

P U T U S A N
Nomor 100/Pdt.G/2022/PN Mks



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Makassar yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Abdul Hakam,SE berkedudukan di Jalan KH.Ramli Nomor 67, Pattunuang, Wajo, Kota Makassar, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ANDI WALINGA SH.Dkk** beralamat di Monumen Emmi Saelan III Kompleks Agraria Blok K.No.6,Kelurahan Karunrung,Kecamatan Rappocini,Kota Makassar. berdasarkan surat kuasa khusus tanggalsebagai **Penggugat** ;

Lawan:

Walikota Makassar, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani Nomor 1, Kel. Bulu Gading, Ujung Pandang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan , sebagai.....**Tergugat**;

Notaris/ppat Mardiana Kadir, bertempat tinggal di Jalan Boulevard No.5, Masale, Panakkukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan , sebagai.....**Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar Nomor 100/Pdt.G/2022/PN.Mks, tertanggal 21 Maret 2022, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;
2. Surat Penetapan Hari Sidang Nomor 100/Pdt.G/2022/PN.Mks tertanggal 23 Maret 2022 ;

Telah mempelajari berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah mempelajari bukti surat dan mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan dipersidangan ;

Telah memperhatikan segala sesuatu yang terungkap dipersidangan ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 16 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 21 Maret 2022 dalam Register Nomor 100/Pdt.G/2022/PN MKS, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

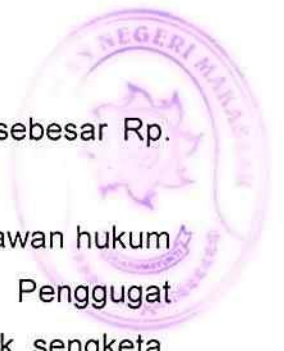
1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan Rumah Toko (Ruko) "Toko Bandung Gorden" berdasarkan;
 - a. Surat Hibah Tanah tanggal 01 April 1990;
 - b. Akta Jual beli Bangunan dan pengoperan hak atas tanah, dihadapan Notaris dan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) Mardiana Kadir,SH. Nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang terletak di Jalan KH. Ramli/Jl. Akademis Nomor 67 RT/RW 004/001, Kel. Pattunuang, Kec. Wajo, Kota Makassar, dengan batas-batas sebagai berikut;
 - Sebelah Utara : Jl. KH. Ramli
 - Sebelah Timur : Jalan Akademis
 - Sebelah Selata : Tanah milik/Rumah Syahril.
 - Sebelah Barat : Toko Suba (Ruko Nomor 66)yang selanjutnya disebut Obyek Sengketa.
2. Bahwa Obyek sengketa atau bangunan ruko tersebut dibangun dengan biaya sendiri oleh Penggugat dan tiap tahun membayar Pajak Bumi dan Bangunan dan dikuasai sudah lebih dari 25 tahun (sebelum dibeli sebelumnya sudah dikuasai lokasi tanah tersebut) dan sudah mempunyai Surat Izin Walikota Makassar Nomor : 503/0055/IG-B/05/BPTPM tentang Izin Gangguan Walikota Makassar dan surat Izin Usaha Perdagangan Kecil Nomor : 503/0032/SIUPK-B/05/BPTPM nama Perusahaan Toko Bandung Gorden,PO. Tertanggal 18 Maret 2014.
3. Bahwa Penggugat telah membayar lunas PBB (Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021 berdasarkan SPPT PBB NOP: 73.71.060.001.005-0852.0 dan sudah melunasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tahun 2020 untuk peningkatan hak tersebut.
4. Bahwa yang jadi permasalahan adalah adanya Surat Teguran I (pertama) Nomor : 032/1646/DISTAN/XI/2021, Tanggal 12 November 2021 dan Surat Teguran II (kedua) Nomor : 640/1702/DISTAN/XI/2021, Tanggal 22 November 2021 dari Sekretaris Daerah Kota Makassar untuk mengosongkan Obyek Sengketa, kemudian disusul lagi Surat dari Sekretaris Daerah Nomor Nomor : 032/829/DISTAN/XII/2021, Tanggal 10 Desember 2021 Perihal: Pengosongan lokasi Lahan Tanah barang Milik Daerah serta adanya Surat Perintah Nomor : 188.34/833/SP/XII/2021,

tanggal 13 Desember 2021 dari Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Makassar untuk melaksanakan penertiban.

5. Bahwa obyek sengketa atau bangunan Ruko yang ditempati Penggugat terletak di Jalan Akademis /Jalan KH Ramli No. 67, kelurahan Pattunuang tidak terletak di jalan KH Agus Salim dan sampai sekarang Jl. Akademis tidak pernah berubah menjadi Jl. KH. Agussalim (batas Jl. KH Agus Salim sampai pada perapatan Jl. Laiya) oleh karena obyek sengketa yang dimasud salah lokasi kemudian sampai sekarang dari Tergugat tidak pernah membawa aturan dan dokumen daftar inventaris Fasilitas Umum (Fasum) Kota Makassar di Polres Pelabuhan Makassar dimana Penggugat sebagai terlapor tentang tindak pidana peralihan asset kota Makassar di Polres Pelabuhan Makassar berdasarkan laporan Informasi Nomor ; R/Li-03/II/2021 tanggal 4 Februari 2021 dan surat Perintah Penyelidikan Nomor : SP.Lidik.03/II/Res.3/2021/ tanggal 5 Februari 2021.
6. Bahwa Penggugat sangat heran kenapa Ruko Bangunan Bandung Golden (Obyek sengketa) yang jadi sasaran untuk dilakukan pembongkaran/pengosongan pada tanggal 15 desember 2021, ada apa sehingga Bapak Sekretaris Daerah Kota Makassar bersikukuh untuk melakukan pengosongan Bangunan Ruko milik Penggugat. Bahwa Pemerintah telah menghapus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan menggantinya dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). PBG digunakan untuk dapat membangun bangunan baru atau mengubah fungsi dan teknis bangunan tersebut. Hal itu tertuang dalam Pasal 1 ayat 17 PP Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung .
7. Bahwa Penggugat sudah menyurat ke Tergugat tentang Permohonan Perlindungan Hukum, namun sampai sekarang tidak ditanggapi dan penyampaian Tergugat (Bapak walikota makassar) lewat Via WhatsApp tanggal 2 Desember 2021 yang menyatakan *"Saya kira diselesaikan saja lewat jalur hukum pak, kalau yg bersangkutan keberatan sebaiknya lewat jalur hukum, kami akan menghormati hukum"*. Maka Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara nomor 451/Pdt.G/2021/PN.Mks untuk tidak melakukan pembongkaran atau pengosongan diatas obyek sengketa, akan tetapi Pihak Penggugat tidak mengindahkan dengan adanya perkara Nomor 451/Pdt.G/2021/PN.Mks tersebut tetap melakukan pembongkaran bangunan permanen pada tanggal 15 Desember 2021, sehingga patut dan beralasan hukum tindakan yang dilakukan pihak tergugat adalah tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak Penggugat.



