



PUTUSAN

NOMOR 18/B/2025/PT.TUN.MDN

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA MEDAN**

Memeriksa, memutus perkara tata usaha negara dalam tingkat banding dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG**, tempat kedudukan di jalan Karya Utama, Komplek Perkantoran Pemkab Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, domisili elektronik: skbpnds@gmail.com, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya SYAFRIDA AYULITA SIREGAR, S.H., M.H. dan kawan-kawan, berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor 3869/SKU-12.07.MP.02.01/VIII/2024, tanggal 22 Agustus 2024; disebut sebagai **PEMBANDING/TERGUGAT**.

Dan

2. **ARIFIN PRAJITNA**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di jalan Profesor H.M Yamin S.H Nomor 41 AC Kelurahan Perintis, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;

3. **SUDARTO WIDJAJA**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Komplek Masdulhak Garden B, RT.000/RW.000 Nomor 12, Kelurahan Anggrung, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Leonardo Priko Simanjuntak, S.H., M.H. dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Penasehat Hukum pada Law Office Simanjuntak Girsang & Partners, beralamat di Menara Rajawali, Ground Floor, Unit 223, Mega Kuningan, jalan Dr. Ide Anak Agung Gde Agung, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, domisili elektronik : wlgirsang@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 0273/SGP/SK/XII/24, tanggal 26 Desember 2024; disebut sebagai **PEMBANDING/TERGUGAT II INTERVENSI**;

LAWAN

PT. KURNIA SAMPALI ASRI (PT. KSA), berkedudukan di Kota Medan, berdasarkan Akta Berita Acara Rapat PT. Kumia Sampali Asri No. 21, tanggal 31 Oktober 2008, oleh Notaris Cipto Soenaryo, S.H. dan persetujuan/pengesahan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-93200.AH.01.02 Tahun 2008, sebagaimana terakhir diubah dengan Akta Penegasan

Hal. 1 dari 11 Hal. Putusan Nomor 18/B/2025/PT.TUN.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan di Luar Rapat Umum Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Kumia Sampali Asri No. 2, tanggal 5 Juni 2023 oleh Notaris Cipto Soenaryo, S.H. dan persetujuan/pengesahan berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.09-0125654, tanggal 10 Juni 2023, dalam hal ini diwakili oleh MUJANTO, berkewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di jalan Duku Blok N-5 No.2, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, pekerjaan Direktur Utama PT. Kumia Sampali Asri (PT.KSA). Dalam hal ini diwakili kuasanya, Suplinta Ginting, S.H., M.H. dan kawan, berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada kantor Suplinta Ginting & Rekan, beralamat di jalan Pales IV No. 2, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, domisili elektronik : suplintaginting@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 15 Juli 2024 ; disebut sebagai **TERBANDING/PENGUGAT**.

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tersebut;

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

DUDUK PERKARA

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduk perkara ini seperti tertera dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 92/G/2024/PTUN.MDN, tanggal 17 Desember 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

Eksepsi:

- Menyatakan seluruh eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5197, tanggal 8 Juli 2010, Surat Ukur No. 4198/Sampali/2010, tanggal 5-06-2010, luas 4.991 M², khusus perubahan lembar pendaftaran peralihan hak kepada Arifin Prajitna dan Sudarto Widjaja, tanggal 21 Desember 2017;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5197, tanggal 8 Juli 2010, Surat Ukur No. 4198/Sampali/2010, tanggal 5-06-2010, luas 4.991 M², khusus perubahan lembar pendaftaran peralihan hak kepada Arifin Prajitna dan Sudarto Widjaja, tanggal 21 Desember 2017;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 3.704.000,00 (Tiga juta tujuh ratus empat ribu rupiah) ;

Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 92/G/2024/PTUN.MDN tersebut, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 17

Hal. 2 dari 11 Hal. Putusan Nomor 18/B/2025/PT.TUN.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2024, dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi ;

