapa draf tersebut harus dia tandatangi di atas meterai;
- Saksi menerangkan bahwa saksi melihat isteri Penggugat menandatangani draf tersebut;
- Saksi menerangkan bahwa tidak ada penyerahan uang dan penyerahan surat-surat;
- Saksi menerangkan bahwa Bukti Surat P-6 sama dengan draf pada waktu pertemuan di Top 100;
- Saksi menerangkan bahwa saksi dengar dari Penggugat, belakangan ruko tersebut sudah dibeli oleh Lau Pak Nang dari Musni Aldiansyah;
- Saksi menerangkan bahwa pernah mendengar cerita Penggugat bahwa Penggugat merasa ditipu oleh notaris bernama Andreas Timothy yang bekerjasama dengan Musni Aldiansyah;
- Saksi menerangkan bahwa Penggugat membuat laporan polisi dan saksi sempat menemani Penggugat beberapa kali ke Polsek Batam Kota;
- Saksi menerangkan bahwa Andreas Timothy dan Musni Aldiansyah yang dilaporkan oleh Penggugat;

Halaman 51 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi menerangkan bahwa benar saksi membantu mencari keberadaan Musni Aldiansyah di Kota Bogor, awalnya saksi mendapatkan informasi tentang identitas baru dari Musni Aldiansyah dan nomor handphone beliau, kemudian saksi dengan Pak Erhan pergi ke Bogor pada bulan puasa Tahun 2023, saksi datangi alamat rumahnya dan tempat sekolah anaknya;
- Saksi menerangkan bahwa saksi datang ke Bogor mencari Musni supaya polisi cepat menangkapnya;
- Saksi menerangkan bahwa pada saat pertemuan di Top 100, saksi tidak melihat notaris Andreas Timothy menyerahkan salinan asli kepada Penggugat;
- Saksi menerangkan bahwa saksi pernah berkomunikasi dengan Musni yakni saksi chat Musni Aldiansyah agar bertanggungjawab kepada Penggugat;
- Saksi menerangkan bahwa saksi menemukan berita tentang Musni di koran tentang Musni Aldiansyah pernah menipu banyak orang sebelumnya, salah satunya ada rumah yang sedang proses melalui bank, jadi saksi menyebarkan koran tersebut di sekitar domisili Musni Aldiansyah di Bogor, kemungkinan Musni Aldiansyah menerima koran tersebut;
- Saksi menerangkan bahwa dalam percakapan chat antara saksi dan Musni, Musni mengatakan kerugiannya tidak sebanyak itu, saksi kira maksud Musni kerugian yang dia sebabkan tidak sebanyak yang termuat di koran, tapi kata Musni Aldiansyah mengakui hanya sekitar 900 juta;
- Saksi menerangkan bahwa pada saat saksi mencari Musni Aldiansyah ke alamatnya sesuai KTP tapi Ketua RT dan Ketua RW setempat tidak mengetahui ada orang bernama Musni Aldiansyah yang tinggal di alamat tersebut, dan saksi juga sudah datang ke Kantor Disdukcapil untuk meminta data Musni, kemudian orang Disdukcapil memberikan data daerah asalnya, setelah saksi datangi daerah asalnya ternyata memang Musni memiliki rumah disana yang oleh Musni Aldiansyah rumah tersebut dikontrakkan kepada orang lain, menurut pengakuan orang yang mengontrak rumah Musni Aldiansyah tersebut dia baru sebulan

Halaman 52 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

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

mengontrak kepada Musni tersebut, intinya saksi tidak bertemu dengan Musni Aldiansyah;

- Saksi menerangkan bahwa jarak ruko Penggugat dengan ruko Lau Pak Nang berjarak sekitar 2 sampai 3 ruko;
- Saksi menerangkan bahwa ruko Penggugat sempat ditawarkan oleh Penggugat kepada Lau Pak Nang, tapi tidak ada kecocokan harga sehingga tidak jadi, seingat saksi ditawarkan oleh Penggugat 600 juta tapi ditawarkan oleh Lau Pak Nang 350 jutaan;
- Saksi menerangkan bahwa benar Musni mengakui ada yang dia tipu terkait rumah;
- Saksi menerangkan bahwa yang mengetahui ruko tersebut milik Penggugat selain saksi adalah Pak Udin dan Pak Habib;
- Saksi menerangkan bahwa pernah melihat bukti laporan polisi berupa Bukti Surat P-7a dan Bukti Surat P-7b di rumah Penggugat sekitar 3 atau 4 tahun yang lalu sebelum saksi ke Bogor;
- Saksi menerangkan bahwa saksi baru mengenal Musni pada saat menemani Penggugat, walaupun saksi mendengar bahwa Musni tersebut menyewa ruko Penggugat;

4. FASRA ERIHAN:

- Saksi menerangkan bahwa mengenal Penggugat sudah seperti orang orang tua dan Penggugat sering menceritakan keluh kesahnya kepada saksi;
- Saksi menerangkan bahwa Penggugat pernah mendatangi saksi sebelum bulan puasa pada tahun 2022, beliau menceritakan bahwa Penggugat mempunyai ruko yang terletak di sekitar pasar Aviari, dan ruko tersebut bermasalah, dari pengakuan Penggugat tersebut beberapa hari kemudian saksi mendatangi mantan Ketua RT setempat yang saksi ketahui bernama Pak Aseng (Tang Seng To Alias Hasim) untuk melakukan konfirmasi;
- Saksi menerangkan bahwa menurut pengakuan Penggugat sebelum ruko tersebut berpindah tangan, disewa oleh seseorang bernama Musni Aldiansyah dengan nominal sewanya sebesar Rp. 3.000.000,- per bulan, dan pada saat Penggugat membutuhkan uang untuk biaya sekolah anaknya Penggugat berniat untuk menjual ruko tersebut;

Halaman 53 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi menerangkan bahwa pada awalnya Penggugat mau menjual ruko tersebut kepada Lau Pak Nang;
- Saksi menerangkan bahwa saksi mengenal wajah Musni Aldiansyah karena pernah melihat fotonya saja;
- Saksi menerangkan bahwa Musni Aldiansyah tersebut mempunyai usaha bisnis property dan termasuk pengusaha kategori menengah ke bawah;
- Saksi menerangkan bahwa saksi mengenal Lau Pak Nang berdasarkan cerita dari Penggugat dan saksi juga mendatangi Lau Pak Nang setelah saksi mendatangi Pak Aseng;
- Saksi menerangkan bahwa awalnya Penggugat mau menjual ruko tersebut kepada Lau Pak Nang sebelum dikontrakan kepada Musni Aldiansyah;
- Saksi menerangkan bahwa saksi mendatangi Lau Pak Nang dan Pak Aseng untuk melakukan konfirmasi mengenai permasalahan ruko yang diceritakan Penggugat kepada saksi, karena saksi merasa perlu melakukan konfirmasi terlebih dahulu setelah mendengarkan pengakuan dari Penggugat;
- Saksi menerangkan bahwa saksi bertemu langsung dengan Lau Pak Nang dan saksi menyampaikan bahwa menurut pengakuan Penggugat kepada Saksi ruko tersebut adalah milik Penggugat, namun Lau Pak Nang mengatakan bahwa ruko tersebut adalah miliknya;
- Saksi menerangkan bahwa Penggugat mengakui kepada saksi bahwa beliau ditipu oleh Musni Aldiansyah;
- Saksi menerangkan bahwa Penggugat pernah membuat laporan polisi ke Polsek Baju Aji dan ke Polsek Batam Kota;
- Saksi menerangkan bahwa menurut pengakuan Penggugat kepada saksi, karena Penggugat merasa tidak terima setelah Penggugat mendapatkan informasi dari Pak Aseng bahwa Musni Aldiansyah telah menjual ruko miliknya kepada Lau Pak Nang, kemudian Penggugat memasang gembok pada ruko tersebut sehingga Penggugat dilaporkan oleh Lau Pak Nang ke Polsek Batu Aji;
- Saksi menerangkan bahwa Penggugat yang membuat laporan polisi ke Polsek Batam Kota, namun tidak ada tindak lanjutnya;