8. Bahwa dengan terbitnya Surat Teguran I (pertama) Nomor : 032/1646/DISTAN/XI/2021, Tanggal 12 November 2021 dan Surat Teguran II (kedua) Nomor : 640/1702/DISTAN/XI/2021, Tanggal 22 November 2021 dari Sekretaris Daerah Kota Makassar untuk mengosongkan Obyek Sengketa, kemudian disusul lagi Surat dari Sekretaris Daerah Nomor : 032/829/DISTAN/XII/2021, Tanggal 10 Desember 2021 Perihal: Pengosongan lokasi Lahan Tanah barang Milik Daerah adalah salah Obyek tidak masuk lahan tanah barang milik Daerah (Tergugat), maka patut dan beralasan hukum Surat Teguran I (pertama) Nomor : 032/1646/DISTAN/XI/2021, Tanggal 12 November 2021 dan Surat Teguran II (kedua) Nomor : 640/1702/DISTAN/XI/2021, Tanggal 22 November 2021 dari Sekretaris Daerah Kota Makassar serta surat Sekretaris Daerah Nomor : 032/829/DISTAN/XII/2021, Tanggal 10 Desember 2021 kemudian Surat Perintah Nomor : 188.34/833/SP/XII/2021, tanggal 13 Desember 2021 dari Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Makassar untuk melaksanakan penertiban tersebut patut dan beralasan hukum dibatalkan atau tidak sah sehingga tidak dapat dilakukan pengosongan/pembongkaran terhadap Obyek sengketa dan melanggar asaz ketelitian dan kecermatan.
9. Bahwa Tergugat melalui sekretaris Daerah kota makassar telah memaksakan untuk turun ke lokasi obyek sengketa melakukan pembongkaran dengan menggunakan alat berat dan sekarang bangunan Ruko tersebut telah diratakan dengan tanah.
10. Bahwa Tergugat melalaui Sekrtetaris daerah melakukan Pembongkaran tidak sesuai dengan Surat Perintah Nomor : 188.34/833/SP/XII/2021, tanggal 13 Desember 2021 untuk melaksanakan penertiban sedangkan pelaksanaannya dilokasi obyek sengketa dilakukan Pembongkaran.
11. Bahwa akibat perbuatan tergugat melalui Sekretaris Daerah Kota Makassar telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga patut dan beralasan hukum Tergugat tidak dapat menguasai obyek sengketa dan keluar darim obyek sengketa tersebut.
12. Bahwa oleh karena Tergugat melalui Sekretaris Daerah Kota Makassar telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga Penggugat telah dirugikan akibat adanya pembongkaran paksa diatas obyek sengketa yang mana pengguat telah mengalami kerugian matril sebesar Rp. 4.000.000.000. (empat milyar rupiah).
13. Bahwa dengan adanya tindakan perbuatan melawan hukum tersebut Penggugat tidak dapat berusaha lagi diatas obyek sengketa dan tidak dapat membayar lagi gaji para karyawan dan Penggugat mengalami tekanan



Phsykis, sehingga Penggugat mengalami kerugian immateril sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

14. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang melanggar hak dan melawan hukum sebagaimana alasan-alasan tersebut diatas mengakibatkan Penggugat kehilangan kesempatan untuk memanfaatkan hak atas obyek sengketa, olehnya beralasan dan berdasar hukum jika Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, aman, bersih, utuh dan tanpa beban apapun diatasnya;
15. Bahwa didudukkan Turut Tergugat dalam perkara a quo ini oleh karena Penggugat telah datang menghadap dihadapan Notaris/PPAT Mardiana Kadir,SH untuk diterbitkan Akta Jual beli Bangunan dan pengoperan hak atas tanah atas nama Penggugat dan sampai sekarang tetap sah.
16. Bahwa sangat di khawatirkan apabila Penggugat menerbitkan surat-surat atau formasi lainnya diatas obyek sengketa untuk mengosongkan dan/atau membongkar obyek sengketa yang dapat menimbulkan kerugian dan masalah yuridis pada Penggugat maka beralasan dan berdasar hukum jika surat-surat atau atau Formasi surat –surat yang diterbitkan Penggugat atas Obyek sengketa dinyatakan tidak Mengikat ;
17. Bahwa sangat dikhawatirkan selama proses perkara a quo berlangsung, Tergugat mengalihkan dan atau meletakkan beban diatas obyek sengketa maka beralasan dan berdasar hokum pula jika Ketua Pengadilan Negeri Makassar Cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo memerintahkan jurusita untuk melaksanakan sita jaminan atas obyek sengketa, kemudian menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut ;
18. Bahwa karena dalil-dalil gugatan Penggugat sangat kuat dan didasarkan pada bukti yang sah maka beralasan dan berdasar hukum pula jika putusan dalam perkara a quo dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verset, Banding dan kasasi.Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas dengan segala kerendahan hati, kami mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Makassar Cq. Majelis Hakim Perkara a quo memeriksa dan mengadili serta memutuskan dengan amar putusan sebagaimana kami mohonkan berikut ini :
 1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan menurut hukum bahwa surat Hibah Tanah tanggal 01 April 1990 dan akta Jual beli Bangunan dan Pengoperan hak Atas Tanah dihadapan Notaris dan Pejabat PembuatAkta Tanah (PPAT) Mardiana Kadir,SH,Nomor :37 tertanggal 30 Nopember 2015 ,yang terletak di

Jalan KH.Ramli /Jl.Akademis Nomor 67 ,RT/RW 004/001,Kelurahan Pattunuang,Ke,Wajo,Kota Makassar dengan batas –batas sebagai berikut ;

- Sebelah utara : Jalan .KH Ramli ;
- Sebelah Timur ; Jalan Akademis ;
- Sebelah Selatan ;Tanah Milik /Rumah Syahir ;
- Sebelah Barat : Toko Suba (ruko Nomor 66);

3..Menyatakan menurut hukum bahawa surat teguran I (pertama) Nomor 032/1646/DISTAN/XI/2021,tanggal 12 Nopember 2021 dan surat teguran II (kedua) Nomor 640/1702/DISTAN/XI/2021 tanggal 22 Nopember 2021 dari Sekretarsi daerah Kota Makassar serta Surat Sekretaris Daerah Nomor ;032/829/DISTAN/XII/2021,tanggal 10 Deseember 2021 dan Surat Perintah Nomor ;188.34/833/SP/XII/2021 tanggal 13 Desember 2021 dari Sekretaris daerah Kota Makassar masing masing dinyatakan batal Demi Hukum ;

4.Menyatakan surat surat atau formasi lainnya yang akan diterbitkan tergugat diatas tanah obyek sengketa dinyatakan tidak mengikat ;

5.Menyatakan menurut hukum bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

6.Menghukum tergugat atauy siapapun yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong ,aman ,bersih ,utuh dan tanpa beban apapun diatasnya ;

