



**PUTUSAN**  
**Nomor 103 K/TUN/2020**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**Drs. FADJAR PANJAITAN**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Belitung Darat Gg. Sukajaya, RT/RW 022/002, Kelurahan Belitung Selatan, Kecamatan Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin, pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Drs. Abdul Gapur, ZA, S.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat pada Kantor Pos Bantuan Hukum Advokat Indonesia (POSBAKUMADIN), beralamat di Kota Banjarbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/G/TUN/XII/2018, tanggal 19 Desember 2018;

**Pemohon Kasasi;**

**Lawan**

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARBARU**, tempat kedudukan di Jalan Panglima Batur Nomor 1 Kota Banjarbaru;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Alkap, S.SiT., S.H., jabatan Kasi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 45/SKK/ATR.Bjb/XII/2018, tanggal 31 Desember 2018 dan Nomor 049/SK.T/ATR.Bjb/III/2019, tanggal 11 Maret 2019;

**II. ABDUL GAWI HASAN MISFIR**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Mesjid Nomor 05, RT 01 RW 01 Kelurahan Pekauman Ulu, Kecamatan

Halaman 1 dari 8 halaman. Putusan Nomor 103 K/TUN/2020



Martapura Timur, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Dr. H. Abdul Halim Shahab, S.H., M.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Dr. H. Abdul Halim Shahab, S.H., M.H., dan Rekan, beralamat di Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Januari 2019;

**Termohon Kasasi I, II;**

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah keputusan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 10141, terletak di Jalan Aneka Tambang, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, Surat Ukur tanggal 17 November 2014, Nomor 2773/CPK/2014, luas 4.233 m<sup>2</sup>, terbit 23 Maret 2015, atas nama Abdul Gawi Hasan Misfir;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut keputusan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 10141, terletak di Jalan Aneka Tambang, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, Surat Ukur tanggal 17 November 2014, Nomor 2773/CPK/2014, luas 4.233 m<sup>2</sup>, terbit 23 Maret 2015, atas nama Abdul Gawi Hasan Misfir;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi kompetensi absolut dan eksepsi gugatan lewat waktu (kedaluwarsa);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin dengan Putusan Nomor 34/G/2018/PTUN.BJM, tanggal 15 Mei 2019, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dibatalkan dan gugatan ditolak oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, dengan Putusan Nomor 223/B/2019/PT.TUN.JKT, tanggal 11 September 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 24 September 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 3 Oktober 2019, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin tersebut pada tanggal 14 Oktober 2019;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima pada tanggal 14 Oktober 2019, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi Pemohon seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 223/B/2019/PT.TUN.JKT seluruhnya;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Termohon Kasasi dan Termohon Kasasi II Intervensi tentang gugatan telah lewat waktu;

Dalam Pokok Sengketa:

1. Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah keputusan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 10141, terletak di Jalan Aneka Tambang, Kelurahan Cempaka,

Halaman 3 dari 8 halaman. Putusan Nomor 103 K/TUN/2020



Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, Surat Ukur tanggal 17 November 2014, Nomor 2773/CPK/2014, luas 4.233 m<sup>2</sup>, terbit 23 Maret 2015, atas nama Abdul Gawi Hasan Misfir;

3. Mewajibkan kepada Termohon Kasasi/Tergugat untuk mencabut keputusan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 10141, terletak di Jalan Aneka Tambang, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, Surat Ukur tanggal 17 November 2014, Nomor 2773/CPK/2014, luas 4.233 m<sup>2</sup>, terbit 23 Maret 2015, atas nama Abdul Gawi Hasan Misfir;
4. Menghukum Termohon Kasasi dan Termohon Kasasi II Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi I dan II telah mengajukan Kontra Memori Kasasi masing-masing pada tanggal 29 November 2019 dan 25 Oktober 2019, yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi isu hukum dalam sengketa *a quo* adalah apakah dapat dibenarkan tindakan Tergugat menerbitkan dua sertipikat hak milik dalam satu bidang tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik?;
- Bahwa walaupun pengajuan gugatan *a quo* telah lewat waktu, namun secara substansi isu hukum dalam sengketa *a quo* berkaitan dengan hukum administrasi, oleh karenanya pilihan hukum (*choice of law*) dan pilihan forum (*choice of forum*) yang lebih tepat untuk menyelesaikannya berada di Peradilan Tata Usaha Negara bukan di Peradilan Umum, dan dengan mengedepankan masalah substansi daripada persoalan formalitas, oleh karenanya secara kasuistis Mahkamah Agung dapat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengesampingkan pemberlakuan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Peratun;