Halaman 54 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi menerangkan bahwa saksi bersama dengan Hendra berangkat ke Bogor pada bulan puasa Tahun 2022, setelah mendapatkan informasi mengenai domisili Musni Aldiansyah, namun tidak bertemu dengan Musni;
- Saksi menerangkan bahwa saksi pernah berkomunikasi lewat chat dengan Musni Aldiansyah;
- Saksi menerangkan bahwa saksi mengetahui bahwa saat ini Musni sudah menjadi tersangka dan sudah ditetapkan DPO;
- Saksi menerangkan bahwa saksi mengenal dan pernah mendatangi notaris Andreas Timothy;
- Saksi menerangkan bahwa saksi menanyakan apakah ada permasalahan dalam jual beli ruko Penggugat tersebut, dan Andreas Timothy mengatakan tidak ada masalah dalam beli ruko tersebut, dan jual belinya sudah selesai;
- Saksi menerangkan bahwa Penggugat menceritakan kepada saksi bahwa beliau pernah bersama Musni bertemu dengan Andreas Timothy di Top 100 Penuin untuk menjual ruko, dan di sana Andreas Timothy mengatakan kepada Penggugat bahwa AJB tersebut masih berupa konsep;
- Saksi menerangkan bahwa saksi menemui Lau Pak Nang Tahun 2022, tanggal dan bulannya saksi lupa;
- Saksi menerangkan bahwa Lau Pak Nang tidak memperlihatkan sertipikat ruko tersebut kepada saksi;
- Saksi menerangkan bahwa saksi pernah melihat sertipikat ruko tersebut dari Penggugat;
- Saksi menerangkan bahwa posisi ruko tersebut, posisinya ditengah, di sebelah kanan adalah ruko Lau Pak Nang dan sebelah kirinya ada ruko orang lain, sebelah depan ada kontainer, dan sebelah belakang ruko lain;
- Saksi menerangkan bahwa saksi terakhir kali melihat ruko tersebut sekitar 15 hari yang lalu;
- Saksi menerangkan bahwa Lau Pak Nang yang menguasai ruko tersebut;
- Saksi menerangkan bahwa Penggugat tidak jadi menjual ruko tersebut kepada Lau Pak Nang karena tidak ada kesepakatan harganya;

Halaman 55 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

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

- Saksi menerangkan bahwa saksi pernah berkomunikasi melalui telpon atau chat dengan Musni Aldiansyah, pada saat itu Musni Aldiansyah mengakui dia akan menyelesaikan permasalahan ruko tersebut dengan Penggugat setelah lebaran;
- Saksi menerangkan bahwa berdasarkan pengakuan Penggugat kepada saksi, ruko tersebut pernah disewakan kepada Musni, kemudian saksi memastikannya dengan mendatangi Pak Aseng mantan RT setempat;

5. ANDREAS TIMOTHY:

- Saksi menerangkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang ditunjuk oleh negara untuk membuat akta tentang perjanjian atau perbuatan hukum, kalau PPAT adalah pejabat umum yang ditunjuk oleh negara dalam hal ini *cq.* Kepala Kantor Pertanahan atau Menteri Pertanahan dan ATR untuk membuat akta-akta tertentu yang berkaitan dengan tanah contohnya akta jual beli, akta pembagian harta bersama dan lain-lain;
- Saksi menerangkan bahwa notaris ditunjuk berdasarkan SK dari Menteri Kehakiman, kalau PPAT ditunjuk berdasarkan SK dari Menteri Agraria dan ATR jadi SK-nya berbeda;
- Saksi menerangkan bahwa Penggugat adalah pihak yang pernah bersama saksi dalam membuat akta jual beli;
- Saksi menerangkan bahwa pihak dalam membuat akta jual beli tersebut adalah penjual yaitu Penggugat berikut isterinya dan pembelinya adalah Musni Aldiansyah;
- Saksi menerangkan bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan Musni sekarang, karena saksi membuat akta tersebut pada Tahun 2011;
- Saksi menerangkan bahwa saksi mengetahui bahwa akta jual beli yang saksi buat sudah dilaporkan oleh Penggugat ke Polsek Batam Kota, saat kuasa hukum Penggugat datang ke kantor saksi dan memberitahukannya;
- Saksi menerangkan bahwa apabila seseorang dinyatakan sebagai DPO dan dilaporkan terhadap orang tersebut dikenakan asas *Presumption of Innocence* belum tentu orang tersebut bersalah sampai diputuskan oleh hakim menyatakan dia bersalah dan produk saksi sudah diuji pada bulan November yang lalu di Kantor Pertanahan Kota Batam dan dalam lampiran lampiran surat pengaduan dan lampiran gelar perkara tersebut

Halaman 56 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah diputuskan bahwa terhadap peralihan sertifikat Nomor 5551 telah tercatat di Kantor Pertanahan Kota Batam dan telah sesuai dengan prosedur yang berlaku dan asli surat tersebut dipegang oleh klien saksi dan saksi bisa menyerahkan fotokopinya sebagai bukti dan saksi keberatan dikatakan oleh Kuasa Hukum Penggugat karena ada seseorang menjadi tersangka kemudian Akta yang saksi buat bermasalah;

- Saksi menerangkan bahwa sepemahaman saksi dengan menghadirkan penasehat hukum, dan pembeli dan pihak lainnya di Kantor Pertanahan Kota Batam adalah gelar perkara, dan sepengetahuan saksi dalam panggilan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam tersebut adalah berkaitan dengan mediasi atas pengaduan Penggugat, tetapi di dalam proses pertemuan tersebut ada proses tanya jawab;
- Saksi menerangkan bahwa yang membuat pengaduan adalah penasehat hukum Penggugat;
- Saksi menerangkan bahwa benar Akta Jual Beli No. 1453/2011 tersebut saksi yang mengeluarkan, dan itu bukan coretan, jadi setelah dilakukan penandatanganan lalu dibawa ke kantor saksi, di kantor saksi ada korektor yang memberi tanda dengan pensil, jadi itu bukan dicoret, tapi kalau ada yang dicoret itu diparaf oleh para pihak lalu dijelaskan, disahkan coretan misalnya yang terdapat pada halaman 4 Akta Jual Beli No. 1453/2011 tersebut, kalau koreksi kata perkata dengan pensil oleh korektor untuk mencegah kesalahan misalnya kesalahan Nomor Induk KTP, kesalahan alamat RT atau RW dan saksi perlihatkan kepada Majelis Hakim Asli Akta Jual Beli No. 1453/2011 yang saksi pegang dan saksi menjelaskan bahwa pada Akta ini sudah tidak ada tanda koreksi seperti yang sebelumnya karena telah dihapus;
- Saksi menerangkan bahwa saksi menjadi PPAT semenjak Tahun 2008;
- Saksi menerangkan bahwa saksi sebagai PPAT membuat AJB tersebut biasanya 3 rangkap, lembar pertama kami pegang, kemudian lembar kedua untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan dan lembaran ketiga kami berikan kepada pihak pembeli yang menerima sertifikat berikut dengan Akta Jual Belinya dan bisa saja fotokopi Akta Jual Beli No. 1453/2011 pada Bukti Surat P-6 tersebut dari sumber yang berbeda;