7.Menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi kepada penggugat akibat pembi9ngkaran bangunan secara paksa sebesarRp.4.000.000.000,-(empat Milyar rupiah) dan Kerugian Immateriil sebesar Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

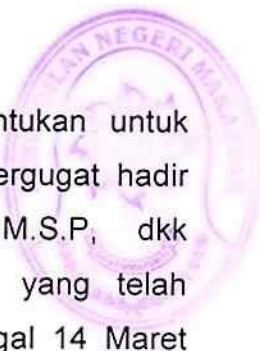
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas obyek sengketa ;

9.Menghukum tergugat dan turut tergugat tunduk dan patuh dan mentaati isi putusan aquo;

10.Menyatakan putusan dalam perkara aquo dapat dijalankan walaupun ada Verzet ,Banding dan Kasasi ;

11.Menghukum tergugat dan turut tergugat secara tanggung renteng mebayar semua biaya perkara yang timbul dari perkara aquo ;

Dan/ atau Jika Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;



Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan untuk Penggugat datang Kuasa Hukumnya seperti tersebut diatas, Tergugat hadir Kuasa Hukumnya bernama A.Hikma Rezekiani Nur,SH.,M.S.P, dkk sebagaimana Surat Kuasa Khusus, tanggal 12 April 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar, tanggal 14 Maret 2022, Nomor : 461/Pdt/2022/KB;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah berupaya untuk menyelesaikan perkara ini secara damai melalui proses Mediasi, sesuai dengan Perma Nomor : 01 Tahun 2016 tentang Prosedur mediasi dengan menunjuk Johnicol Richard Frans Sine, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Makassar sebagai Mediator sebagaimana Penetapan Nomor : 100 /Pen.Pdt.G/2020/PN. Mks, tanggal 21 April 2022, namun gagal mencapai kesepakatan damai, sebagaimana Laporan Proses Mediasi Gagal tertanggal 14 Juni 2022 dan oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan dimulai terlebih dahulu membacakan Surat Gugatan Penggugat dan atas pembacaan Surat Gugatan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada Surat Gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas Surat Gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan jawabannya tanggal 05 Juli 2022, sebagaimana termuat dalam jawabannya sebagai berikut :

I DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium LitisConsortium)

Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang diklaim dilakukan Tergugat meskipun hal itu tidak benar, Penggugat lalu meminta ganti rugi.

Bahwa perlu ditegaskan, penertiban/ pengosongan lahan milik daerah berupa FASUM yang dilakukan Tergugat akibat dari perbuatan Penggugat yang menguasai dan mendirikan bangunan di atas FASUM secara ilegal. Proses pembongkaran bangunan telah dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan dengan sebelumnya memberikan teguran namun oleh karena Penggugat tetap tidak melaksanakan teguran Tergugat, maka dilakukanlah penertiban dengan mengosongkan lahan milik daerah berupa FASUM tersebut.

Bahwa pelaksanaan penertiban tersebut melibatkan DINAS PERTANAHAN serta SATPOL PP dan BIDANG ASSET PEMERINTAH KOTA MAKASSAR

Bahwa oleh karena yang melakukan pembongkaran adalah DINAS PERTANAHAN beserta SATPOL PP dan BAGIAN ASSET dan DINAS PU sebagai bagian PEMULIHAN dan PEMELIHARAAN JALANAN sepanjang Jl.

Kyai H.Ramli/Jl. Akademis, maka pihak-pihak tersebut seharusnya dilibatkan dalam perkara aquo.

Bahwa dengan dengan tidak digugatnya pihak- pihak dimaksud maka gugatan ini kurang pihak (Plurium LitisConsortium)

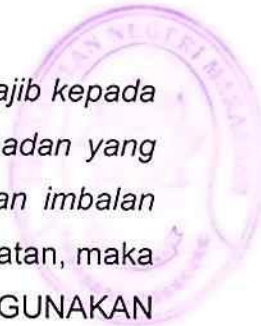
- Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas(abscur Libell)

Bahwa dalil gugatan Penggugat mengklaim mengalami kerugian materil Rp 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dan kerugian imateril Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) akibat dilakukannya penertiban dalam rangka PEMULIHAN dan PEMELIHARAAN JALANAN sepanjang Jl. Kyai H.Ramli/Jl. Akademis,. Namun anehnya, angka –angka yang disebutkan tersebut terbukti hanyalah asumsi yang sulit dibuktikan, sebab tidak terurai dengan jelas dan rinci lalu mengklaim angka kerugian sebesar tersebut. Dalil-dalil gugatan yang demikian sangat tidak jelas dan kabur adanya.

A. DALAM POKOK PERKARA;

Bahwa eksepsi di atas Mutatis Mutandis sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban pokok perkara dibawah ini, dan Tergugat menolak seluruh dalil dan dalil Penggugat dalam gugatannya.

1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa tanah dan bangunan berdasarkan AKTA JUAL BELI BANGUNAN dan PENGOPERAN HAK atas tanah yang terletak di Jl. KH.Ramli, namun TIDAK DISEBUTKAN siapa PEMILIK PERTAMA bangunan dan siapa PEMILIK TANAH tersebut, karena senyatanya tanah tersebut adalah FASUM , yang tidak boleh DIMILIKI OLEH SIAPAPUN JUGA karena merupakan MILIK NEGARA/DAERAH
2. Bahwa membayar PBB adalah KEWAJIBAN setiap masyarakat yang menempati setiap TANAH dan BANGUNAN, oleh karena pajak digunakan untuk keperluan negara dan kepentingan masyarakat yang akan memperoleh fasilitas umum dan dasar konstitusional membayar pajak terdapat pada Pasal 23 A UUD 1945 dan dengan membayar pajak warga negara telah memenuhi kewajibannya pada pasal 30 ayat (1) UUD 1945 yaitu ikut serta dalam pertahanan dan keamanan negara, sehingga tidak dapat dikatakan bahwa, 'karena sudah membayar pajak' maka bangunan tidak dapat dibongkar, apalagi didalam gugatannya Penggugat MENAKUI bahwa tanah yang ditempati membuka toko adalah MILIK NEGARA/FASUM.
3. Bahwa dasar hukum Perpajakan diatur pula didalam UU no 28 tahun 2007 tentang ketentuan umum dan tata acara perpajakan, dan didalam



ketentuan pasal 1 ayat 1, pengertian pajak adalah *kontribusi wajib kepada negara yang dan tidak jelaterutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan UU dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung*, apabila definisi ini disesuaikan dengan isi gugatan, maka jelas bahwa selama kurun waktu 30 tahun penggugat MENGGUNAKAN LAHAN PEMERINTAH UNTUK BERUSAHA, tentunya penggugat SUDAH MENIKMATI HASIL dari usahanya, sehingga adalah KEWAJIBAN UNTUK MEMBAYAR PAJAK dan dari HASIL YANG DIBAYARNYA penggugat menikmati *reward pajak* , sehingga sangatlah naif kalau saat ini Penggugat TIDAK MENERIMA ketika pemerintah akan menggunakan lahannya.

