



P U T U S A N

Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kotabaru yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Suryo Prihastowo, sebagai Komisaris bertindak untuk dan atas nama **PT. Putra Saijaan Membangun**, bertempat tinggal di Jalan Pangeran Kacil No 1 Kecamatan Pulau Laut Sigam Kabupaten Kotabaru, Sigam, Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 3 April 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotabaru tanggal 3 April 2023 Nomor 14/SKH-Pdt/2023/PN.Ktb, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional cq. Kanwil Kementrian Dan Tata Ruang Kalimantan Selatan cq. Kementrian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru, alamat di Jalan Raya Sebelimbingan Km 15 Kotabaru, Sebelimbingan, Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, Kalimantan Selatan, dalam hal ini diwakili oleh N Wayan Estu Widiastuti, S.H. Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru Jabatan Penata Pertanahan Pertama NIP. 199209182019032004 beralamat di Jalan Sebelimbingan Km. 15 Kotabaru berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 157/SKu-63.02.MP.01.02/V/2023 tertanggal 2 Mei 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotabaru

Halaman 1 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 02 Mei 2023 Nomor 29/SKU-Pdt/2023/PN.Ktb,
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

Kamsul Djabir, alamat di Raya Sebelimbangan RT.006 Desa Sebelimbangan, Kecamatan Pulau Laut Utara Kabupaten Kotabaru, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Noor Ipansyah, S.H., M.H. beralamat di Jalan H. Agus Salim No. 36 A Rt. 001 Rw. 001 Kel. Kotabaru Tengah Kec. Pulau Laut Utara Kab. Kotabaru berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Mei 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotabaru dengan Register Nomor 25/SKH.Pdt/2023/PN Ktb, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 April 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotabaru pada tanggal 6 April 2023 dalam Register Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun alasan Penggugat mengajukan gugatan ini adalah sebagai berikut :

Bahwa, PT. Putra Saijaan Membangun memiliki tanah sebagaimana tersebut dalam :

1. Sertipikat Hak Milik Nomor : 00050, Tahun 2013 atas nama Trisnawan yang terletak di Jl. Tembus SMEA RT.01 Desa Sigam di terbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru

Dengan batas-batas;

Sebelah Utara :Syahriansyah

Sebelah Timur : Masri

Sebelah Selatan : Trisnawan

Halaman 2 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb

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

Sebelah Barat : Jurkani

Dengan luas : 14.381 M2

2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 00442 Tahun 2021 atas nama Trisnawan yang terletak di Desa Sigam jalan tembus SMKN 1 yang di terbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Syahriansyah

Sebelah timur : Trisnawan

Sebelah selatan : Jalan

Sebelah barat : Jalan

Dengan luas : 100 M2

3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 00454 Tahun 2013 atas nama Trisnawan bin Kamus, yang terletak di Desa Sigam Jalan Tembus SMEA RT 01 yang di terbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Noordiansyah

Sebelah Timur : Masri

Sebelah Selatan : Jalan

Sebelah Barat : Anwar

Dengan luas : 9.495 M2

- Bahwa, tanah yang bersertifikat tersebut di atas kesemuannya adalah harta kekayaan PT. Putra Saijaan Membangun yang belum di balik nama atas nama PT. Putra Saijaan Membangun, akan tetapi tidak menjadi sengketaan dengan yang menjadi atas nama tersebut, oleh karenanya tidak menjadi permasalahan hukum dalam perkara ini ;
- Bahwa, tanah-tanah bersertifikat tersebut di atas telah dan akan di bangun perumahan PT. Putra Saijaan Membangun, dengan Legalitas dan Persyaratan sebagai berikut :

- Ijin Lokasi Keputusan Bupati Kotabaru Nomor : 188.45/119/KUM/2012 di tanda tangani oleh Bupati Kotabaru Tanggal 12 Maret 2012;
- NOTULEN RAPAT Advice Planning pada hari Rabu Tangga 25 Januari 2012;

Halaman 3 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb

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

- PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN DALAM PENERBITAN IJIN PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH NOMOR : 22/2014 Tanggal 07 Juli 2014;
- REKOMENDASI FILE BANJIR No.001/RBB/DRPP/II/2018;
- Permohonan Perubahan Ijin Lokasi No. 503/948/DPM-PTSP/2017;

Yang menjadi Pokok Persengketaan dalam perkaraini adalah;

- Bahwa, berdasarkan hal –hal Legalitas tersebut diatas secara Yuridis Persyaratan Pembangunan Perumahan PT. Putra Saijaan Membangun telah terpenuhi karenanya tidak ada alasan apapun Tergugat I yaitu BPN Kotabaru melakukan Pemblokiran Surat – Surat persyaratan transaksi penjualan perumahan karena telah memenuhi persyaratan teknis sebagai mana layak nya sebuah Perusahaan Pengembang;
 - Bahwa, kenyataannya Tergugat I sejak 11 Agustus 2020 dengan Melawan Hukum telah menyalah gunakan wewenang yang ada padanya (*Abuse Of Power*) dengan melakukan pemblokiran terhadap Sertifikat dengan alas an terindikasi tumpang tindih dengan Gambar Situasi / GS Nomor : 00023/1982 yang diakui milik Terguat II bernama Kamsul Djabir;
 - Bahwa, berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir, Bab III, Bagian Kesatu Umum, Pasal 3 ayat (1) Pencatatan Blokir di lakukan terhadap hak atas tanah atas Perbuatan Hukum atau Peristiwa Hukum, atau karena ada sengketa atau konflik pertanahan.
- (2) Pencatatan blokir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan ;
- a. Dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan tanah yang di mohon blokir; dan
 - b. Paling banyak satu kali oleh satu pemohon pada obyek tanah yang sama.
- Bagian keenam Jangka Waktu Blokir,

Halaman 4 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb

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)



Pasal 13 (1) catatan blokir oleh Perorangan atau Badan Hukum adalah 30 hari kalender terhitung tanggal pencatatan blokir.