Halaman 57 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

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

- Saksi menerangkan bahwa AJB tersebut ada 3 rangkap, PPAT pegang satu rangkap, kemudian satu rangkap diberikan ke Kantor Pertanahan bersamaan dengan pendaftaran sertifikatnya dan satu rangkap lagi diberikan kepada pihak pembeli, bisa saja yang dipegang Penggugat adalah arsip dari si pembeli;
- Saksi menerangkan bahwa tidak pernah memberikan kepada pembeli maupun penjual salinan akta tersebut yang lembarannya masih ada koreksian;
- Saksi menerangkan bahwa AJB tidak diberikan kepada penjual, karena penjual sudah melepaskan haknya dan sudah menerima uangnya sedangkan yang membutuhkan pembuktian itu adalah si pembeli;
- Saksi menerangkan bahwa memang pada lembar terakhir Bukti Surat P-6, bahwa AJB tersebut dibuat 2 rangkap, karena jual beli tersebut ada kaitannya dengan pihak Bank, atas permintaan Bank, PPAT berhak mengeluarkan salinan, jadi salinan yang saksi keluarkan bisa 2 tapi juga bisa 3 apabila itu atas permintaan pihak Bank, dan kebetulan dalam kasus ini Musni Aldiansyah mempunyai kredit di Bank pada saat membeli objek ini, dan pembiayaan tersebut langsung Bank yang membayar kepada pihak penjual dan penandatanganannya dilakukan di Bank karena dalam hal ini yang punya hajatan adalah Bank mengundang saksi bersama penjual dan pembeli, karena pembeli difasilitasi Bank, maka Bank perlu meminta satu rangkap untuk keperluan verifikasi sehingga kreditnya bisa dicairkan;
- Saksi menerangkan bahwa pada halaman terakhir Bukti Surat P-6 Akta Jual Beli No. 1453/2011 tersebut, saksi memang menyebutkan dibuat 2 rangkap, tapi karena ada permintaan, saksi membuat lagi setelah itu dan memang saksi sebagai PPAT berhak mengeluarkan lagi salinan tersebut untuk kepentingan para pihak terutama pihak pembeli, dan saksi menerangkan bahwa rangkap yang ketiga tersebut dibuat karena kebutuhan dan permintaan;
- Saksi menerangkan bahwa yang saksi maksudkan final, sebagaimana yang ditanyakan Kuasa Hukum Penggugat, AJB yang telah dibuat tersebut sebelum ditandatangani sudah dicek, kemudian setelah

Halaman 58 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani oleh para pihak, pembeli, penjual dan para saksi, baru kemudian pihak internal kami melakukan koreksi;

- Saksi menerangkan bahwa berbeda antara coret-coretan dengan koreksi, coretan adalah sesuatu yang dicoret diganti kemudian diparaf dan sebagainya, sedangkan koreksi yang kami maksud sama halnya dengan korektor yang ada pada setiap lembaga;
- Saksi menerangkan bahwa koreksi sebagaimana terdapat Akta Jual Beli No. 1453/2011 tersebut dilakukan sesudah tandatangan;
- Saksi menerangkan bahwa coretan pada Akta Jual Beli No. 1453/2011 dilakukan pada saat para pihak melakukan tandatangan;
- Saksi menerangkan bahwa coretan dilakukan setelah dibacakan dan sudah dipahami oleh para pihak kemudian dilakukan tandatangan;
- Saksi menerangkan bahwa koreksi dilakukan setelah tandatangan untuk memastikan bahwa semua data dan informasi sesuai dengan data yang ada, contoh nomor NIK KTP yang diberikan kadang-kadang terlihat seperti angka 8, padahal sebenarnya angka 6 dan koreksi terakhir tersebut berkaitan dengan proses pendaftaran ke Kantor Pertanahan adalah bagian dari korektor untuk memastikan Akta Jual Beli tersebut datanya sesuai, sebab apabila data dari kami keliru maka pada saat didaftarkan di Kantor Pertanahan berkasnya akan ditolak;
- Saksi menerangkan bahwa koreksi tidak dilakukan dihadapan kedua belah pihak;
- Saksi menerangkan bahwa untuk Akta Jual Beli No. 1453/2011 ditandatangani di Bank dan hal tersebut diperbolehkan;
- Saksi menerangkan bahwa penandatanganan di Bank, karena pada saat Musni Aldiansyah akan membeli objek tersebut dari Penggugat, dia mengajukan kredit di Bank dalam hal ini adalah BPR Majesty Golden Raya Komplek Citra Mas Blok A Nomor 9 Peniun, dimana kantor/Bank tersebut berdekatan dengan Top 100 yang lama, yang sekarang menjadi Grand Mall, karena menggunakan fasilitas kredit maka pihak penjual dan pembeli harus hadir dan saksi sebagai PPAT dan Notaris juga diundang untuk membuat PK-nya dan AJB-nya, dalam hal ini AJB yang saksi buat dihadapan para pihak dan disaksikan oleh orang Bank, apabila tidak

Halaman 59 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

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

disaksikan orang Bank tidak mungkin uang kredit tersebut akan dicairkan, dan *order* dari Bank kepada Saksi;

- Saksi menerangkan bahwa yang saksi maksud bersifat pasif adalah saksi sebagai notaris tidak mencari penjual ataupun pembeli, dan dalam kasus ini Bank yang aktif mencari nasabah, dan yang saksi lakukan hanyalah mencatat untuk membuat kepastian hukum ketika terjadi transaksi jual beli;
- Saksi menerangkan bahwa seingat saksi, Penggugat datang kepada saksi pada bulan Ramadhan, sekitar 8 bulan setelah jual beli, dan pada waktu itu Musni Aldiansyah sudah menjual lagi kepada Lau Pak Nang, dan Saksi jelaskan kepada Penggugat bahwa setelah Penggugat menjual kepada Musni pada tanggal 21 Oktober 2011 dan Musni Aldiansyah sudah mendapatkan pinjaman di Bank, kemudian Musni menjual ruko tersebut kepada Lau Pak Nang dan Lau Pak Nang yang melunasi pinjaman Musni kepada Bank;
- Saksi menerangkan bahwa saksi yang membuat akta jual beli antara Musni dengan Lau Pak Nang di kantor saksi karena tidak berkaitan dengan Bank;
- Saksi menerangkan bahwa sebagaimana saksi jelaskan diawal perbedaan coretan dengan koreksi, kekuatan hukumnya tetap Akta Jual Beli ini adalah akta yang autentik dibuat oleh PPAT yang sudah ditandatangani dan sudah didaftarkan ke Kantor pertanahan dan tidak dipermasalahkan apakah ada koreksi;
- Saksi menerangkan bahwa Betty Roser Sitindaon dan Maria F.H. Situmorang hadir saat tandatangan di Bank;
- Saksi menerangkan bahwa didalam jual beli saksi selalu menanyakan apakah penjual sudah menerima dananya, kalau iya baru tanda tangan, disamping itu pasti ada pertanyaan sudah terjadi serah terima dan dijawab iya, dan uangnya sudah dibayar lunas;
- Saksi menerangkan bahwa saksi sudah melaporkan terkait pajak jual beli antara Penggugat dengan Musni ke BP Batam;

Halaman 60 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

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

- Saksi menerangkan bahwa dalam Akta Jual Beli asli ada tandatangan para pihak, dan dalam salinan yang saksi keluarkan hanya ada tandatangan saksi saja;
- Saksi menerangkan bahwa tidak ada pengajuan upaya hukum gugatan pembatalan Akta Jual Beli tersebut;
- Saksi menerangkan bahwa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tersebut bisa diajukan oleh notaris, bisa oleh pengacara untuk memastikan sertifikat tanah tersebut telah terdaftar atas nama siapa dan apakah ada silang sengketa atas tanah tersebut;
- Saksi menerangkan bahwa pada saat penandatanganan peralihan hak tersebut tidak ada indikasi unsur keterpaksaan atau ancaman kekerasan atau daya paksa yang membuat seseorang tidak bisa merdeka atau melaksanakan kehendaknya;