4. Bahwa penggugat harusnya menyadari, bahwa didalam UU POKOK Agraria No 5 tahun 1960 jo PP nno 24 tahun 1996 bahwa, ALAS HAK TANAH yang DIAKUI adalah :

1. SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan)
2. SHGU (Sertifikat Hak Guna Usaha)
3. SHM (Sertifikat Hak Milik)

Sedangkan ALAS HAK Penggugat hanya Akta jual beli bangunan tahun 2015 dan pengoperan hak atas tanah yang penuh rekayasa. Tidak jelas pula dioper dari SIAPA dan tanah BELUM PERNAH DIBEBASKAN dengan cara MEMBAYAR GANTI RUGI TANAH tersebut kepada negara karena tanah tersebut berstatus EX GEMEENTE dan hal ini diakui pula oleh Penggugat , dan apabila seseorang ingin memiliki tanah negara, maka HARUS MENGAJUKAN PERMOHONAN PELEPASAN HAK kepada negara dan membayar ganti rugi apabila negara menyetujuinya.

5. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan meminta ganti rugi atas pembongkaran bangunan dimana bangunan itu adalah milik Penggugat yang DIBELI berdasarkan akta jual beli , hal ini ditulis ketika perkara ini didaftar dengan No. 451/Pdt.G/PN.Mks/2021 yang didaftar tanggal 15-12-2021 kemudian didalam perkara no. 100/Pdt.G/2022/PN.Mks, dinyatakan HIBAH 1 April 1990, dan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan hak atas tanah, namun tidak jelas pula HIBAH DARI SIAPA??? Pertanyaannya adalah, YANG HIBAH YANG MANA, karena BANGUNAN didapatkan dengan cara JUAL BELI dan PENGOPERAN HAK atas tanah ...sungguh-sungguh MEMBINGUNGKAN ?????
6. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwasanya bangunan dan tanah adalah miliknya, namun patut diingat KESALAHAN Penggugat ADALAH JUAL BELI BANGUNAN dan PENGOPERAN ATAS TANAH berada diatas

TANAH NEGARA yang diperuntukkan

7. sebagai FASILITAS UMUM, sehingga menurut hukum Penggugat bukanlah penggugat yang benar dan gugatan ini ERROR IN PERSONA, sehingga Penggugat adalah ORANG YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT (DISKUALIFIKASI) , karena Penggugat dalam keadaan :
 - tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara ini
 - salah sasaran pihak yang digugat
8. Bahwa ketentuan tentang sebuah bangunan harus mempunyai IMB itu sudah aturan umum yang berlaku diseluruh Indonesia, untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat, vide Pasal 17 point 1 PP no. 16 tahun 2021 tentang Peraturan pelaksanaan UU No. 28 tahun 2002 tentang bangunan Gedung yang merupakan turunan dari UU CIPTAKER, dan dengan tidak adanya IMB (sekarang berganti menjadi PBG) dikenakan sanksi adminisitratif dan pidana penjara.
9. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa telah membayar biaya BPHTB pada tahun 2000, namun TIDAK DIJELASKAN apakah BPHTB TELAH DIVALIDASI oleh DISPENDA atau belum, karena sebelum DISPENDA MENERIMA PEMBAYARAN BPHTB, terlebih dahulu DITELUSURI apakah tanah tersebut MILIK NEGARA ATAU BUKAN, apabila memang MURNI MILIK PERORANGAN, maka DISPENDA akan menerima pembayaran BPHTB dan apabila MILIK NEGARA dan atau MASIH BERSENGKETA, maka DISPENDA TIDAK AKAN MEMVALIDASI pembayaran BPHTBnya. Mengingat pembayaran diajukan sejak tahun 2000 dan tahun 2022 BELUM JUGA KELUAR PERSETUJUAN PEMBAYARAN BPHTB, maka patut diduga bahwa, DISPENDA mengetahui bahwa tanah ini MILIK NEGARA, sehingga tidak dapatlah Penggugat menyatakan bahwa dengan MEMBAYAR BPHTB KEPADA NOTARIS, maka OTOMATIS TANAH ITU ADALAH MILIKNYA.
10. Bahwa mengenai pengoperan hak atas bangunan Toko Bandung Gorden yang dinyatakan oleh Penggugat adalah miliknya, maka Tergugat TIDAK ADA SANGKUT PAUTNYA DENGAN BANGUNAN tersebut, karena senyatakanya pada tanggal 21 Desember 2021 Penggugat SUDAH MEMBUAT SURAT PERNYATAAN AKAN MEMBONGKAR SENDIRI BANGUNANNYA yang berdiri diatas LAHAN MILIK NEGARA, sehingga apabila setelah membuat pernyataan kemudian penggugat berdalih lagi, maka secara hukum hal itu TIDAK DIBENARKAN.

Menurut Pasal 1875 KUHPerdara, SURAT PERNYATAAN MEMILIKI



KEKUATAN MENGIKAT SECARA HUKUM dan KEKUATAN PEMBUKTIAN SETARA DENGAN AKTA AUTENTIK dan surat pernyataan adalah BENTUK SURAT PEMNTINGYANG DIBUAT UNTUK MENUNJUKKAN MENGENAI KESANGGUPAN DAN BERDAMPAK BAGI BANYAK PIHAK, sehingga Tergugat SANGAT HERAN ketika Penggugat kembali mempersoalkan PEMBONGKARAN PAKSA YANG DILAKUKAN PEMERINTAH, padahal sebelum PEMBONGKARAN PAKSA DILAKUKAN, Penggugat MENYANGGUPI untuk membongkar sendiri bangunannya, seperti yang dilakukan oleh teman-teman Penggugat yang mendirikan bangunan di atas FASUM.

11. Bahwa sebelum bangunan milik Penggugat dibongkar secara paksa oleh Pemerintah Kota, terlebih dahulu ada sosialisasi dan SURAT-SURAT TEGURAN, UNDANGAN RAPAT dll, dan semua UNDANGAN RAPAT tersebut DIHADIRI dan DIPAHAMI oleh Penggugat, dan TELAH DIJELASKAN DIDALAM RAPAT-RAPAT BERSAMA pemerintah Kota dan pedagang termasuk Penggugat, bahwa lahan tersebut adalah MILIK NEGARA, dan sesuai PENJELASAN dari KEPALA BIDANG PENGELOLAAN KEUANGAN ASSET DAERAH, didalam surat tertanggal 3 November 2021 dengan nomor 900.04/2061/BPKAD/XI/2021 , point 1 menjelaskan bahwa :
 - tanah jalan KH.Ramli dan tanah Jl.H.Agus salim merupakan BARANG MILIK DAERAH Kota Makassar yang TERDAFTAR pada DINAS PU Kota Makassar untuk PENGGUNAAN SEBAGAI JALAN Sehingga berdasarkan hal tersebut, maka dalil Penggugat pada point 5 sangat ABSURD, sehingga haruslah ditolak.
12. Bahwa sesuai pula dengan surat dari KEPALA DINAS PENATAAN RUANG tanggal 4 November 2021 Nomor, 048/608/DISTARU/XI/2021 yang ditujukan pada SEKDA Kota Makassar dan KEPALA DINAS PERTANAHAN menyatakan bahwa :
 - bangunan Toko Bandung Gorden melanggar Pasal 48 ayat (3) UU No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung jo UU No. 26 tahun 2007 tentang PENATAAN RUANG jo Pasal 14 ayat (1) PP RI o. 36 tahun 2005 tentang PERATURAN PELAKSANAAN UU NO. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung,PERDA No. 4 tahun 2015 tentang RTRW Kota Makassar 2015-2034
13. bangunan Toko bandung Gorden merupakan bangunan yang berada DILUAR PERSIL TANAH yang merupakan RUANG MILIK JALAN (RUMIJA) berdasarkan keputusan walikota Makassar No.