(2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat diperpanjang dengan adanya perintah Pengadilan berupa Penetapan atau Putusan.

- Bahwa, setelah mengajukan permohonan pemblokiran, Tergugat II tidak segera melakukan Upaya Hukum berupa Gugatan kepada Penggugat dan Tergugat I, sehingga nasib Penggugat menjadi tidak jelas karena tersandra oleh perbuatan Tergugat II tersebut;
- Bahwa, secara De Jure memang pemblokiran tidak ada tetapi secara De Facto pemblokiran itu telah terjadi sejak tanggal 11 Agustus 2020, terbukti dengan tidak dilayani semua persyaratan administrative atau ada hambatan berupa kewajiban pelayanan dan yang harus dilakukan oleh Tergugat I sehingga Penggugat tidak dapat melakukan transaksi atas perumahan yang tanahnya bersertifikat tersebut;
- Bahwa, menurut Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Sertifikat merupakan bukti yang sempurna, artinya segala apa yang tertulis dalam sertifikat tersebut harus dianggap benar sebelum bisa dibuktikan yang sebaliknya berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap, namun Tergugat I hanya karena Surat Permohonan Pemblokiran dari Tergugat II yang hanya berdasarkan Gambar Situasi dengan sertamerta melakukan pemblokiran tersebut sejak tanggal 11 Agustus 2020 sampai sekarang, tanpa mengkaji benartidaknya permohonan pemblokiran tersebut ;
- Bahwa, sebagai Kepala Badan Pertanahan Tergugat I sama sekali tidak melakukan perlindungan terhadap sertifikat yang merupakan produknya sendiri, akan tetapi justru menempatkan sertifikat dalam posisi yang lemah hanya karena surat permohonan pemblokiran dari Kamsul Djabir / Tergugat II yang berkelanjutan sejak tanggal 11 Agustus 2020 sampai sekarang, dan seolah – olah Sertifikat hanyalah sebuah kertas yang tidak mempunyai makna dan nilai apa – apa di mata Tergugat I , padahal Sertifikat sebagai bukti yang sempurna dimata Hukum ;

Halaman 5 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb



- Bahwa, sebagai Kepala Badan Pertanahan Kabupaten seharusnya mengetahui Ketentuan Pasal 13 ayat (2) Permen Agraria / Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017, bahwa perpanjangan pemblokiran dapat dilakukan dengan Perintah Berupa Penetapan maupun Putusan dari Pengadilan ;
- Bahwa, terhadap tanah ini tidak pernah ada sengketa yang tercatat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotabaru yang memiliki kompetensi relative terhadap tanah tersebut tidak pula tercatat pada Peradilan Tata Usaha Negara Banjarmasin, oleh karena itu apa yang dikukan Tergugat I, dengan tidak melayani semua urusan Administratif kegiatan Jual Beli PT. Putra Saijaan Membangun, adalah Perbuatan Melawan Hukum (**Onrechtmatige daad**) ;
- Bahwa, berdasarkan alasan tersebut jelas-jelas Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (**Onrechtmatige daad**) yang mengakibatkan kerugian bagidiri Penggugat, berupa tidak dapat melakukan transaksi penjualan rumah, sungguh telah merugikan Penggugat baik secara moriil maupun secara materiil, apabila diperhitungkan sebagai berikut ;
 - Kerugian secara moriil yaitu berupa hilangnya kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan penggugat sebagai pengembang yang baik sehingga penggugat mengalami kesulitan dalam hal keuangan (**Likuiditas**) karena kesulitan – kesulitan berhubungan dengan Perbankan baik Bank-Bank Nasional maupun Swasta.
 - Bahwa, Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I tersebut diatas disebabkan oleh Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dengan cara mempengaruhi Tergugat I dengan cara mohon pemblokiran atas tanah yang telah bersertifikat tersebut akan tetapi tidak melanjutkan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, maupun melalui PTUN ;
 - Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II, secara tanggung renteng harus bertanggung jawab terhadap kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagai berikut ;

Halaman 6 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat mengalami kerugian yang amat besar karena tidak bisa / tidak dapat melakukan transaksi menjual rumah dan mematikan pasar dan kredibilitas yang selama ini dengan susah payah Penggugat rintis dari awal dalam waktu bertahun – tahun lamanya hancur akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Adapun kerugian yang dialami Penggugat adalah sebagai berikut ;

a. Sejak tanggal 11 Agustus 2020 setiap tahun seharusnya bisa terjual minimal 10 (sepuluh) unit rumah Tipe 36 dengan harga Rp. 164.000.000,- (Seratus Enam Puluh Empat Juta Rupiah) = Rp. 1.640.000.000,- (Satu Miliar Enam Ratus Empat Puluh Juta Rupiah).

b. Kerugian imateriil yang di alami Penggugat, sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga Miliar Rupiah)

Jadi kerugian yang di alami seluruhnya oleh Penggugat sebesar Rp. 4.640.000.000,- (Empat Miliar Enam Ratus Empat Puluh Juta Rupiah).