6. TANG SENG TO ALIAS HASIM:

- Saksi menerangkan bahwa saksi menjabat Ketua RT kira-kira selama 13 tahun dan terakhir Tahun 2006, sudah berhenti sekitar 8 tahun;
- Saksi menerangkan bahwa saksi tinggal di ruko milik saksi, di Muka Kuning Indah II, di dekat Aviari dan Universitas Putra Batam;
- Saksi menerangkan bahwa baru kenal dengan Penggugat sejak Penggugat pindah ke ruko tersebut yaitu ruko milik Penggugat yang letaknya satu deretan dengan ruko saksi;
- Saksi menerangkan bahwa pada saat itu sepengetahuan saksi ruko tersebut milik Penggugat karena saksi pada waktu itu menjadi Ketua RT dan Penggugat menjadi Wakil RT-nya;
- Saksi menerangkan bahwa pada waktu itu ruko tersebut memang milik Penggugat, setelah itu disewakan oleh Penggugat kepada Husni (dimaksud Musni);
- Saksi menerangkan bahwa pada waktu itu Husni (dimaksud Musni) melapor ke saksi sebagai Ketua RT, bahwa beliau menyewa ruko milik Penggugat;
- Saksi menerangkan bahwa sepengetahuan saksi awalnya memang Husni (dimaksud Musni) menyewa kemudian belakangan beliau jual kepada Lau Pak Nang;

Halaman 61 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

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

- Saksi menerangkan bahwa saksi sebagai Ketua RT tidak berhak menanyakan apa hak Musni menjual ruko tersebut;
- Saksi menerangkan bahwa ketika Musni mau menjual pada waktu itu bukan melapor, karena kebetulan saksi punya kedai kopi disana, Musni bercerita kepada saksi;
- Saksi menerangkan bahwa saksi sebagai Ketua RT mendapat laporan dari Lau Pak Nang bahwa dia mau membeli ruko tersebut kepada Husni (dimaksud Musni), kemudian saksi memanggil Husni (dimaksud Musni) untuk menanyakan langsung, apakah benar ruko tersebut mau dijual kepada Lau Pak Nang, ternyata benar mau dijual;
- Saksi menerangkan bahwa saksi pernah menanyakan kepada Musni mengapa mau menjual ruko tersebut dan Husni (dimaksud Musni) mengatakan karena ruko tersebut sudah dia beli kepada Penggugat;
- Saksi menerangkan bahwa saksi sebenarnya tidak ada wewenang menanyakan apakah ruko tersebut akan dijual, tapi karena Penggugat adalah teman saksi, jadi saksi ingin menanyakan kepada Husni (dimaksud Musni) untuk memastikan mengapa dia mau menjual ruko Penggugat tersebut, tapi Husni (dimaksud Musni) mengatakan ruko tersebut sudah dia beli dari Penggugat;
- Saksi menerangkan bahwa karena pada waktu itu saksi tidak mengetahui nomor telpon Penggugat dan saksi juga tidak mengetahui alamatnya jadi saksi tidak bisa menghubungi Penggugat;
- Saksi menerangkan bahwa saksi pernah diminta oleh Penggugat untuk menjadi Saksi, dan sekarang ini adalah kali ketiga saksi memberikan keterangan, pertama kali di Polsek yang di Batam Center;
- Saksi menerangkan bahwa ketika saksi diperiksa di Polsek Batam Kota, saksi menyampaikan secara netral, dan saksi tidak memihak ke pihak manapun;
- Saksi menerangkan bahwa pada waktu saksi diperiksa di Polsek Batam Kota sekitar dua tahun yang lalu yaitu Tahun 2021 terkait masalah ruko Penggugat, polisi menanyakan mengapa Husni (dimaksud Musni) bisa menjual kepada Lau Pak Nang dan saksi menerangkan pada waktu itu

Halaman 62 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

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

bahwa sepengetahuan saksi, Husni (dimaksud Musni) menjual ke Lau Pak Nang melalui notaris;

- Saksi menerangkan bahwa saksi mengetahui proses jual beli antara Musni dan Lau Pak Nang di notaris, karena pernah diminta oleh Lau Pak Nang untuk datang ke notaris, dan saya hadir di notaris menyaksikan bahwa benar sudah diproses di notaris;
- Saksi menerangkan bahwa sepengetahuan saksi antara Husni dan Musni adalah orangnya sama, hanya satu orang, dan orang memanggilnya Husni, dan saksi tidak mengetahui nama sebenarnya Husni atau Musni;
- Saksi menerangkan bahwa saksi diajak oleh Lau Pak Nang untuk menyaksikan urusan jual beli ke notaris, karena kebetulan posisi saksi sebagai Ketua RT diminta untuk hadir disana;
- Saksi menerangkan bahwa notaris yang dimaksud adalah Andreas Timothy;
- Saksi menerangkan bahwa tidak menyaksikan transaksi jual beli antara Penggugat dan Musni di notaris;
- Saksi menerangkan bahwa Syafrizal, Lau Pak Nang adalah warga di RT saksi;
- Saksi menerangkan bahwa akta jual beli Musni dan Lau Pak Nang ditandatangani di kantor notaris;
- Saksi menerangkan bahwa saksi dilibatkan dalam urusan antara Musni dan Lau Pak Nang saja, kemudian saksi juga meminta kartu nama notaris tersebut untuk kemudian saksi berikan kepada Penggugat;
- Saksi menerangkan bahwa saksi ikut ke notaris diajak Lau Pak Nang bersama isterinya;
- Saksi menerangkan bahwa kantor notaris Andreas timothy di daerah Nagoya, Batam;
- Saksi menerangkan bahwa yang diperjualbelikan oleh Musni dan Lau Pak Nang yaitu satu unit ruko di Muka Kuning Indah II, Batu Aji, yang sebelumnya disampaikan oleh Musni dikontrak kepada Penggugat, karena sebelum mereka tandatangan perjanjian jual beli, notaris membacakan terlebih dahulu;
- Saksi menerangkan bahwa Musni bukan warga di kawasan RT tersebut;

Halaman 63 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

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

- Saksi menerangkan bahwa ruko tersebut oleh Penggugat dijadikan tempat menjual nasi padang, kemudian setelah tidak berjualan lagi, ruko tersebut tutup;
- Saksi menerangkan bahwa sejak awal saksi pindah ke sana Tahun 2001, Penggugat sudah menjual nasi padang;
- Saksi menerangkan bahwa Penggugat pernah datang ke tempat saksi dan menceritakan bahwa beliau kena tipu oleh Musni;
- Saksi menerangkan bahwa tidak sempat memanggil Musni, karena pada saat dibicarakan oleh Penggugat kepada Saksi, Musni sudah kabur;
- Saksi menerangkan bahwa ruko milik saksi nomor 3, sedangkan ruko Penggugat nomor 8;
- Saksi menerangkan bahwa ruko-ruko tersebut semuanya sama batas-batasnya, dan sama juga ukurannya;
- Saksi menerangkan bahwa ruko tersebut buka pintunya atau lebarnya 5 meter dan panjangnya 15 meter;
- Saksi menerangkan bahwa seingat saksi ruko tersebut arahnya menghadap jalan besar, di depan ada jalan raya dan ada Sekolah Unrika, di belakang ada ruko lain dan di samping kiri ruko lain, di samping kanan ruko juga;

Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi maupun ahli meskipun telah diberi kesempatan yang cukup;

Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada persidangan elektronik tanggal 15 Februari 2024;

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

Pada akhirnya para pihak mohon Putusan Pengadilan.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5551 Kelurahan Tiban Asri tanggal 20 September 2002,

Halaman 64 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

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

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 No. 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 (*vide* pengakuan Tergugat dalam jawabannya dan sesuai dengan data Tergugat yang disampaikan pada Pemeriksaan Persiapan Tanggal 29 November 2023 serta bukti T.II.Int-5, selanjutnya disebut sebagai objek sengketa);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan telah menetapkan Lau Pak Nang sebagai Tergugat II Intervensi dalam sengketa *a quo* sebagaimana yang dituangkan dalam Penetapan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI tanggal 12 Desember 2023;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, telah dijawab secara tertulis oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, yang di dalam jawabannya memuat eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi memuat eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan terlebih dahulu;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat telah lewat tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak pencatatan peralihan hak kepada Musni Aldiansyah yang tercatat sejak tanggal 20 Februari 2012 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011 dan terakhir beralih kepada LAU PAK NANG pada tanggal 25 Mei 2012 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 800/2012 tanggal 03 Mei 2012, dan sampai dengan saat ini masih tercatat atas nama LAU PAK NANG, sedangkan Penggugat baru mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang pada tanggal 08 November 2023, maka pengajuan gugatan *a quo* telah melewati tenggang waktu selama 90 (sembilan puluh hari);