1187/131/KEP/VIII/2017 tanggal 2 Agustus 2017.

Bahwa berdasarkan 2 aturan tersebut, maka otomatis dalil dan dalih Penggugat haruslah ditolak seluruhnya.

14. Bahwa sesuai dengan surat dari DINAS PENATAAN RUANG Kota Makassar tanggal 4 November 2021 Nomor, 048/608/DISTARU/XI/2021 tentang PENYAMPAIAN kepada SEKDA bahwa, - bangunan toko Bandung melanggar Pasal 48 ayat (3) UU no. 28/2002 tentang BANGUNAN GEDUNG jo UU No 25 tahun 2007 tentang Penataan Ruang dst, sehingga jelas bahwa keberadaan Toko Bandung Gorden melanggar peraturan Demikian pula surat dari DINAS PEKERJAAN UMUM Kota Makassar No. 206/DINAS PU/640/XI/2021 tanggal 3 november 2021 menyatakan bahwa, berdasarkan peneitian di lapangan, bangunan Toko bandung Gorden berada diatas badan jalan . sehingga jelas dasar hukum untuk membongkar bangunan Penggugat.
15. Bahwa SURAT TEGURAN yang dikeluarkan oleh Tergugat melalui DINAS PERTANAHAN KOTA MAKASSAR, SUDAH SESUAI PROSEDUR, dengan terbitnya SURAT TEGURAN 1,2 DAN 3 dan sangat jelas bahwa SURAT TEGURAN itu ditujukan untuk Penggugat YANG MASIH MENGUASAI TANAH MILIK NEGARA, sehingga sangat salah dan keliru penggugat apabila merasa bahwa SURAT TEGURAN itu salah sasaran, padahal jelas didalam surat itu ditujukan kepada H.HAKAM ,SE sebagai pemilik Toko Bandung Gorden.
16. Bahwa sebelum SURAT TEGURAN diberikan kepada Penggugat, pada tanggal 28 Oktober 2021, dengan surat bernomor 005/203/Distan/X/2021 ,Penggugat di UNDANG untuk membicarakan mengenai akan digunkannya lahan jalan milik pemerintah dan kepada Penggugat DIBERIKAN WAKTU untuk MEMBONGKAR SENDIRI BANGUNANNYA dan MEMINDAHKAN BARANG-BARANGNYA. Apabila penggugat bertanya, ' mengapa Toko Bandung Gorden menjadi sasaran pengosongan ' maka jawabannya SANGAT JELAS, bahwa Toko Bandung Gorden dan sederetannya BERADA DIATAS LAHAN PEMERINTAH dan keberadaan Toko Bandung Gorden berada diatas LAHAN FASUM yang mengakibatkan kemacetan, sehingga salah satu program pemerintah adalah perluasan FASUM dan pengembalian FASUM. Selain Penggugat, ada beberapa bangunan yang dibongkar, seperti,
 - a. Ayu Lestari , pemilik Lapak penjual Bakso
 - b. H.Jamil selaku pemilik usaha Jakarta Grosir
 - c. M.Anas selaku pemilik usaha Mahkota Hijab

- d. Hj.Lawa selaku pemilik usaha jam tangan
- e. Ibu herlina (pengontrak ruko H.Jamil)
- f. Ayu Lestari

Dimana rapat tentang pembongkaran dilakukan pula pada tanggal 20 Desember 2021 dan dihadiri oleh 21 orang termasuk pedagang yang menempati FASUM tersebut, dan pedagang atas nama :

- a. H.Halawiah , toko jam tangan
- b. H.Jamil toko Jakarta grosir
- c. H.Jamil, toko Makassar Hijab
- d. Ayu Lestari , penjual bakso
- e. Abdul Hakam, toko bandung gorden

Masing-masing telah MEMBUAT SURAT PERNYATAAN BERSEDIA MEMBONGKAR SENDIRI BANGUNANNYA dalam kurun waktu 6x24 jam setelah surat pernyataan itu ditandatangani pada tanggal 21 Desember 2021, ternyata HANAY Penggugat yang TIDAK MEMBONGKAR SENDIRI BANGUNAN nya, sehingga DIBANTU oleh SATPOL PP UNTUK MEMBONGKARNYA bersama DINAS PU Kota Makassar.

17. Bahwa dalil Penggugat pada point 10 adalah dalil YANG TIDAK JELAS yang menyatakan bahwa ..."surat-surat yang akan timbul dinyatakan tidak berlaku. apakah Penggugat dapat mengetahui surat-surat apa yang dimaksud dan apakah surat-surat itu MERUGIKAN atau adakah kaitannya dengan Penggugat ??? sungguh suatu dalil yang patut ditolak

Bahwa sangat jelas, gugatan Penggugat diajukan untuk menghambat kinerja PEMERINTAH KOTA dalam menyejahterakan masyarakatnya, yang berjuang untuk kepentingan masyarakat lainnya, sehingga gugatan ini haruslah ditolak, setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

18. Bahwa dalil penggugat pada point 8 sudah jelas sangat salah, karena SURAT TEGURAN dari PEJABAT TUN untuk pembatalan harusnya diajukan KE PTUN, bukan Pengadilan Negeri dan bukan hanya Penggugat yang mendapatkan surat teguran, tetapi seluruh bangunan di Jl. KH.Ramli yang menggunakan FASUM seperti telah duraikan pada point- point di atas.
19. Bahwa dalil penggugat pada point 11 yang meminta sita jaminan adalah DALIL YANG ABSURD, oleh karena saat ini BANGUNAN SUDAH DIRUBUHKAN, sehingga yang akan DISITA JAMINAN apanya sedangkan tanah itu adalah FASUM yang merupakan milik daerah ????? sungguh-



sungguh dalil yang tidak masuk akal .