- Bahwa, Penggugat menyadari bahwa instansi pemerintah tidak dapat disita demi kepentingan perorangan, tetapi karena perbuatan Tergugat I tidak mencerminkan sebagai aparatur negara yang baik, menjaga keadilan yang merepresentasikan sebagai Kepala Badan Pertanahan sebagai pelayan masyarakat secara adil dan benar, serta melindungi hak-hak pemegang sertifikat secara baik, yang cenderung melanggar hak azasi manusia maka permohonan Penggugat tersebut cukup beralasan dan patut untuk di pertimbangkan ;

- Bahwa, oleh karena terdapat kekhawatiran Tergugat I dan II melalaikan tanggung jawabnya untuk membayar kerugian Penggugat akibat perbuatan Tergugat I dan II sangat Besar Nilainya, maka sangat wajar apabila penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kotabaru untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap Aset – Aset milik Tergugat I dan Tergugat II ;

Halaman 7 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb

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)



- Asset berupa Rumah Tergugat II yang terletak di Jalan Raya Sebelimbingan RT. 006 Desa Sebelimbingan Kecamatan Pulau Laut Utara Kabupaten Kotabaru dan Kebun Kelapa Sawit yang terletak di Jalan Transmigrasi RT. 5 Desa Kumang Kumang Kecamatan Pulau Tengah Kabupaten Kotabaru seluas kurang lebih 15 Hektar;
- Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang tak terbantahkan (**Bukti Autentik**) menurut hukum maka wajar apabila Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Kotabaru atau Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini dapat menjalankan putusan ini terlebih dahulu (**Uitvoerbaar bij voorraad**), walaupun Tergugat mengajukan Banding / Kasasi dan Peninjauan Kembali ;
- Menghukum, Tergugat I dan Tergugat II, atau siapapun untuk tunduk kepada putusan ini.
- Berdasarkan alasan – alasan tersebut maka penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri memutuskan sebagai berikut ;

PETITUM ;

1. Mengabulkan Gugatan Seluruhnya.
2. Menyatakan Bahwa Penggugat Memiliki Tanah sebagaimana ;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 00050, Tahun 2013 atas nama Trisnawan yang terletak di Jalan Tembus SMEA RT.01 Desa Sigam diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru dengan Luas 14.381 M2
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 00442 Tahun 2021 atas nama Trisnawan yang terletak di Desa Sigam yang Jalan Tembus SMKN1 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru dengan Luas 100 M2
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 00454 Tahun 2013 atas nama Trisnawan bin Kamus, yang terletak di Desa Sigam Jalan Tembus

Halaman 8 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb



SMKN1 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru dengan Luas 9.495 M2 adalah milik PT. Putra Saijaan Membangun ;

3. Menyatakan Bahwa Perbuatan Tergugat I tidak melayani administrasi yang diajukan Penggugat atau melakukan pemblokiran Sertifikat dan surat-surat yang berkaitan atas nama tersebut pada Petitum ke 2 sehingga berakibat kesulitan pada Penggugat melakukan transaksi jual beli PT. Putra Saijaan Membangun sebagai Pengembang adalah Perbuatan Melawan Hukum (**Onrechtmatige Daad**) ;

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II sebagai akibat perbuatannya tersebut di atas untuk membayar ganti atas kerugian Penggugat sebesar:

- Sejak tanggal 11 Agustus 2020 setiap tahun seharusnya bisa terjual minimal 10 (sepuluh) unit rumah Tipe 36 dengan harga Rp. 164.000.000,- (Seratus Enam Puluh Empat Juta Rupiah) = Rp. 1.640.000.000,- (Satu Miliar Enam Ratus Empat Puluh Juta Rupiah)
- Kerugian imateriil yang di alami Penggugat, sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga Miliar Rupiah)
- Jadi kerugian yang di alami seluruhnya oleh Penggugat sebesar Rp. Rp. 4.640.000.000,- (Empat Miliar Enam Ratus Empat Puluh Juta Rupiah).

5. Menghukum Tergugat I untuk mencabut pemblokiran Sertifikat dan surat – surat yang berhubungan dengan penjualan rumah milik PT. Putra Saijaan Membangun tersebut;

6. Menghukum Tergugat I untuk melayani Permohonan Pengurusan administrasi Pemisahan, Pemecahan Sertifikat yang berkaitan dengan PT. Putra Saijaan Membangun;

7. Menyatakan Bahwa Sita Jaminan yang telah di letakkan oleh Pengadilan Negeri Kotabaru adalah Sah dan Berharga ;

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan siapa saja yang berkaitan dengan tanah ini, dan pihak ketiga siapapun untuk Tunduk dan Patuh pada Putusan ini ;

9. Membebankan biaya – biaya yang timbul dalam Perkara ini kepada Tergugat I dan Tergugat II.

Halaman 9 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah Gugatan ini diajukan, apabila Ketua Pengadilan Negeri Kotabaru berpendapat lain maka kami memohon Putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya, Tergugat I hadir kuasanya dan Tergugat II hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Danang Utaryo, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kotabaru, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Juni 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah memajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan Penggugat yaitu :

Bahwa Pengadilan Negeri Kotabaru sebagai Peradilan Umum tidak berwenang dalam mengadili perkara ini.