Halaman 65 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi juga mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Tidak Berwenang Memeriksa Perkara;

- Bahwa gugatan Penggugat yakni meminta agar Majelis Hakim menyatakan batal dan perintah mencabut Peralihan Hak Sertifikat HGB No. 5551 tanggal 20 September 2002, Akta Jual Beli No. 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011, Akta Jual Beli No. 800/2012 tanggal 3 Mei 2012 atas nama LAU PAK NANG, berdasarkan alasan transaksi tidak sesuai prosedur, karena menganggap transaksi cacat hukum dilaksanakan oleh subjek Sdr. MUSNI ALDIANSYAH yang dinilai cacat hukum bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata dengan demikian maka semakin jelas dan nyata bahwa materi sengketa Keputusan Tata Usaha Negara dalam perkara *a quo* merupakan perbuatan hukum perdata;
- Bahwa Peralihan Hak Sertifikat HGB No. 5551 tanggal 20 September 2002, Akta Jual Beli No. 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011, Akta Jual Beli No. 800/2012 tanggal 3 Mei 2012 atas nama LAU PAK NANG merupakan perbuatan hukum perdata dan oleh karenanya menjadi ranah kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa perkara *a quo*;

2. Gugatan Daluarsa;

- Bahwa faktanya Penggugat telah mengetahui Peralihan Hak Sertifikat HGB No. 5551 tanggal 20 September 2002 sejak Penggugat secara sadar hadir di kantor Andreas Timothy, S.H., M.kn., PPAT Kota Batam pada tanggal 21 Oktober 2011 untuk menandatangani Akta Jual Beli No. 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011, sehingga tenggang waktu 90 hari tersebut jelas telah lewat sejak lama;
- Bahwa fakta selanjutnya Penggugat telah mengetahui adanya Peralihan Hak Sertifikat HGB No. 5551 tanggal 20 September 2002 yang peralihannya berdasarkan Akta Jual beli No. 800/2012 tanggal 3 Mei 2012, sejak Penggugat membuat laporan polisi No. LP-B/577/VII/2012/Kepri/Resta BRLNG/SPKT-Polsek Batam Kota tanggal

Halaman 66 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 Agustus 2012, sehingga jelas tenggang waktu 90 hari tersebut telah lewat sejak lama;

- Bahwa Penggugat nyata-nyata telah mengetahui adanya Peralihan Hak Sertifikat HGB No. 5551 tanggal 20 September 2002, Akta Jual Beli No. 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011, Akta Jual Beli No. 800/2012 tanggal 3 Mei 2012, sejak Penggugat mengirim somasi, lalu sibuk hilir mudik, mondar mandir mendatangi kediaman Tergugat II Intervensi di Komplek Pasar Sei Harapan RT 001/RW 004, Kelurahan Sungai Harapan, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, yakni sejak tanggal 17 Januari 2020, sehingga dipastikan tenggang waktu 90 hari tersebut telah pula lampau;
- Bahwa gugatan Penggugat yang ingin membatalkan objek sengketa berupa Peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5551/Kel Tiban Asri tanggal penerbitan 20 September 2002 berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 800/2012 tanggal 3 Mei 2012, dibuat dihadapan Notaris Andreas Timothy, S.H., M.Kn., selaku PPAT, dengan Nomor Daftar Isian 208: 21961 dan Nomor Daftar Isian 307: 37962 tanggal pendaftaran 25 Mei 2012 yang telah disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, serta telah dinyatakan sesuai dengan Daftar di Kantor Pertanahan Kota Batam tanggal 24 Juli 2012, apabila dihitung masanya, kiranya telah mencapai masa daluarsa sehingga gugatan tersebut tidak dapat dibenarkan;

3. Eksepsi *Persona Standi In Judicio* (Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Hukum);

- Bahwa faktanya sesuai Notulen Mediasi No. 15/X/PPS/2023 yang dilaksanakan di Ruang Rapat Kantor Pertanahan Kota Batam pada hari Senin tanggal 16 Oktober 2023 pukul 11:00 wib, Penggugat sendiri membenarkan terjadinya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) oleh Penggugat pada Tahun 2011, dan telah menyerahkan sertipikat rumah yang asli kepada MUSNI ALDIANSYAH untuk diproses balik namanya;
- Bahwa selanjutnya pada Tahun 2012 MUSNI ALDIANSYAH mengalihkan hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat II Intervensi, dengan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Andreas

Halaman 67 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timothy, S.H., M.Kn., PPAT Kota Batam, untuk selanjutnya diproses balik namanya;

- Bahwa sesuai dengan uraian tersebut kiranya cukup untuk ditarik fakta bahwa Penggugat sejatinya telah melepas hak dan kepentingan atas tanah dan bangunan yang terdaftar dalam Sertifikat HGB No. 5551 tanggal 20 September 2002 sejak pengalihan hak berdasarkan Akta Jual Beli No. 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011;

4. Objek Sengketa Kabur;

- Bahwa objek sengketa sebagaimana diuraikan Penggugat adalah Peralihan Sertifikat HGB No. 5551 tanggal 20 September 2002, Akta Jual Beli No. 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011, Akta Jual Beli No. 800/2012 tanggal 3 Mei 2012 yang sama sekali tidak dijelaskan tertuang dalam produk apa, nomor berapa, kapan diterbitkan, diterbitkan oleh siapa dan/atau ditujukan kepada siapa, maka kiranya cukup jelas agar gugatan *a quo* ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan bantahan dalam repliknya yang disampaikan pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, yang pada pokoknya menolak dalil-dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan bantahan dalam dupliknya yang disampaikan pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, yang pada pokoknya menolak dalil-dalil replik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian mengenai dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut di atas, Pengadilan menyimpulkan bahwa dalil eksepsi yang diajukan tersebut pada pokoknya mengenai:

1. Kewenangan Absolut Pengadilan;
2. Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan (Daluwarsa);
3. Kepentingan Hukum Penggugat (*Legal Standing*);
4. Objek Sengketa Kabur;

Halaman 68 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagaimana diuraikan di atas, Pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi kewenangan absolut pengadilan sebagaimana yang telah diajukan oleh Tergugat II Intervensi, sebagai berikut:

Kewenangan Absolut Pengadilan

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan absolut pengadilan pada pokok menyatakan, sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat yakni meminta agar Majelis Hakim menyatakan batal dan perintah mencabut Peralihan Hak Sertifikat HGB No. 5551 tanggal 20 September 2002, Akta Jual Beli No. 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011, Akta Jual Beli No. 800/2012 tanggal 3 Mei 2012 atas nama LAU PAK NANG, berdasarkan alasan transaksi tidak sesuai prosedur, karena menganggap transaksi cacat hukum dilaksanakan oleh subjek Sdr. MUSNI ALDIANSYAH yang dinilai cacat hukum bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata dengan demikian maka semakin jelas dan nyata bahwa materi sengketa Keputusan Tata Usaha Negara dalam perkara *a quo* merupakan perbuatan hukum perdata;
- Bahwa Peralihan Hak Sertifikat HGB No. 5551 tanggal 20 September 2002, Akta Jual Beli No. 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011, Akta Jual Beli No. 800/2012 tanggal 3 Mei 2012 atas nama LAU PAK NANG merupakan perbuatan hukum perdata dan oleh karenanya menjadi ranah kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat membantah dalam repliknya, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II Intervensi telah keliru dalam memahami gugatan Penggugat dan sudah sangat tepat Penggugat mengajukan gugatan *a quo* di Pengadilan Tata Usaha Negara, jika dihubungkan dengan dalil-dalil dalam gugatan Penggugat baik secara materi atau objek sengketa, karena objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat bertentangan/tidak sesuai dengan prosedur pendaftaran peralihan tanah dan Tergugat telah melanggar Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sehingga dalam kewenangannya