- Bahwa selanjutnya pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama yang melakukan pengujian dan membatalkan sertifikat hak milik kepunyaan Penggugat yang merupakan surat yang menjadi dasar gugatan Penggugat dengan pertimbangan hukum bahwa terdapat urgensi untuk melakukan pengujian keabsahan dari sertifikat hak milik Penggugat, demi keteraturan hukum (*rechterde*) secara materiil, tidak dapat dibenarkan karena bertentangan dengan asas larangan *ultra petita* serta asas *praesumptio iustae causa*;
- Bahwa dari aspek substansi penerbitan objek sengketa terbukti diterbitkan di atas tanah yang sebelumnya telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 2423, Surat Ukur tanggal 19 Mei 1997, luas 4.808 m<sup>2</sup>, terbit 1 April 1998, atas nama Doctorandus Fajar Panjaitan *in casu* Penggugat yang mengakibatkan terjadinya tumpang tindih dengan sertifikat hak milik objek sengketa, oleh karenanya penerbitan sertifikat hak milik objek sengketa telah bertentangan dengan tujuan pendaftaran tanah yakni memberikan kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan mengakibatkan cacat hukum administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 62 ayat (2) huruf e Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 serta melanggar asas *praesumptio iustae causa*, dan oleh karenanya beralasan hukum untuk membatalkan keputusan objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 223/B/2019/PT.TUN.JKT, tanggal 11 September 2019, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin Nomor 34/G/2018/PTUN.BJM, tanggal 15 Mei 2019 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah

Halaman 5 dari 8 halaman. Putusan Nomor 103 K/TUN/2020

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang bahwa Majelis Hakim Agung telah membaca dan mempelajari Jawaban Memori Kasasi, namun tidak ditemukan hal-hal yang dapat melemahkan alasan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan kasasi, dan sebagai pihak yang kalah Termohon Kasasi I, II dihukum membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan;

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

## MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Drs. FADJAR PANJAITAN**;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 223/B/2019/PT.TUN.JKT, tanggal 11 September 2019, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin Nomor 34/G/2018/ PTUN.BJM, tanggal 15 Mei 2019;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal keputusan tata usaha negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 10141, terletak di Jalan Aneka Tambang, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, Surat Ukur tanggal

Halaman 6 dari 8 halaman. Putusan Nomor 103 K/TUN/2020





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17 November 2014, Nomor 2773/CPK/2014, luas 4.233 m<sup>2</sup>, terbit tanggal 23 Maret 2015, atas nama Abdul Gawi Hasan Misfir;

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut keputusan tata usaha negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 10141, terletak di Jalan Aneka Tambang, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, Surat Ukur tanggal 17 November 2014, Nomor 2773/CPK/2014, luas 4.233 m<sup>2</sup>, terbit tanggal 23 Maret 2015, atas nama Abdul Gawi Hasan Misfir;
4. Menghukum Termohon Kasasi I, II membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 9 Maret 2020, oleh Dr. H. Yulius S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Prof. Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., dan Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Muhammad Aly Rusmin, S.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Prof. Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.

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

ttd.

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

Halaman 7 dari 8 halaman. Putusan Nomor 103 K/TUN/2020

#### 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

Panitera Pengganti,

ttd.

Muhammad Aly Rusmin, S.H

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp 484.000,00</u>
Jumlah	Rp 500.000,00

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

H. Ashadi, S.H.  
NIP 19540924 198403 1 001

Halaman 8 dari 8 halaman. Putusan Nomor 103 K/TUN/2020