Perkara ini merupakan Tindakan Tata Usaha Negara. Berdasarkan Kompetensi Absolut Peradilan Tata usaha Negara di Indonesia adalah memeriksa, mengadili, dan memutuskan sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara seseorang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian dan tidak dikeluarkannya suatu keputusan yang dimohonkan seseorang sampai batas waktu yang ditentukan dalam suatu peraturan perundang-undangan padahal hal tersebut merupakan kewajiban badan atau pejabat tata usaha negara yang bersangkutan.

Berdasarkan pasal 75 dalam UU No. 30 Tahun 2014, warga masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada pejabat pemerintahan atau atasan pejabat yang

Halaman 10 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb

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)



menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan. Upaya administrative tersebut terdiri atas keberatan dan juga banding.

Pada pasal 76 dijelaskan bahwa Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan warga masyarakat, jika warga tidak menerima, maka dapat mengajukan banding kepada atasan pejabat dan apabila warga tidak menerima penyelesaian banding oleh atasan pejabat, warga masyarakat dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

DALAM EKSEPSI :

- a. Menerima Eksepsi Tergugat I;
- b. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*).

Menimbang, bahwa Tergugat II telah memajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan itu yaitu :

I. Dalam Eksepsi

A. Eksepsi Kewenangan Absolut

- Penggugat dalam gugatannya pada halaman 4 menyebutkan “Bahwa, kenyataannya Tergugat I sejak 11 Agustus 2020 dengan Melawan Hukum telah menyalah gunakan wewenang yang ada padanya (*Abuse Of Power*) dengan melakukan pemblokiran terhadap Sertifikat dengan alasan terindikasi tumpang tindih dengan Gambar Situasi / GS Nomor : 00023/1982 yang diakui milik Tergugat II bernama Kamsul Djabir”;
- Kemudian masih dalam gugatannya pada halaman 6, penggugat menyampaikan Bahwa, “sebagai Kepala Badan Pertanahan Tergugat I sama sekali tidak melakukan perlindungan terhadap sertifikat yang merupakan produknya sendiri, akan tetapi justru menempatkan sertifikat dalam posisi yang lemah hanya karena surat permohonan pemblokiran dari Kamsul Djabir, dan;

Halaman 11 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- “Tergugat II yang berkelanjutan sejak tanggal 11 Agustus 2020 sampai sekarang, dan seolah – olah Sertifikat hanyalah sebuah kertas yang tidak mempunyai makna dan nilai apa – apa di mata Tergugat I , padahal Sertifikat sebagai bukti yang sempurna dimata Hukum” dan.. ;
- “ Bahwa, sebagai Kepala Badan Pertanahan Kabupaten seharusnya mengetahui Ketentuan Pasal 13 ayat (2) Permen Agraria / Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017, bahwa perpanjangan pemblokiran dapat dilakukan dengan Perintah Berupa Penetapan maupun Putusan dari Pengadilan”..dan ;
- “Bahwa, terhadap tanah ini tidak pernah ada sengketa yang tercatat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotabaru yang memiliki kompetensi relative terhadap tanah tersebut tidak pula tercatat pada Peradilan Tata Usaha Negara Banjarmasin, oleh karena itu apa yang dikukan Tergugat I, dengan tidak melayani semua urusan Administratif kegiatan Jual Beli PT. Putra Saijaan Membangun, adalah Perbuatan Melawan Hukum (**Onrechtmatige daad**)” dan... ;
- “ Bahwa, berdasarkan alasan tersebut jelas-jelas Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (**Onrechtmatige daad**) yang mengakibatkan kerugian bagidiri Penggugat, berupa tidak dapat melakukan transaksi penjualan rumah, sungguh telah merugikan Penggugat baik secara moriil maupun secara materiil”.
- Bahwa dari alasan-alasan hukum yang diutarakan Penggugat diatas maka kami Penggugat II akan menyampaikan pandangan hukum berdasarkan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, sebagai berikut ;
- Bahwa sangatlah jelas yang dipermasalahkan Penggugat adalah kebijakan dari Tergugat I (BPN Kab. Kotabaru) yang tidak memproses permohonan Sertifikat baru ataupun Pemecahan Sertifikat dikarenakan adanya Sanggahan dari Tergugat II.

Halaman 12 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb

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)



- Tergugat I adalah lembaga negara atau Instansi Pemerintah, dalam perkara ini pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru (Tergugat I) adalah Badan /Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah.
- Berdasarkan Pasal 1 angka 12 UU 51/2009, disebutkan bahwa 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.
- Dan Penggugat dalam hal ini adalah Suryo Prihastowo, S.E. Penggugat adalah orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan TUN (Pasal 53 ayat 1 Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004).
- Bahwa 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 negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (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 ("UU 51/2009"))
- Adapun gugatan yang dapat diajukan ke PTUN adalah gugatan tata usaha negara. Pasal 1 angka 11 UU 51/2009 mendefinisikan gugatan yang diajukan ke PTUN sebagai permohonan yang berisi tuntutan terhadap badan atau pejabat tata usaha negara dan diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan.
- Bahwa apa yang diminta oleh Penggugat dalam gugatannya adalah pada petitum Nomor 3 ;
"Bahwa Perbuatan Tergugat I tidak melayani administrasi yang diajukan Penggugat atau melakukan pemblokiran Sertifikat dan surat-surat yang berkaitan atas nama tersebut pada Petitum ke 2 sehingga