Bahwa Pembanding/Tergugat melalui Kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, sesuai Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 92/G/2024/PTUN.MDN, tanggal 31 Desember 2024 agar diperiksa dan diputus dalam pengadilan tingkat banding ;

Bahwa Pembanding/Tergugat mengajukan memori banding tanggal 7 Januari 2025 yang mengemukakan dalam memori bandingnya pada pokoknya tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan *a quo*, sebagaimana lengkapnya dalam memori banding dan mohon Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan memutus sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding yang diajukan oleh Pemohon Banding/Tergugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 92/G/2024/PTUN.MDN, tanggal 17 Desember 2024 tersebut;
3. Menghukum Termohon Banding/Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Ketua Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa memori banding Pembanding/Tergugat telah disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan kepada pihak lawan ;

Bahwa Pembanding/Tergugat II Intervensi melalui Kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, sesuai Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 92/G/2024/PTUN.MDN, tanggal 27 Desember 2024 agar diperiksa dan diputus dalam pengadilan tingkat banding ;

Bahwa Pembanding/Tergugat II Intervensi mengajukan memori banding tanggal 2 Januari 2025 yang mengemukakan dalam memori bandingnya pada pokoknya tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan *a quo*, sebagaimana lengkapnya dalam memori banding dan mohon Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan memutus sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding dan Memori Banding Pembanding/dahulu Tergugat II Intervensi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 92/G/2024/PTUN.MDN., tertanggal 17 Desember 2024.

Hal. 3 dari 11 Hal. Putusan Nomor 18/B/2025/PT.TUN.MDN

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)



MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Pembanding/dahulu Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Terbanding/dahulu Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankeleijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Terbanding/dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Objek Sengketa in casu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5197/Sampali tertanggal 08 Juli 2010, Surat Ukur Nomor 4198/Sampali/2010 terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Percut Sei Tuan, Desa Sampali, seluas 4.991 m2, atas nama Arifin Prajitna dan Sudarta Widjaja yang diterbitkan oleh Turut Terbanding/dahulu Tergugat adalah sah menurut hukum;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Terbanding/dahulu Penggugat.

Atau,

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Bahwa memori banding Pembanding/Tergugat II Intervensi telah disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan kepada pihak lawan ;

Bahwa Terbanding/Penggugat mengajukan kontra memori banding tanggal 9 Januari 2025, pada pokoknya membantah dalil-dalil dalam memori banding Pembanding/Tergugat dan mohon Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan memutus sebagai berikut :

- Menolak permohonan banding dan memori banding dari Pembanding untuk seluruhnya ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 92/G/2024/PTUN.MDN, tanggal 17 Desember 2024 ;
- Menghukum Pembanding untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Bahwa Terbanding/Penggugat mengajukan kontra memori banding tanggal 14 Januari 2025, pada pokoknya membantah dalil-dalil dalam memori banding Pembanding/Tergugat II Intervensi dan mohon Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan memutus sebagai berikut :

- Menolak permohonan banding dan memori banding dari Pembanding untuk seluruhnya ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 92/G/2024/PTUN.MDN, tanggal 17 Desember 2024 ;
- Menghukum Pembanding untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Bahwa kontra memori banding Terbanding/Penggugat, telah disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan kepada pihak lawan ;

Hal. 4 dari 11 Hal. Putusan Nomor 18/B/2025/PT.TUN.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pembanding/Tergugat dan Pembanding/Tergugat II Intervensi, serta Terbanding/Penggugat telah diberi kesempatan memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pembanding/Tergugat dan Pembanding/Tergugat II Intervensi pada pokoknya berkeberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 92/G/2024/PTUN.MDN tanggal 17 Desember 2024 ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, terlebih dahulu dipertimbangkan tentang tenggang waktu pengajuan banding ;

Menimbang, bahwa putusan diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 17 Desember 2024, dan salinan putusan telah disampaikan kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan ;