Menurut Pasal 227 HIR/Pasal 261 RBG menyatakan bahwa : *"jika ada dugaan yang beralasan bahwa seorang yang berutang yang perkaranya belum diputus akan tetapi belum dilaksanakan berusaha untuk menggelapkan atau membawa pergi akan barang-barangnya yang bergerak, atau yang tetap dengan maksud agar tidak dapat dijangkau oleh yang berpiutang maka ketua Pengadilan atas permohonan yang berkepentingan agar dilakukan penyitaan terhadap benda-benda tersebut untuk menjamin hak si pemohon"*

Dari definisi ini jelaslah bahwa yang disita adalah barang milik penggugat yang dijaminakan sebagai pembayar hutang, sedangkan dalam hal ini TIDAK ADA UTANG PIUTANG, karena lahan yang digunakan membuka toko adalah lahan milik pemerintah, sehingga permintaan ini haruslah ditolak.

20. Bahwa ketika Penggugat sudah membuat surat pernyataan dan tidak juga diindahkan olehnya, maka NEGARA harus bertindak sesuai aturan yang berlaku, sebab kalau dibiarkan setiap masyarakat semauanya saja bertindak, maka kacau negara ini karena salah satu tujuan negara adalah membuat masyarakat tertib sehingga tercipta rasa aman dan damai !
21. Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur Perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara.
22. Bahwa apakah tindakan pemerintah Kota merugikan Penggugat ??? karena sebelum dilakukan penertiban bangunan yang berdiri di atas lahan FASUM terlebih dahulu pemerintah telah memanggil dan menjelaskan segala hal ihwal tentang keberadaan toko penggugat, sehingga tidak layak apabila Penggugat menuntut pembayaran atas kerugian yang dialami, karena sebelumnya Penggugat telah menandatangani SURAT PERNYATAAN BERSEDIA MEMBONGKAR SENDIRI BANGUNANNYA ??
23. Bahwa gaji para karyawan Penggugat tidak ada hubungannya dengan Pemerintah Kota, karena yang menikmati HASIL KERJA KARYAWAN adalah Penggugat sendiri, kalau memang tidak mampu menggaji mengapa repot-repot menggunakan jasa orang lain ???? Kemudian tekanan fisik yang dialami Penggugat, tidak ada hubungannya dengan Pemerintah Kota, apakah ada HASIL DIAGNOSA dari ahli bahwa tekanan fisik yang dialami DIAKIBATKAN KARENA tindakan Pemerintah Kota ??? Bagaimana dengan kondisi selama 30 tahun lahan itu digunakan Penggugat untuk mencari nafkah tanpa membayar royalti kepada

Pemerintah Kota ?????

Bahwa jelas dan nyata dalil-dalil penggugat sangat salah dan keliru, sehingga wajar menurut hukum apabila ditolak setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

B. DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan didalam jawaban konvensi tersebut diatas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Gugatan rekonvensi ini.
2. Bahwa sejak tanggal 12 Nopember 2021, Penggugat Rekonvensi telah melayangkan surat dengan nomor 032/1646/DISTAN/XI/2021, tentang teguran atas bangunan Toko bandung gorden yang berada diatas lahan FASUM milik pemerintah Kota makassar, agar Tergugat Rekonvensi DAPAT MENGOSONGKAN lokasi lahan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari seterimanya surat Teguran ini.
3. Bahwa pada tanggal 22 Npember 2021, kembali Tergugat Rekonvensi ditegur dengan surat no. 640/1702/DISTAN/XI/2021 , karena TIDAK MENGINDAHKAN TERGURAN PERTAMA tertanggal 12 nopember 2021 dan bangunan Toko bandung Gorden TDAK MEMILIKI IMB, maka diberikan lagi waktu selama 3 (tiga) hari seterimanya surat yang kedua ini.
4. Bahwa pada tanggal 13 Desember 2021 dengan surat bernomor 032/1829/DISTAN/XII/2021 Tergugat Rekonvensi lagi-lagi diberikan surat untuk mengosongkan Lokasi Lahan barang Milik Daerah, terhitung 2x24 jam , dan apabila masih belum dilakukan, maka TIM PENGAMANAN dan PENERTIBAN Asset Barang Milik Daerah akan MEMBANTU MEMBONGKAR, dan hal ini MASIH BELUM DIINDAHKAN oleh Tergugat rekonvensi
5. Bahwa pada tanggal 16 Desember 2021 dengan surat bernomor 590/1519/DISTAN /XII/2021 yang ditujukan pada CAMAT WAJO, lagi-lagi CAMAT WAJO diminta bantuan untuk MENEGUR pemilik Toko bandung Gorden agar SEGERA MENGOSONGKAN LOKASI LAHAN MILIK DAERAH yang merupakan FASUM, namun hal ini masih belum dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi.
6. Bahwa pada tanggal 20 Desember 2021, beberapa pedagang yang menempati FASUM di Jl. Kyai H.Ramli/KH.Agus salim, seperti
 - a) Ayu Lestari , pemilik Lapak penjual Bakso

- 
- b) H.Jami selaku pemilik usaha Jakarta Grosir
 - c) M.Anas selaku pemilik usaha Mahkota Hijab
 - d) Hj.Lawa alias Hj.Halawiah selaku pemilik usaha jam tangan
 - e) Ibu herlina (pengontrak ttoko H.Jami)

Diundang oleh KEPALA DINAS PERTANAHAN KOTA MAKASSAR, melalui surat bernomor 005/1541/DISTAN/XII/2021, sehubungan akan dilakukannya penertiban atas bangunan yang berdiri di atas FASUM, dan ditindaklanjuti dengan membuat SURAT PERNYATAAN BERSEDIA MENGOSONGKAN LOKASI.

- 7. Bahwa pada tanggal 21 Desember 2021 semua pedagang termasuk Tergugat Rekonvensi telah menandatangani SURAT PERNYATAAN akan mengosongkan sendiri lokasinya dalam kurun waktu 6X24 jama setelah surat pernyataan tersebut ditandatangani dan salah satu pointernya adalah, TANDATANGAN SURAT PERNYATAAN dalam keadaan sehat jasmani dan rohani dan tanpa unsur paksaan.
- 8. Bahwa ternyata sampai batas waktu yang dijanjikan oleh Tergugat Rekonvensi, toko bandung gorden BELUM JUGA DIKOSONGKAN, sehingga terbitlah SURAT KEPUTUSAN WALIKOTA MAKASSAR Nomor 2046/302.05/2021 tentang PEMBENTUKAN TIM PENGAMANAN DAN PENERTIBAN BANGUNAN RUKO TOKO BANDUNG GORDEN YANG BERDIRI DIATAS LAHAN FASILITAS JALAN UMUM BARANG MILIK DAERAH PEMERINTAH KOTA MAKASSAR TERLETAK DI JALAN KH.AGUSSALIM DAN JALAN K.H.RAMLI KOTA MAKASSAR, yang terdiri dari
 - 1. WAKIL WALIKOTA MAKASSAR
 - 2. SEKDA KOTA MAKASSAR
 - 3. KEPALA KEJAKSAAN NEGERI MAKASSAR
 - 4. KEPALA KEPOLISIAN PELABUHAN KOTA MAKASSAR
 - 5. KOMANDO DISTRIK MILITER 1408/ BS
 - 6. ASISTEN PEMERINTAHAN DAN KESRA KOTA MAKASSAR
 - 7. KEPALA DINAS PERTANAHAN KOTA MAKASSAR
 - 8. KEPALA SATUAN POLISI PAMONG PRAJA
 - 9. KEPADA DINAS PENATAAN RUANG KOTA MAKASSAR