Halaman 69 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

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

harus diperiksa dan diadili di Pengadilan Tata Usaha Negara tentang sah atau tidak objek sengketa tersebut diterbitkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa terkait dengan pertentangan dalil para pihak mengenai kewenangan absolut pengadilan di atas, Pengadilan akan mempertimbangkannya, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menyebutkan: "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara". Lebih lanjut sesuai ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Pengadilan Tata Usaha Negara diberikan kewenangan absolut (atributif) untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara di tingkat pertama;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, diatur ruang lingkup sengketa tata usaha negara, yaitu: "sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tersebut, terdapat setidaknya tiga tolok ukur untuk menentukan apakah suatu sengketa dapat dikategorikan sebagai sengketa tata usaha negara atau bukan, yaitu sebagai berikut:

1. Objek sengketanya adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN);
2. Subjek sengketanya adalah Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara; dan
3. Pokok sengketanya timbul di bidang tata usaha negara;

Menimbang, bahwa ketiga tolok ukur tersebut di atas bersifat kumulatif, sehingga ketiganya harus terpenuhi masing-masing unsurnya. Manakala sala satu unsur tidak terpenuhi, maka sengketa tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai sengketa tata usaha negara yang menjadi

Halaman 70 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

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

kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Terhadap ketiga tolok ukur tersebut, Pengadilan memberikan pertimbangan hukum terhadap sengketa *a quo*, sebagai berikut:

a. Tolok Ukur Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, memberikan kriteria terhadap suatu keputusan (*beschikking*) yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara, yaitu: "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, ruang lingkup keputusan tata usaha negara di atas mengalami perluasan sehingga harus dimaknai pula sebagai:

- 1) Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- 2) Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- 3) Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- 4) Bersifat final dalam arti luas;
- 5) Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- 6) Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan kriteria-kriteria yang menyusun definisi keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan di atas, Pengadilan berpendapat bahwa keputusan objek sengketa *a quo* termasuk dalam kategori keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud pada

Halaman 71 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan Pasal 1 angka 9 *juncto* Pasal 87 tersebut di atas, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa keputusan objek sengketa yang diterbitkan Tergugat adalah berbentuk tertulis berupa 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 No. 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 (*vide* bukti T.II.Int-5);

Menimbang, bahwa keputusan objek sengketa diterbitkan oleh pejabat tata usaha negara, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam;

Menimbang, bahwa keputusan objek sengketa berisi tindakan hukum di bidang tata usaha negara berupa pencatatan pendaftaran peralihan hak Sertipikat Hak Guna Bangunan;

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar penerbitan keputusan objek sengketa adalah peraturan perundang-undangan, yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa penerbitan objek sengketa merupakan tindakan hukum konkret, individual, dan final dari Tergugat dalam bentuk pencatatan pendaftaran peralihan hak Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Lau Pak Nang *in casu* Tergugat II Intervensi, serta tidak memerlukan persetujuan lebih lanjut dan telah pula menimbulkan akibat hukum sejak diterbitkan pada tanggal 25 Mei 2012;

Menimbang, bahwa oleh karena keputusan objek sengketa telah memenuhi unsur-unsur Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Pengadilan juga berpendapat bahwa penerbitan objek sengketa *a quo* tidak termasuk dalam kategori keputusan yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-

Halaman 72 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan tidak pula diterbitkan dalam kondisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Pengadilan berpendapat bahwa tolok ukur objek sengketa dalam perkara *a quo* telah terpenuhi, maka selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan tolok ukur subjek sengketa, sebagai berikut:

b. Tolok Ukur Subjek Sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menentukan bahwa subjek yang bersengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara haruslah antara Orang atau Badan Hukum Perdata sebagai Penggugat dengan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan kriteria subjek hukum dalam sengketa tata usaha negara yang sebagaimana ditentukan di atas dan dihubungkan dengan objek sengketa (*vide* bukti T.II.Int-5), Pengadilan berpendapat bahwa subjek hukum dalam sengketa *a quo* telah nyata yang menjadi Penggugat adalah Ir. H. Syafrizal yang merupakan subjek hukum orang (*naturlijke person*), sedangkan yang menjadi Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam selaku pejabat tata usaha negara dalam ranah kekuasaan eksekutif yang mempunyai kewenangan administratif terhadap objek sengketa *a quo*, sehingga menurut Pengadilan terkait dengan tolok ukur subjek sengketa dalam perkara *a quo* juga telah terpenuhi dan selanjutnya akan mempertimbangkan mengenai tolok ukur sengketa tata usaha negara lainnya yaitu tolok ukur pokok sengketa, sebagai berikut:

Halaman 73 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Tolok Ukur Pokok Sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terdapat unsur sengketa tata usaha negara yaitu timbul dalam bidang tata usaha negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka yang menjadi isu hukum dalam pertimbangan ini adalah apakah pokok perselisihan dalam sengketa *a quo* timbul dalam bidang tata usaha negara?;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah seorang yang kehilangan haknya atas kepemilikan tanah yang telah dikuasai dan diusahai sejak tahun 2003 akibat terbitnya objek sengketa;
- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan permanen untuk jasa seluas 75 m² yang terletak di Jalan Komplek Pertokoan Muka Kuning Indah II Blok D2 Nomor 08, Desa/Kelurahan Tiban Asri Kecamatan Sekupang Kota Batam Provinsi Riau, sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5551 tanggal 11-01-2003, dan Akta Jual Beli Nomor: 45/2003 yang dibuat oleh PPAT/Notaris Usman Koloay, S.H., yang selanjutnya diterbitkan peralihan hak tertanggal 04-04-2003 atas nama Penggugat;
- Bahwa Penggugat baru mengetahui di atas tanah tersebut telah diterbitkan objek sengketa yaitu peralihan hak Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Lau Pak Nang, dengan dasar sebab perubahan yaitu Akta Jual Beli No. 1453/2011 Tanggal 21 Oktober 2011 dari Penggugat kepada Musni Aldiansyah, dan Akta Jual Beli No. 800/2012 tanggal 3 Mei 2012 dari Musni Aldiansyah kepada Lau Pak Nang yang dibuat oleh Andreas Timothy, S.H., M.Kn., selaku PPAT;
- Bahwa akta jual beli sebagai dasar peralihan hak antara Penggugat kepada Musni Aldiansyah adalah produk cacat hukum, dikarenakan bertentangan dengan syarat-syarat perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mewajibkan setiap perjanjian harus memenuhi 4

Halaman 74 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Dalam pembuatan akta jual beli ini Pejabat Pembuat Akta Tanah yakni Adreas Timothy, S.H., M.Kn., yang membuat Akta Jual Beli No. 1453/2011 Tanggal 21 Oktober 2011 dari Penggugat kepada Musni Aldiansyah dibuat berdasarkan sebab yang tidak halal, dimana PPAT telah membantu saudara Musni Aldiansyah untuk melancarkan perbuatan penipuan untuk mengalihkan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan Penggugat dengan cara sebelum dilakukannya penandatanganan akta tersebut, PPAT menerangkan bahwa akta ini masih dalam bentuk draf, penandatanganan hanya menerangkan bahwa Penggugat telah sepakat dengan rencana isi perjanjian dan menjanjikan kepada Penggugat bahwa akta asli akan dibuat setelah pembayaran atas pembelian tanah dan bangunan ini diserahkan oleh Musni Aldiansyah kepada Penggugat;