Menimbang, bahwa dengan telah diucapkan putusan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, maka secara hukum putusan dianggap telah dihadiri para pihak dan dilakukan dalam sidang yang terbuka untuk umum ;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan permohonan banding masing-masing tanggal 31 Desember 2024 dan 27 Desember 2024 sebagaimana tercatat dalam Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 92/G/2024/PTUN.MDN, setelah dihitung dari putusan tersebut diucapkan pada tanggal 17 Desember 2024 sampai dengan pengajuan banding, pengajuan permohonan banding Tergugat dan Tergugat II Intervensi adalah masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kalender, maka permohonan banding tersebut masih dalam tenggang waktu sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 12 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 *juncto* Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi Perkara Perdata, Perdata Agama Dan Tata Usaha Negara di Pengadilan secara elektronik huruf I Angka 21, yang menyatakan bahwa hari adalah hari kalender, dengan demikian permohonan banding dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena Permohonan Banding Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut secara formal telah dinyatakan diterima maka kedudukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi ditetapkan sebagai Pembanding, dan kedudukan Penggugat ditetapkan sebagai Terbanding ;

Hal. 5 dari 11 Hal. Putusan Nomor 18/B/2025/PT.TUN.MDN



Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara seksama berkas perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Medan *a quo* yang terdiri dari berita acara pemeriksaan persiapan, berita acara persidangan, alat bukti surat dan Saksi dari Penggugat dan Saksi dari Tergugat II Intervensi, memori banding Pembanding/Tergugat, Pembanding/Tergugat II Intervensi, kontra memori banding Terbanding/Penggugat, serta pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 92/G/2024/PTUN.MDN, tanggal 17 Desember 2024, mengenai eksepsi sudah tepat dan benar namun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan sebagai *judex facti* di tingkat banding dalam musyawarahnya **tidak sependapat** dengan pertimbangan hukum dan amar putusan dalam pokok perkara putusan Pengadilan Tingkat Pertama, dengan pendapat dan pertimbangan sebagai berikut dibawah ini ;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah berupa :
Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5197, tanggal 8 Juli 2010, Surat Ukur No. 4198/Sampali/2010, tanggal 5-06-2010, luas 4.991 MP, khusus perubahan lembar pendaftaran peralihan hak kepada Arifin Prajitna dan Sudarto Widjaja, tanggal 21 Desember 2017 (vide Bukti P-1 = Bukti T-1 = Bukti T.II.Intv-2) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil para pihak, bukti surat, dan keterangan saksi para pihak, maka permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan adalah apakah penerbitan objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) ataukah tidak;

Aspek Kewenangan.

Menimbang, bahwa dari aspek kewenangan Kepala Kantor Pertanahan dalam hal pendaftaran hak atas tanah, pemeliharaan data pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, antara lain sebagai berikut :

Dalam hal pendaftaran hak atas tanah ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah tersebut menentukan:

"Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional",

Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (1) menentukan :

*"Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh **Kepala Kantor Pertanahan**, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintahan ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain".*

Berkaitan dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah diatur dalam ketentuan Pasal 36 yang menentukan sebagai berikut :

Ayat (1) : Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

Hal. 6 dari 11 Hal. Putusan Nomor 18/B/2025/PT.TUN.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayat (2) : Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Menimbang, bahwa dalam sengketa *a quo* Sertipikat hak guna bangunan Nomor 5197 (bukti P-1) diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (ic. Pembanding/Tergugat), dimana lokasi bidang tanah berada di Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, sehingga dihubungkan dengan ketentuan di atas, maka pendaftaran perubahan data yang salah satunya bentuk perubahan tersebut berupa peralihan hak atas tanah sebagaimana objek sengketa merupakan bagian yang menjadi kewenangan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (ic. Pembanding/Tergugat) dari uraian pertimbangan hukum tersebut dapat disimpulkan, bahwa dari aspek kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (ic. Pembanding/Tergugat) berwenang melakukan peralihan hak atas tanah sebagaimana yang tertuang dalam keputusan tata usaha negara objek sengketa *a quo*

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan sengketa *a quo* dari aspek prosedur dan substansinya;