Halaman 13 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb



berakibat kesulitan pada Penggugat melakukan transaksi jual beli PT. Putra Saijaan Membangun sebagai Pengembang adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*)”

- Bahwa apa yang diminta oleh Penggugat dalam gugatannya adalah pada petitum Nomor 5 ;

meminta Menghukum Tergugat I untuk mencabut pemblokiran Sertifikat dan surat – surat yang berhubungan dengan penjualan rumah milik PT. Putra Saijaan Membangun tersebut;

- Bahwa apa yang diminta oleh Penggugat dalam gugatannya adalah pada petitum Nomor 6 ;

“meminta Menghukum Tergugat I untuk melayani Permohonan Pengurusan administrasi Pemisahan, Pemecahan Sertifikat yang berkaitan dengan PT. Putra Saijaan Membangun;”

- Bahwa disini sangatlah jelas dan tegas, berdasarkan apa yang tercantum dalam petitum Penggugat diatas, bahwa yang digugat oleh penggugat adalah persoalan layanan administrasi sebuah instansi pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan /BPN Kabupaten Kotabaru, atas suatu permohonan dari Penggugat.

- Dan mengenai adanya keluhan layanan administrasi sebuah instansi pemerintahan (Tata Usaha Negara) bukan lah termasuk dalam perbuatan yang melawan hukum/ *Onrechtmatige Daad*, dalam kerangka atau ruang lingkup hukum perdata pada umumnya, karena Tergugat I adalah badan hukum pemerintahan yang bersifat publik, dan sikap atau keputusan yang diambil atas permohonan Penggugat adalah tindakan nyata dalam rangka menjalankan tugas dan kewenangan serta tanggungjawabnya sebagai instansi lembaga pemerintahan, tata usaha negara yang bersifat publik. Sama sekali bukan sikap yang bersifat keperdataan.

- Berdasarkan argumentasi hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut diatas, maka sudah semestinya penyelesaian perkara ini menjadi kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana ketentuan peraturan peraturan

Halaman 14 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb



perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya Pengadilan Negeri Kotabaru menjadi tidak bewenang mengadili materi yang diajukan oleh Penggugat;

Berdasarkan dalil-dalil yang tergugat sampaikan diatas, mohon kiranya yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini memberikan Putusan Sela karena menyangkut ada eksepsi yang sangat mendasar dan selanjutnya memutuskan, sebagai berikut ;

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili Perkara ini, dan atau ;
- Menyatakan Penggugat tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan perkara ini, dan atau ;
- Menyatakan Gugatan Penggugat kabur (Obscuur libel);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan Tergugat I tersebut, Penggugat mengajukan tanggapan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I;

b. Bahwa, dalam halaman 5 Tergugat I telah melakukan (*Abuse of Power*) dengan melakukan pemblokiran atas sertifikat yang secara jelas telah Penggugat sebut dalam halaman 2 gugatan Penggugat, pemblokiran terhadap 2 sertifikat tanah-tanah milik PT PUTRA SAIJAAN MEMBANGUN;

c. Bahwa, Penggugat tidak konsisten dan tidak jelas dalam gugatannya pada halaman 5 disebutkan bahwa, Tergugat II mengajukan permohonan pemblokiran, namun selanjutnya penggugat menyebutkan bahwa Bahwa, memang benar secara *de jure* pemblokiran tersebut tidak ada karena secara *de facto* tidak ada pemberitahuan dari Tergugat I kepada Penggugat. Penggugat tahunya ketika mengurus pemecahan sertifikat-sertifikat tersebut tidak bisa, oleh karenanya Penggugat menyebut secara *de jure* tidak ada blokir, oleh karenanya perbuatan demikian adalah perbuatan penyalahgunaan wewenang (*Abuse Of Power*) yang jelas-jelas

Halaman 15 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb



memenuhi unsur yang terkandung pada pasal 1365 KUHAPerdata /BW. Hal demikian juga bisa disebut sebagai (*Onrechmatege Daad*); Pengertian (*Abuse Of Power*) adalah salah satu istilah yang dipakai untuk menyebut tindakan penyalahgunaan wewenang atau kekuasaan yang dilakukan oleh orang-orang tertentu seperti yang telah dilakukan Tergugat I;

Bahwa, dari uraian tersebut penggugat tidak mempersoalkan secara proses administratif dari pemblokiran akan tetapi yang menjadi poinpersoalan bagi Penggugat yaitu tidak dilayaninya proses pengurusan pemecahan sertifikat tersebut yang mana perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat I atau perbuatan tercela karena tidak menjalankan mandat dan tidak sesuai dengan sumpah jabatannya bahkan menurut hasil penelitian Dr. Khairun nisa penyalahgunaan jabatan atau kekuasaan ini merupakan salah satu unsur penting dari tindak pidana korupsi yang diatur dalam undang-undang nomor 20 tahun 2001 tentang pemberantasan tindak pidana korupsi. Dengan demikian jelas masuk kewenangan Pengadilan Negeri bukan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dengan demikian eksepsi ini menurut hukum harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan tanggapan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat II;