- Bahwa atas perbuatan Musni Aldiansyah, Penggugat telah membuat laporan polisi ke Polsek Batam Nomor: LP-B/577/VII/2012/KEPRI/RESTA BRLNG/SPKT-POLSEK BATAM KOTA tanggal 14 Agustus 2012 tentang dugaan pidana penipuan dan atau penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 dan atau 378 KUH Pidana. Serta Musni Aldiansyah telah mengakui perbuatannya dan kemudian atas LP tersebut saudara Musni Aldiansyah telah ditetapkan sebagai Tersangka, dan telah melarikan diri sehingga ditetapkan sebagai DPO oleh POLRI sebagaimana SP2HP ke 4 tanggal 31 Oktober 2023 Nomor: B/3224/X/2023/RESKRIM;

- Bahwa Tergugat telah lalai dalam memverifikasi dokumen-dokumen persyaratan pemindahan hak dan tidak sekalipun Tergugat melakukan verifikasi faktual baik dalam pemanggilan kepada Penggugat selaku pemilik dan atau sekedar memberitahukan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan *ic* objek sengketa sedang diajukan pemindahan hak oleh PPAT Andreas Timothy, S.H., M.Kn., atas jual beli Musni Aldiansyah kepada Lau Pak Nang sesuai dengan Akta Jual Beli No. 800/2012 tanggal 3 Mei 2012;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut dibantah oleh Tergugat yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat dalam mencatatkan peralihan hak terhadap objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang

Halaman 75 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku, berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;

- Bahwa proses pencatatan peralihan hak (objek sengketa) sudah dilengkapi persyaratan-persyaratan sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut dibantah oleh Tergugat II Intervensi yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat II Intervensi melakukan pembelian lahan yang terletak di Desa/Kelurahan Tiban Asri Kecamatan Sekupang Kota Batam Provinsi Riau dari Musni Aldiansyah secara sah melalui prosedural transaksi jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yakni PPAT Andreas Timothy, S.H., M.kn., dan selanjutnya mengurus pengalihan haknya kepada Tergugat;
- Bahwa tuntutan Penggugat adalah tuntutan terhadap Musni Aldiansyah secara pidana yang saat ini belum mendapat putusan berkekuatan hukum tetap, sehingga tidak sepatutnya gugatan *a quo* diajukan ke PTUN;
- Bahwa tuntutan Penggugat tentang kejahatan yang konon dilakukan Musni Aldiansyah adalah gugatan ganti kerugian terhadap pelaku kejahatannya, dan bukan kepada Instansi (Kantor Pertanahan), apalagi Tergugat II Intervensi yang merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi kepentingannya, tuntutan semacam itu tidak seharusnya diajukan ke PTUN;
- Bahwa gugatan Penggugat meliputi pembatalan terhadap 2 (dua) kali peralihan sertifikat HGB, yang keduanya dilakukan dihadapan PPAT, jadi tidak mungkin gugatan tersebut diajukan ke PTUN, karena asal muasal perbuatan peralihan hak tersebut merupakan Akta Jual Beli yang pembatalannya masuk dalam ranah perdata dan bukan TUN;

Menimbang, bahwa dari pertentangan dalil-dalil para pihak di atas, Pengadilan memperoleh fakta-fakta hukum yang relevan untuk dijadikan

Halaman 76 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

acuan dalam melihat esensi sifat dari persoalan hukum dalam sengketa *in litis*, sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 27 Maret 2003, Penggugat membeli sebidang tanah dari Po Sun berdasarkan Akta Jual Beli No: 45/2003 tanggal 27 Maret 2003 seluas 75 m² yang terletak di Jalan Komplek Pertokoan Muka Kuning Indah II Blok D2 Nomor 08, Desa/Kelurahan Tiban Asri Kecamatan Sekupang Kota Batam Provinsi Riau, yang kemudian terbit Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5551 Kelurahan Tiban Asri tanggal 20 September 2002, Surat Ukur Nomor: 589/TBA/2002 Luas 75 m² tanggal 20 Juni 2002 atas nama Ir. H. Syafrizal dengan tanggal peralihan 4 April 2003, yang dimana pada bidang tanah tersebut Penggugat mendirikan bangunan permanen (ruko) yang dijadikan rumah makan (*vide* bukti P-1, bukti P-2a, bukti P-2b, pengakuan Penggugat dalam posita gugatan Nomor 1 dan 2, keterangan saksi Habiburrahman, keterangan saksi Zulfahri, keterangan saksi Hendra Utama Putra, SP., dan keterangan saksi Tang Seng To Alias Hasim);
- Bahwa pada tanggal 21 Oktober 2011, Penggugat dan Musni Aldiansyah mengadakan jual beli sebidang tanah dan bangunan Hak Guna Bangunan Nomor 5551/Tiban Asri dengan Surat Ukur tanggal 20 Juni 2002 Nomor 589/TBA/2002 seluas 75 m², berdasarkan Akta Jual Beli No: 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011, yang dimana tanah dan bangunan Penggugat telah beralih kepemilikan kepada Musni Aldiansyah (*vide* bukti P-6, bukti T-3, bukti T.II.Int-2a dan keterangan saksi Andreas Timothy);
- Bahwa pada tanggal 3 Mei 2012, Musni Aldiansyah dan Lau Pak Nang *in casu* Tergugat II Intervensi mengadakan jual beli sebidang tanah dan bangunan Hak Guna Bangunan Nomor 5551/Tiban Asri dengan Surat Ukur tanggal 20 Juni 2002 Nomor 589/TBA/2002 seluas 75 m², berdasarkan Akta Jual Beli No: 800/2012 tanggal 3 Mei 2012, yang kemudian terbit Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5551 Kelurahan Tiban Asri tanggal 20 September 2002, Surat Ukur Nomor: 589/TBA/2002 Luas 75 m² tanggal 20 Juni 2002 atas nama Lau Pak Nang dengan tanggal peralihan 25 Mei 2012, yang dimana tanah dan bangunan Musni Aldiansyah telah beralih

Halaman 77 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI

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

kepemilikan kepada Lau Pak Nang *in casu* Tergugat II Intervensi (*vide* bukti T-12, bukti T.II.Int-3a, bukti T.II.Int-5 dan keterangan saksi Andreas Timothy);

- Bahwa pada tanggal 16 Oktober 2023, melalui forum mediasi pada Kantor Pertanahan Kota Batam, Pemohon (DR. H. Razman Arif Nasution, S.H., S.Ag., MA., Ph.D) selaku kuasa dari Ir. H. Syafrizal *in casu* Penggugat menyatakan bahwa pada Tahun 2012 klien kami mendapat informasi bahwa tanah dan bangunan tersebut telah dijual oleh Musni Aldiansyah kepada Lau Pak Nang berdasarkan Akta Jual Beli Notaris Andreas Timothy, S.H., M.Kn., Nomor 800/2012 tanggal 03 Mei 2012, sedangkan klien kami tidak pernah menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Musni Aldiansyah apalagi sampai menghadap Notaris Andreas Timothy, S.H., M.Kn., guna melakukan jual beli kepada Musni Aldiansyah. Musni Aldiansyah diduga telah melakukan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan serta memberi dan membuat keterangan palsu di dalam akta otentik (Akta Jual Beli) dan juga notaris diduga turut serta dalam tindak pidana yang dilakukan oleh Musni Aldiansyah (*vide* bukti T.II.Int-10, bukti T.II.Int-9, bukti T.II.Int-8, bukti T.II.Int-11 dan bukti T-21);
- Bahwa pada tanggal 31 Oktober 2023, POLRI Daerah Kepulauan Riau Resor Kota Bareleng Sektor Batam Kota telah menetapkan Musni Aldiansyah sebagai tersangka dan telah diterbitkan Daftar Pencarian Orang (DPO) terhadap tersangka Musni Aldiansyah, berdasarkan laporan Penggugat tanggal 14 Agustus 2012 tentang perkara tindak pidana penipuan dan penggelapan Surat Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 5551 (*vide* bukti P-7a, bukti P-7b, bukti P-8a, bukti T.II.Int- 6, bukti P-8b, bukti P-8c, bukti P-8d, bukti P-9);
- Bahwa pada persidangan tanggal 24 Januari 2024, saksi Hendra Utama Putra, SP., pada pokoknya memberikan keterangan bahwa pertemuan Penggugat, Isteri Penggugat, Musni Aldiansyah dan Notaris Andreas Timothy di Top 100 antara Tahun 2011 hingga 2012 membahas draf untuk jual beli atau AJB ruko rumah makan padang sebagaimana Bukti Surat P-6, yang dimana Penggugat menginginkan harga Rp. 600.000.000,-, namun yang dibuatkan di dalam akta jual beli tersebut Rp. 200.000.000,-