Aspek Prosedur dan Substansi.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan aspek prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa secara sekaligus dengan uraian pertimbangan hukum sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam sengketa *a quo* adalah peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5197, tanggal 8 Juli 2010, Surat Ukur No. 4198/Sampali/2010, tanggal 5-06-2010, luas 4.991 m², khusus perubahan lembar pendaftaran peralihan hak dari PT. Kumia Sampali Asri kepada Arifin Prajitna dan Sudarto Widjaja, tanggal 21 Desember 2017 (vide Bukti P-1 = Bukti T-1 = Bukti T.II.Intv-2);

Menimbang, bahwa berkaitan dengan adanya peralihan hak atas tanah sebagaimana objek sengketa, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah antara lain sebagai berikut :

Pasal 36

Ayat (1) : Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

Ayat (2) : Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Pasal 37

*Ayat (1) : **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***

Hal. 7 dari 11 Hal. Putusan Nomor 18/B/2025/PT.TUN.MDN



dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Banding meneliti bukti-bukti diketahui bahwa pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5197 / Sampali sebagaimana objek sengketa a quo didasarkan pada adanya Akta Jual Beli Nomor 161/2017, tanggal 12 Desember 2017, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Sutrisno Arsjad, Sarjana Hukum, antara Johanna Sitorus sebagai Kuasa dari PT. Kumia Sampali Asri sebagai Pihak Pertama dengan Johanna Sitorus sebagai Kuasa dari Arifin Prajitna dan Sudarto Widjaja Pihak Kedua (ic. Pembanding/Tergugat II Intervensi) (Bukti T-4 = T.II.Intv-13);

Menimbang, bahwa kemudian akta tersebut telah diserahkan oleh Pembanding/Tergugat II Intervensi kepada Pembanding/Tergugat sebagai syarat pendaftaran/pencatatan peralihan hak, sehingga didasarkan dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka Majelis Hakim Banding berpendapat secara prosedur dan substansi pendaftaran/pencatatan peralihan sertipikat hak bangunan sebagaimana objek sengketa a quo telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Menimbang, bahwa terkait dengan keabsahan/legalitas hukum Akta Jual Beli Nomor 161/2017, tanggal 12 Desember 2017, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Sutrisno Arsjad, Sarjana Hukum, antara Johanna Sitorus sebagai Kuasa dari PT. Kumia Sampali Asri sebagai Pihak Pertama dengan Johanna Sitorus sebagai Kuasa dari Arifin Prajitna dan Sudarto Widjaja Pihak Kedua (ic. Pembanding/Tergugat II Intervensi) (Bukti T-4 = T.II.Intv-13), ditemukan fakta hukum bahwa putusan-putusan sengketa perdata antara Terbanding/Penggugat dengan Pembanding/Tergugat II Intervensi dan Pembanding/Tergugat yakni :

1. Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 40/Pdt.G/2022/Lbp, tanggal 9 Maret 2023 (Bukti T.II.Intv-5 = bukti P-14);
2. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 332/Pdt/2023/PT.Mdn, tanggal 1 Juli 2023 (Bukti T.II.Intv-6 = bukti P-15);
3. Putusan Kasasi Nomor : 1318 K/Pdt/2024, tanggal 29 April 2023 (Bukti T.II.Intv-7 = bukti P-16);

kesemua putusan tersebut tidak ada Amar yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor : 161/2017, tanggal 12 Desember 2017, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Sutrisno Arsjad, Sarjana Hukum, antara Johanna Sitorus sebagai Kuasa dari PT. Kumia Sampali Asri sebagai Pihak Pertama dengan Johanna Sitorus sebagai Kuasa dari Arifin Prajitna dan Sudarto Widjaja Pihak Kedua (ic. Pembanding/Tergugat II Intervensi) (Bukti T-4 = T.II.Intv-13), tidak sah/tidak berkekuatan hukum;

Hal. 8 dari 11 Hal. Putusan Nomor 18/B/2025/PT.TUN.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum sebagai berikut :