- 
10. KEPALA DINAS PU KOTA MAKASSAR
 11. KEPALA DPMPTSP KOTA MAKASSAR
 12. KEPALA DINAS PERHUBUNGAN KOTA MAKASSAR
 13. KEPALA DINAS PERHUBUNGAN KOTA MAKASSAR
 14. KEPALA DINAS LINGKUNGAN HIDUP KOTA MAKASSAR
 15. KEPALA BIDANG ASSET KOTA MAKASSAR

9. Bahwa dasar diterbitkannya SK Walikota tersebut adalah UU no 23 tahun 2014 tentang PEMERINTAHAN DAERAH dan UU no 7 tahun 2017 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, dan UU no 28 tahun 2002 dan peraturan terkait lainnya, karena pengamanan atas barang milik daerah menjadi tanggung jawab Pemerintah Kota Makassar.
10. Bahwa Tergugat rekonvensi tidak patuh dengan adanya, UNDANGAN secara baik- baik, kemudian dilakukan SURAT TEGURAN sebanyak 3x dari DINAS PERTANAHAN KOTA MAKASSAR, sehingga dengan demikian terbitnya SURAT PERINTAH dari pembongkaran dari WALIKOTA KOTA MAKASSAR harus dilaksanakan oleh karena sebelum itu Tergugat Rekonvensi membuat SURAT PERNYATAAN yang kemudian diingkarinya,
11. Bahwa Tergugat rekonvensi telah menempati lahan tersebut berpuluh-puluh tahun lamanya dan Penggugat Rekonvensi tidak pernah memungut biaya sewa lahan, padahal sesuai dengan PERWALI NO 3 tahun 2020 tentang FORMULASI TARIF SEWA BARANG MIK DAERAH berupa TANAH /dan atau BANGUNAN , maka seharusnya terhadap Tergugat rekonvensi DIKENAKAN TARIF SEWA LAHAN sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah)/tahun dikali selama $\pm$ 30 tahun Tergugat Rekonvensi menempati lahan milik Pemerintah, maka pembayaran sewa lahan adalah sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah).
12. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi terbukti TIDAK PERNAH MEMBAYAR SEWA LAHAN, maka wajib menurut hukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya sewa sebesar Rp. Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah).secara tunai kepada Penggugat Rekonvensi yang disetor melalui DISPENDA Kota Makassar.
Bahwa apabila Tergugat Rekonvensi tidak juga membayar sampai putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, maka dapat

disita harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi yang ada di Kota Makassar.



13. Bahwa oleh karena sewa lahan merupakan salah satu pendapatan daerah, maka wajib hukumnya diberlakukan kepada penyewa Tergugat Rekonvensi harus DIHUKUM untuk tunduk dan taat atas pembayaran sewa lahan tersebut, apalagi dari penelusuran DINAS TATA RUANG, ternyata Tergugat Rekonvensi TIDAK MEMPUNYAI IMB .

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan memutus perkara ini, dimohon agar menjatuhkan putusan seperti berikut ini :

A. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena tidak melibatkan DINAS PERTANAHAN, SATPOL PP, DINAS PU dan BADAN ASSET DAERAH KOTA MAKASSAR sebagai pihak yang bertanggung jawab atas pengamanan dan penyelamatan barang milik daerah
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas/kabur.
4. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa AKTA JUAL BELI BANGUNAN dan PENGOPERAN HAK atas tanah yang terletak di Jl. KH.Ramli/KH.Aguss salim yang diakui sebagai milik Penggugat diatas lahan milik negara adalah tidak sah yang dikenal setempat dengan nama Toko Bandung Gorden
 - a) Menyatakan bahwa membayar PBB adalah KEWAJIBAN setiap masyarakat SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan)
 - b) SHGU (Sertifikat Hak Guna Usaha)
 - c) SHM (Sertifikat Hak Milik)
3. yang menempati setiap TANAH dan BANGUNAN, oleh karena pajak digunakan untuk keperluan negara dan kepentingan masyarakat yang akan memperoleh fasilitas umum dan dinyatakan dalam dalam UU bahwa PBB BUKANLAH HAK

KEPEMILIKAN

4. Menyatakan bahwa dasar konstitusional membayar pajak terdapat pada Pasal 23 A UUD 1945 dan UU No. 28 tahun 2007 dengan membayar pajak warga negara telah memenuhi kewajibannya pada pasal 30 ayat (1) UUD 1945, sehingga dalil yang mengatakan bahwa, 'karena sudah membayar pajak' maka bangunan tidak dapat dibongkar adalah dalil yang harus ditolak
5. *Menyatakan bahwa didalam UU POKOK Agraria No 5 tahun 1960 jo PP no 24 tahun 1997 bahwa, ALAS HAK TANAH yang DIAKUI adalah :*

Sedangkan ALAS HAK Penggugat hanya Akta jual beli bangunan dan pengoperan hak tahun 2015 adalah tidak diakui oleh UUPA, sehingga wajar apabila dinyatakan tidak sah

6. Menyatakan bahwa , penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat dan tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara ini dan salah sasaran pihak yang digugat, karena lahan yang ditempati berjualan adalah lahan milik negara yang terdaftar sebagai asset daerah Kota Makassar
7. Menyatakan bahwa BANGUNAN GEDUNG penggugat melanggar UU No 25 tahun 2007 tentang Penataan Ruang dst, sehingga jelas bahwa keberadaan Toko Bandung Gorden melanggar peraturan, demikian pula surat dari DINAS PEKERJAAN UMUM Kota Makassar No. 206/DINAS PU/640/XI/2021 tanggal 3 november 2021 menyatakan bahwa, berdasarkan penelitian di lapangan, bangunan Toko bandung Gorden berada diatas badan jalan , sehingga jelas dasar hukum untuk membongkar bangunan Penggugat.
8. Menyatakan bahwa SURAT TEGURAN yang dikeluarkan oleh Tergugat konvensi melalui DINAS PERTANAHAN KOTA MAKASSAR, SUDAH SESUAI PROSEDUR, dengan terbitnya SURAT TEGURAN 1,2 DAN 3 dan sangat jelas bahwa SURAT TEGURAN itu ditujukan untuk Penggugat YANG MASIH MENGUASAI TANAH MILIK NEGARA
9. Menyatakan bahwa sebelum SURAT TEGURAN diberikan pada tanggal 28 Oktober 2021, dengan surat bernomor 005/203/Distan/X/2021, Penggugat di UNDANG untuk membicarakan mengenai akan digunakannya lahan jalan milik pemerintah dan kepada Penggugat DIBERIKAN WAKTU untuk

MEMBONGKAR SENDIRI BANGUNANNYA dan
MEMINDAHKAN BARANG-BARANGNYA.