Halaman 78 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan notaris tersebut mengatakan harga yang dicantumkan hanya untuk draf saja, apabila nanti sudah dibayarkan oleh Bank barulah akan dibuat AJB aslinya, kemudian ditandatangani oleh Penggugat pada waktu itu (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 24 Januari 2024);

- Bahwa pada persidangan tanggal 31 Januari 2024, saksi Andreas Timothy selaku notaris yang menerbitkan Akta Jual Beli No: 1453/2011 dan Akta Jual Beli No: 800/2012, pada pokoknya memberikan keterangan bahwa produk saksi sudah diuji pada bulan November yang lalu di Kantor Pertanahan Kota Batam dan dalam lampiran lampiran surat pengaduan dan lampiran gelar perkara tersebut sudah diputuskan bahwa terhadap peralihan sertipikat Nomor 5551 telah tercatat di Kantor Pertanahan Kota Batam dan telah sesuai dengan prosedur yang berlaku (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 31 Januari 2024);

Menimbang, bahwa dengan mencermati dalil-dalil para pihak dan fakta hukum tersebut di atas, Pengadilan menilai dalam sengketa *a quo* masih menyisakan permasalahan hukum mengenai adanya perbedaan pendapat mengenai keabsahan Akta Jual Beli No: 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011, yaitu:

1. Bahwa Pihak Penggugat menyebutkan bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Musni Aldiansyah apalagi sampai menghadap Notaris Andreas Timothy, S.H., M.Kn., guna melakukan jual beli kepada Musni Aldiansyah;
2. Bahwa Pihak Penggugat menyebutkan Musni Aldiansyah diduga telah melakukan tindak pidana penipuan dan/atau penggelapan serta memberi dan membuat keterangan palsu di dalam akta otentik (Akta Jual Beli) dan juga notaris diduga turut serta dalam tindak pidana yang dilakukan oleh Musni Aldiansyah, hal ini dikuatkan dengan telah ditetapkannya Musni Aldiansyah sebagai tersangka dan DPO oleh POLRI Daerah Kepulauan Riau Resor Kota Bareleng Sektor Batam Kota;
3. Bahwa Saksi Hendra Utama Putra, SP., pada pokoknya menyebutkan bahwa Akta Jual Beli No: 1453/2011 yaitu bukti P-6 barulah berbentuk draf bukan akta jual beli asli;

Halaman 79 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Saksi Andreas Timothy selaku notaris yang menerbitkan Akta Jual Beli No: 1453/2011 dan Akta Jual Beli No: 800/2012, pada pokoknya menyebutkan bahwa produk yang diterbitkannya telah sesuai dengan prosedur yang berlaku;
5. Bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh para pihak di persidangan, tidak diperoleh fakta hukum bahwa isi atau substansi dari Akta Jual Beli No: 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011 pernah dinyatakan batal oleh pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil para pihak di dalam jawab-jinawab dikaitkan dengan uraian fakta hukum dan pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan berpendapat sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat pada pokoknya masih mempermasalahkan legalitas sah tidaknya Akta Jual Beli No: 1453/2011, dikarenakan Musni Aldiansyah diduga melakukan tindak pidana penipuan dan/atau penggelapan serta memberi dan membuat keterangan palsu di dalam akta otentik (Akta Jual Beli);
2. Bahwa oleh karena penerbitan objek sengketa secara substantif didasarkan pada Akta Jual Beli No: 1453/2011, yang dalam kasus *a quo* masih dipermasalahkan sah tidaknya Akta Jual Beli tersebut, maka sengketa *a quo* harus terlebih dahulu diselesaikan aspek keperdataannya di peradilan umum;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas, perlu diperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Pada Angka 1 Rumusan Hasil Rapat Pleno Pada Kamar Candra, yang pada pokoknya menentukan kriteria sengketa tata usaha negara dan perdata, yaitu:

- a. Apabila yang menjadi objek sengketa (*objectum litis*) tentang keabsahan KTUN, maka merupakan sengketa TUN;
- b. Apabila dalam posita gugatan mempermasalahkan kewenangan, keabsahan prosedur penerbitan KTUN, maka termasuk sengketa TUN; atau

Halaman 80 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan KTUN objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata; atau
- d. Apabila norma (kaidah) hukum TUN (hukum publik) dapat menyelesaikan sengketanya, maka dapat digolongkan sebagai sengketa TUN;

Menimbang, bahwa atas dasar tersebut meskipun dari aspek objek sengketa, subjek hukum pihak yang bersengketa, posita gugatan yang memperlakukan keabsahan objek sengketa termasuk sengketa tata usaha negara, akan tetapi dari aspek pokok persengketaan sengketa *a quo*, Pengadilan menilai satu-satunya penentu pengujian keabsahan objek sengketa adalah substansi hak yakni keabsahan Akta Jual Beli No: 1453/2011 tanggal 21 Oktober 2011, karenanya hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata dan norma (kaidah) hukum TUN (hukum publik) tidak dapat menyelesaikan sengketanya, sehingga dengan demikian sengketa *a quo* tidak dapat dikategorikan sebagai sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, Pengadilan berkesimpulan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang secara absolut tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*, oleh karenanya eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan absolut pengadilan terbukti beralasan hukum dan karenanya harus dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan absolut pengadilan terbukti beralasan hukum, maka terhadap dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II Intervensi tentang kewenangan absolut pengadilan dinyatakan diterima, maka terhadap pokok perkara tidak relevan lagi dipertimbangkan, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;

Halaman 81 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima dan Penggugat berkedudukan sebagai pihak yang dikalahkan, sesuai dengan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam memeriksa sengketa ini, Pengadilan berpedoman pada ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan mempertimbangkan seluruh alat bukti yang diajukan oleh para pihak, akan tetapi hanya bukti-bukti yang relevan yang dijadikan dasar dalam memutus sengketa ini, dan terhadap alat bukti yang dinilai tidak relevan tetap terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik, peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi tentang kewenangan absolut pengadilan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 650.000,- (enam ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang, pada hari Kamis, tanggal

Halaman 82 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22 Februari 2024, oleh **MOHAMAD SYAUQIE, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **AYUB LUBIS, S.H.** dan **DELLA SRI WAHYUNI, S.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 Kamis, tanggal 29 Februari 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh **RIO SANDRA GUARI, S.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang serta dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

ttd

ttd

AYUB LUBIS, S.H.

MOHAMAD SYAUQIE, S.H., M.H.

ttd

DELLA SRI WAHYUNI, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

RIO SANDRA GUARI, S.H.

Halaman 83 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya perkara:

1. PNBP Pendaftaran Gugatan	: Rp. 30.000,-
2. Panggilan	: Rp. 220.000,-
3. PNBP Panggilan	: Rp. 60.000,-
4. Meterai	: Rp. 20.000,-
5. Redaksi	: Rp. 10.000,-
6. ATK Perkara	: Rp. 150.000,-
7. Pemberkasan	: Rp. 130.000,-
8. PNBP Pemberitahuan Putusan	: <u>Rp. 30.000,- +</u>
Jumlah	: Rp. 650.000,-

(enam ratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 84 dari 84 halaman. Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.TPI