- a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman pasal 25 ayat (2) yang berbunyi : *"Peradilan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan perundang-undangan";*
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 88/K/TUN/1993 tanggal 07 September 1994 yang berbunyi : *"Meskipun sengketa ini terjadi akibat Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum, karena merupakan sengketa perdata."*
- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 22 K/TUN/1998 tanggal 28 Februari 2001 *"Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak";*
- d. Surat Wakil Ketua Mahkamah Agung Bidang Yudisial Nomor: 6/WK.MA.Y/II/2020 tanggal 10 Februari 2020, *"Bahwa apabila sengketa pertanahan tersebut menyangkut kepemilikan hak atas tanah, maka hal demikian menjadi wewenang dari Badan Peradilan Umum."*
- e. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 dengan norma hukum yang mengikat semua lembaga peradilan dibawah Mahkamah Agung sebagai berikut:
 - a. **Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik**, sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).
 - b. **Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.**

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan didasarkan ketentuan ketentuan hukum di atas, Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa dari aspek prosedur dan substansi, Penerbitan objek sengketa a quo telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan karenanya tindakan Pembanding/Tergugat telah sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya asas kepastian hukum, asas kecermatan serta didasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 kepada pembeli yang itikad baik harus diberikan Perlindungan;

Menimbang, bahwa karena telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka gugatan Terbanding/Penggugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Terbanding/Penggugat ditolak seluruhnya, maka Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 92/G/2024/PTUN.MDN, tanggal 17 Desember 2024 patut dibatalkan, dan selanjutnya Majelis Hakim Banding akan mengadili sendiri dengan amar yang disebutkan dalam putusan perkara ini ;

Hal. 9 dari 11 Hal. Putusan Nomor 18/B/2025/PT.TUN.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena Terbanding/Penggugat adalah pihak yang kalah, maka dengan berpedoman pada Pasal 110 UU PTUN, kepada Terbanding/Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara pada 2 (dua) tingkat pengadilan yang pada tingkat banding jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding telah mempertimbangkan seluruh alat bukti dalam perkara ini, namun hanya alat bukti yang relevan yang dijadikan bahan pertimbangan, sedangkan alat bukti yang tidak relevan dikesampingkan namun tetap termuat dalam berkas perkara ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan ;

MENGADILI,

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/Tergugat dan Pembanding/Tergugat II Intervensi ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 92/G/2024/PTUN.MDN, tanggal 17 Desember 2024, yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI,

DALAM EKSEPSI

Menyatakan eksepsi Terbanding/Tergugat dan Turut Terbanding/Tergugat II Intervensi tidak diterima seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Terbanding/Penggugat untuk Seluruhnya ;
2. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan, yang untuk Pengadilan Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan pada hari Rabu, tanggal 19 Februari 2025 oleh kami R. BASUKI SANTOSO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan bersama-sama dengan FITRIAMINA, S.H., M.H., dan Dr. H. MOCHAMAD ARIEF PRATOMO, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam Persidangan yang terbuka untuk umum secara Elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan (e-Court), pada hari Kamis, tanggal 20 Februari 2025 oleh Majelis Hakim Tinggi tersebut, dibantu oleh AMPRA GUSTONO, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, serta tidak dihadiri oleh

Hal. 10 dari 11 Hal. Putusan Nomor 18/B/2025/PT.TUN.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding/Tergugat, Pembanding/Tergugat II Intervensi, dan Terbanding/Penggugat maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

FITRIAMINA, S.H.,M.H

ttd

Dr. MOCHAMAD ARIEF PRATOMO, S.H., M.H.

Hakim Ketua Majelis,

ttd

R. BASUKI SANTOSO, S.H.,M.H.

Panitera

ttd

AMPRA GUSTONO, S.H., M.H

Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Meterai PutusanRp 10.000,00
 2. Biaya Redaksi PutusanRp 10.000,00
 3. Biaya Proses PerkaraRp 230.000,00
- J u m l a h Rp 250.000,00 (Dua ratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 11 dari 11 Hal. Putusan Nomor 18/B/2025/PT.TUN.MDN