A. Eksepsi Kewenangan Absolut;

Bahwa, Tergugat II, telah gagal paham dalam memahami maksud gugatan Penggugat dengan mengaburkan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dengan kewenangan Peradilan Umum (Kompetensi Absolut);

Bahwa, akar persoalan dari perkara ini adalah Penggugat secara tegas mempersoalkan perbuatan melawan hukum, telah melakukan penyalahgunaan wewenang yang dimiliki karena wewenang yang ada padanya karena jabatannya (*Abuse of power*), penyalahgunaan wewenang ini menyebabkan kerugian materiil bagi Penggugat dan telah memenuhi

Halaman 16 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb



unsur-unsur yang terkandung dalam pasal 1365 KUH Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) yang menjadi ranahnya Peradilan Umum dan bukan Peradilan Tata Usaha Negara;

Yang unsur-unsurnya adalah:

1. Adanya Perbuatan;
2. Perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
3. Adanya kerugian secara materiil
4. Adanya kesalahan;
5. Adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan melawan hukum dengan akibat yang ditimbulkannya;

Bahwa, seharusnya dasar pijakan kewenangan Tergugat I dalam melaksanakan tugas-tugasnya adalah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria No 5 tahun 1960 sebagai pijakan utama dan Permen Agraria/kepala BPN NO. 13 Tahun 2017 tentang Tata cara Blokir dan Sita, yang mengatur tentang jangka waktu blokir, pada pasal 13 sebagai berikut;

1. Catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal pencatatan blokir.
2. Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang dengan adanya perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan.

Bagian Ketujuh Hapus nya catatan Blokir,

1. Catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum hapus apabila;
 - a. Jangka waktu blokir berakhir dan tidak diperpanjang sebagaimana dimaksud dalam pasal 13;
 - b. Pihak yang memohon pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum jangka waktu berakhir;
 - c. Kepala kantor menghapus blokir sebelum jangka waktunya berakhir;atau
 - d. Ada perintah pengadilan berupa putusan atau penetapan.
2. Dalam hal catatan blokir diperpanjang atas perintah pengadilan sebagaimana maksud dalam pasal 13 ayat (2) maka catatan blokir dapat

Halaman 17 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb



dihapus apabila ada perintah pengadilan berupa putusan atau penetapan.

3. Permohonan penghapusan catatan blokir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b disampaikan secara tertulis kepada kepala kantor pertanahan.

Bagian kedelapan tata cara penghapusan blokir pasal 17;

1. Penghapusan blokir dilakukan apabila memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 dan pasal 16.
2. Penghapusan blokir dilakukan oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.
3. Penghapusan blokir dapat dilakukan secara manual atau elektronik.
4. Penghapusan blokir paling kurang memuat keterangan mengenai waktu (jam, menit dan detik) dan tanggal pencatatan, subyek yang mengajukan permohonan, alasan penghapusan.

Bahwa pada tanggal 31 Agustus 2020 Penggugat sudah tidak bisa melakukan pemecahan sertipikat berdasarkan sanggahan dari Tergugat II yang isinya: "Dengan hormat, sehubungan dengan adanya keinginan keinginan kami untuk menindaklanjuti, GS No .21/1982, GS No 22/1982, GS No. 23/1982, GS No 24/1982, milik kami untuk ditingkatkan menjadi sertifikat melalui proses dan prosedur yang semestinya kami jalani yang saat ini photocopy nya sudah kami serahkan kepada pihak BPN termasuk beberapa photocopy sertifikat yang dipecahkan dari GS No 20/1982, dengan ini kami memohon kepada pihak Bapak agar kiranya tidak menindaklanjuti permohonan sertipikat baru dan ataupun pemecahan dari pihak lain yang lokasi dan titik koordinatnya termasuk didalam konsesi GS dan sertifikat yang telah kami miliki, sebelum kami menemukan kesepakatan dengan pihak lain tersebut, baik melalui mediasi ataupun tempuhan jalur hukum."

Bahwa setelah menunggu beberapa waktu tidak juga diajukan di pengadilan sebagai jalan keluar dari permasalahan tersebut, padahal menurut pasal 13 tentang jangka waktu blokir disebutkan dalam ayat (1) catatan blokir oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perorangan atau badan hukum pelaku untuk 30 hari kalender sejak tanggal pencatatan blokir.

Pada ayat (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang dengan adanya perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan.

Melihat waktu antara tanggal 31 Agustus 2020 sampai dengan gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri telah melampaui waktu 30 hari seperti yang dimaksud dalam ketentuan pasal 13 Permen No 13 Tahun 2017, padahal dalam waktu tersebut tidak pernah ada gugatan baik yang diajukan melalui Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara, karena Tergugat I telah melampaui kewenangannya atau (*Abuse of Power*) yang melawan hukum *Onrechmatege Daad*, artinya bahwa tidak ada putusan maupun penetapan dari badan peradilan yang mengesahkan pemblokiran tersebut, karena itu perbuatan Tergugat I, jelas-jelas telah melanggar hukum yang menjadi kewenangan Pengadilan Negeri. Karena banyak kerugian yang dialami secara langsung oleh Penggugat akibat pemblokiran tersebut.

Bahwa, semua perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I tersebut telah merugikan secara materiil yang berkaitan dengan dengan perbuatan Tergugat I akibat penyalahgunaan yang dilakukan oleh Tergugat I secara langsung ditimbulkan, karena itu telah memenuhi unsur yang terkandung pada pasal 1365 KUHPerdara, karena itu perkara ini secara jelas menjadi kewenangan Peradilan Umum karena itu maka Penggugat mengajukan perkara ini pada Pengadilan Negeri Kotabaru;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan duplik pada tanggal 3 Juli 2023 sebagaimana termuat dalam berkas perkara ini dan dianggap telah termuat serta turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 19 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya mengenai perbuatan melanggar hukum Para Tergugat yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi absolut) oleh karena itu berdasarkan Pasal 162 RBg maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan eksepsi yaitu Pengadilan Negeri Kotabaru tidak berwenang dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* (kompetensi absolut) dengan alasan perkara *a quo* merupakan Tindakan Tata Usaha Negara. Berdasarkan Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara di Indonesia adalah memeriksa, mengadili, dan memutuskan sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara seseorang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian dan tidak dikeluarkannya suatu keputusan yang dimohonkan seseorang sampai batas waktu yang ditentukan dalam suatu peraturan perundang-undangan padahal hal tersebut merupakan kewajiban badan atau pejabat tata usaha negara yang bersangkutan sehingga berdasarkan Pasal 75 dalam UU No. 30 Tahun 2014, 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. Upaya administratif tersebut terdiri atas keberatan dan juga banding. Pada Pasal 76 dijelaskan bahwa Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan warga masyarakat, jika warga tidak menerima, maka dapat mengajukan banding kepada atasan pejabat dan apabila warga tidak menerima penyelesaian banding oleh atasan pejabat, warga masyarakat dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan eksepsi yaitu Pengadilan Negeri Kotabaru tidak berwenang dalam memeriksa dan

Halaman 20 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutus perkara *a quo* (kompetensi absolut) dengan alasan yang dipermasalahkan Penggugat adalah kebijakan dari Tergugat I (BPN Kab. Kotabaru) yang tidak memproses permohonan sertifikat baru ataupun pemecahan sertifikat dikarenakan adanya sanggahan dari Tergugat II. Tergugat I adalah lembaga negara atau Instansi Pemerintah, dalam perkara ini pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru (Tergugat I) adalah Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, berdasarkan Pasal 1 angka 12 UU 51/2009, disebutkan bawah 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 dan Penggugat dalam hal ini adalah Suryo Prihastowo, S.E. Penggugat adalah orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan TUN (Pasal 53 ayat 1 Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004). Mengenai adanya keluhan layanan administrasi sebuah instansi pemerintahan (Tata Usaha Negara) bukanlah termasuk dalam perbuatan yang melawan hukum/*Onrechtmatige Daad*, dalam kerangka atau ruang lingkup hukum perdata pada umumnya, karena Tergugat I adalah badan hukum pemerintahan yang bersifat publik, dan sikap atau keputusan yang diambil atas permohonan Penggugat adalah tindakan nyata dalam rangka menjalankan tugas dan kewenangan serta tanggungjawabnya sebagai instansi lembaga pemerintahan, tata usaha negara yang bersifat publik. Sama sekali bukan sikap yang bersifat keperdataan, maka sudah semestinya penyelesaian perkara ini menjadi kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya Pengadilan Negeri Kotabaru menjadi tidak bawenang mengadili materi yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan tanggapan yang pada pokoknya memang benar secara *de jure* pemblokiran tersebut tidak ada karena secara *de facto* tidak ada pemberitahuan dari Tergugat I kepada Penggugat. Penggugat mengetahui ketika Penggugat mengurus pemecahan

Halaman 21 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb

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)



sertifikat-sertifikat tersebut kepada Tergugat I namun tidak bisa, oleh karenanya Penggugat menyebut secara *de jure* tidak ada blokir, namun perbuatan demikian adalah perbuatan penyalahgunaan wewenang (*Abuse Of Power*) yang jelas-jelas memenuhi unsur yang terkandung pada Pasal 1365 KUHPerdara/BW. Hal demikian juga bisa disebut sebagai (*Onrechmatege Daad*). Melihat waktu antara tanggal 31 Agustus 2020 sampai dengan gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri telah melampaui waktu 30 hari seperti yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 13 Permen No 13 Tahun 2017, padahal dalam waktu tersebut tidak pernah ada gugatan, baik yang diajukan melalui Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara, karena Tergugat I telah melampaui kewenangannya atau (*Abuse of Power*) yang melawan hukum *Onrechmatege Daad*, artinya bahwa tidak ada putusan maupun penetapan dari badan peradilan yang mengesahkan pemblokiran tersebut, karena itu perbuatan Tergugat I, jelas-jelas telah melanggar hukum yang menjadi kewenangan Pengadilan Negeri. Karena banyak kerugian yang dialami secara langsung oleh Penggugat akibat pemblokiran tersebut. Bahwa, semua perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I tersebut telah merugikan secara materiil yang berkaitan dengan dengan perbuatan Tergugat I akibat penyalahgunaan yang dilakukan oleh Tergugat I secara langsung ditimbulkan, oleh karenanya telah memenuhi unsur yang terkandung pada pasal 1365 KUHPerdara, dengan demikian perkara ini secara jelas menjadi kewenangan Peradilan Umum dan Penggugat mengajukan perkara ini pada Pengadilan Negeri Kotabaru;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 162 RBg, disebutkan bahwa: "*Tangkisan-tangkisan yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok*";

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mempelajari dalil gugatan Penggugat yang diajukan ke persidangan yaitu posita pada

Halaman 22 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

halaman 4, Penggugat pada pokoknya mendalilkan secara yuridis persyaratan pembangunan perumahan PT Putra Saijaan Membangun telah terpenuhi karenanya tidak ada alasan apapun Tergugat I yaitu BPN Kotabaru melakukan pemblokiran surat-surat persyaratan transaksi penjualan perumahan karena telah memenuhi persyaratan teknis sebagaimana layaknya sebuah perusahaan pengembang, adapun kenyataannya Tergugat I sejak 11 Agustus 2020 dengan melawan hukum telah menyalahgunakan wewenang yang ada padanya (*abuse of power*) dengan melakukan pemblokiran terhadap sertifikat dengan alasan terindikasi tumpang tindih dengan Gambar Situasi/GS Nomor: 00023/1982 yang diakui milik Tergugat II bernama Kamsul Djabir;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat selanjutnya setelah mengajukan permohonan pemblokiran, Tergugat II tidak segera melakukan upaya hukum berupa gugatan kepada Penggugat dan Tergugat I, sehingga nasib Penggugat menjadi tidak jelas karena tersandera oleh perbuatan Tergugat II tersebut, adapun secara *de jure* memang pemblokiran tidak ada tetapi secara *de facto* pemblokiran itu telah terjadi sejak tanggal 11 Agustus 2020, terbukti dengan tidak dilayani semua persyaratan administrasi atau ada hambatan berupa kewajiban pelayanan dan yang harus dilakukan oleh Tergugat I sehingga Penggugat tidak dapat melakukan transaksi atas perumahan yang tanahnya bersertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati petitum gugatan Penggugat pada angka 3, Penggugat memohon agar Majelis Hakim menyatakan perbuatan Tergugat I tidak melayani administrasi yang diajukan Penggugat atau melakukan pemblokiran sertifikat dan surat-surat yang berkaitan atas nama Penggugat tersebut sebagaimana petitum angka 2 sehingga berakibat kesulitan pada Penggugat melakukan transaksi jual beli PT Putra Saijaan Membangun sebagai pengembang adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*);

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili

Halaman 23 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb

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

Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), dalam Pasal 1 angka 1 disebutkan :

“Tindakan Pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan”;

Menimbang, bahwa sebagaimana posita Penggugat pada halaman 4, pada pokoknya Penggugat mendalilkan Tergugat I sejak 11 Agustus 2020 dengan melawan hukum telah menyalahgunakan wewenang yang ada padanya (*abuse of power*) dengan melakukan pemblokiran terhadap sertifikat dengan alasan terindikasi tumpang tindih dengan Gambar Situasi/GS Nomor: 00023/1982 yang diakui milik Tergugat II bernama Kamsul Djabir, adapun secara *De Jure* memang pemblokiran tidak ada tetapi secara *De Facto* pemblokiran itu telah terjadi sejak tanggal 11 Agustus 2020, terbukti dengan tidak dilayani semua persyaratan administrasi atau ada hambatan berupa kewajiban pelayanan dan yang harus dilakukan oleh Tergugat I sehingga Penggugat tidak dapat melakukan transaksi atas perumahan yang tanahnya bersertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat di atas, Majelis Hakim berpendapat Tergugat I telah melakukan suatu tindakan pemerintahan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) oleh karena Penggugat merasa keberatan atas tindakan Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), dalam Pasal 2 angka (1) diatur bahwa *“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan*

Halaman 24 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb

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

peradilan tata usaha negara”, selanjutnya dalam Pasal 2 angka (2) diatur bahwa “Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili Sengketa Tindakan Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat dalil Penggugat sebagaimana dalam posita dan petitum adalah mengenai suatu perbuatan yang dikualifikasikan sebagai tindakan pemerintahan dalam hal ini Tergugat I, yang telah merugikan hak-hak Penggugat sebagai subyek hukum sehingga gugatan Penggugat dikualifikasikan sebagai gugatan Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), selanjutnya terhadap penyelesaian permasalahan tersebut merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga Pengadilan Negeri haruslah menyatakan tidak berwenang mengadili;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I dan Tergugat II beralasan sehingga harus dikabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri Kotabaru tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 162 RBg, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Halaman 25 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb

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

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri Kotabaru tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kotabaru tidak berwenang mengadili perkara Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb tersebut;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp182.000,00 (seratus delapan puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kotabaru, pada hari Jumat, tanggal 7 Juli 2023, oleh kami, Masmur Kaban, S.H., sebagai Hakim Ketua, Noorila Ulfa Nafisah, S.H. dan Dias Rianingtyas, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kotabaru Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb tanggal 6 April 2023, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 10 Juli 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ratna Yuliana Manalu, S.H, Panitera Pengganti, serta Penggugat, kuasa Tergugat I dan kuasa Tergugat II serta telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Noorila Ulfa Nafisah, S.H.

Masmur Kaban, S.H.

Dias Rianingtyas, S.H.

Panitera Pengganti,

Ratna Yuliana Manalu, S.H.

Perincian biaya :

Halaman 26 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb

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

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp75.000,00;
roses		
4.....P	:	Rp60.000,00;
NBP		
5.....P	:	Rp27.000,00;
anggihan		
Jumlah	:	Rp182.000,00;
(seratus delapan puluh dua ribu rupiah)		

Halaman 27 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Ktb