10. Menyatakan bahwa termasuk Penggugat telah MEMBUAT SURAT PERNYATAAN BERSEDIA MEMBONGKAR SENDIRI BANGUNANNYA dalam kurun waktu 6x24 jam setelah surat pernyataan itu ditandatangani pada tanggal 21 Desember 2021, ternyata HANYA Penggugat yang TIDAK MEMBONGKAR SENDIRI BANGUNAN nya, sehingga tindakan Penggugat konvensi ini BENAR-BENAR MELANGGAR PERATURAN
11. Menyatakan gugatan Penggugat konvensi TIDAK JELAS, apakah termasuk kategori Perbuatan Melawan Hukum ataukah meminta ganti rugi karena yang ditulis didalam gugatan hanyalah keberatan terhadap ADANYA SURAT TEGURAN
12. Menyatakan bahwa sebuah bangunan harus mempunyai IMB , untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat, vide Pasal 17 point 1 PP no. 16 tahun 2021 tentang Peraturan pelaksanaan UU No. 28 tahun 2002 tentang bangunan Gedung yang merupakan turunan dari UU CIPTAKER, dan dengan tidak adanya IMB (sekarang berganti menjadi PBG) dikenakan sanksi administrasi dan pidana penjara.
13. Menyatakan bahwa SURAT TEGURAN yang dipersoalkan dan ingin dinyatakan batal, maka kewenangan tersebut adalah kewenangan dari PENGADILAN TUN, , bukan pengadilan negeri , sehingga gugatan ini salah alamat
14. Menyatakan bahwa sita jaminan atas barang bergerak maupun tidak bergerak tujuannya untuk menjamin agar hutang terbayarkan, sedangkan dalam persoalan ini tidak ada hutang piutang, sehingga dalil penggugat konvensi haruslah ditolak.

B. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat rekonvensi seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat rekonvensi telah menempati objek sengketa $\pm$ 30 tahun dan tidak pernah membayar biaya sewa lahan sehingga Tergugat rekonvensi DIKENAKAN TARIF SEWA LAHAN sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah)/tahun dikali selama $\pm$ 30 tahun, sehingga Pembayaran sewa lahan adalah sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah).
3. Menghukum Tergugat rekonvensi membayar biaya sewa sebesar

Rp. Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah).secara tunai kepada Penggugat Rekonvensi yang disetor melalui DISPENDA Kota Makassar.

Eq aequo et bono, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya.

Menimbang,bahwa dalam perkara ini turut tergugat tidak pernah hadir dipersidangan baik hadir sendir mauapun kuasanya dipersidangan ,sehingga turut terugat telah melepaskan untuk mempertahankan hak – haknya dipersidangan;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapinya sebagaimana termuat dalam Replik Penggugat, tanggal 16 Maret 2022 dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat telah menanggapinya sebagaimana termuat dalam Duplik masing-masing tertanggal 28 Juli 2022 dan untuk singkatnya uraian putusan ini Replik dan Duplik sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy yang telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-6,P-7 dan P-8 telah bermaterai cukup sebagai berikut :

1. Foto Foto copy Akta Jual beli Bangunan Dan Pengoperan Hak Atas Tanah Nomor 37 tanggal 30 November 2015, sesuai asli ditandai dengan bukti P- 1;
2. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Dan Pendesaan tahun 2021 dan Tana terima Pembayaran Pajak Daerah-PBB Kota Makassar tanggal 05 Agustus 2021, sesuai asli ditandai dengan bukti P-2;
3. Foto copy Bukti Penerimaan Daerah Penerimaan BPHTB Nomor Transaksi: 730961152073 atas nama ABD.Hakam.SE tanggal 01 Juli 2020, sesuai asli ditandai dengan bukti P-3;
4. Foto copy Form Administrasi Transaksi BPHTB Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar Atas nama ABD.Hakam,SE , sesuai asli ditandai dengan bukti P-4;
5. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama ABD.Hakam.SE tanggal 01 Juli 2020, foto copy dari foto copy ditandai dengan bukti P-5;
6. Foto copy Tanda Daftar Perusahaan Perusahaan Perorangan (PO) Nomor: 503/0034/TDP-B/05/BPTPM atas nama ABD.Hakam.SE tanggal 18 Maret 2014,foto copy dari foto copy ditandai dengan bukti P-6;

- 
7. Foto copy Surat Izin Walikota Makassar Nomor:503/0055/IG-B/05/BPTPM atas nama ABD.Hakam.SE tanggal 18 Maret 2014,foto copy dari foto copy ditandai dengan bukti P-7;
 8. Foto copy Surat Izin Usaha Perdagangan Kecil Nomor: 503/0032/SIUPK-B/05/BPTPM atas nama ABD.Hakam.SE tanggal 18 Maret 2014, foto copy dari foto copy ditandai dengan bukti P-8;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi **H.Nurdin** dan saksi **ABD MAJID** yang dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **H.Nurdin**, menerangkan :

- Bahwa saksi mengetahui Objek sengketa berada di jalan K.H Ramli No. 67;
- Bahwa saksi sering ke lokasi objek sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas objek sengketa yaitu sebagai berikut: Barat: Toko Soba.,Utara: Jl.KH.Ramli., Timur: Jl.Akademis., Selatan: Dulu rumah Alam sekarang Mesjid;
- Bahwa saksi mengetahui jalan Akademis sama dengan jalan Agussalim Kalau jalan Agussalim itu lain lagi;
- Bahwa saksi mengetahui luas objek sengketa yang di kuasa oleh Penggugat tersebut $\pm 250 \text{ m}^2$;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat tinggal di objek sengketa sejak tahun 1990 sampai dibongkar pada tahun 2000;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan untuk pengurusan situ siup;
- Bahwa saksi mengetahui situ siupnya pernah terbit;
- Bahwa saksi pernah melihat dokumen aslinya;
- Bahwa saksi mengetahui dokumen aslinya ada di kantor Wali Kota Makassar;
- Bahwa saksi mengetahui kenapa dokumen tersebut ada di kantor Wali Kota Makassar karena prose pergantian karena habis waktunya untuk diganti yang baru;
- Bahwa saksi di tunjukkan oleh dari Kantor Walikota Makassar;
- Bahwa saksi diperlihatkan oleh Kantor Walikota Makasaar adalah situ siup;
- Bahwa Situ siup tersebut untuk berusaha;
- Bahwa saksi mengetahui Situ siup tersebut atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat berada di objek sengketa sejak sakai menjadi karyawan sejak tahun 1990 sampai dengan 2015;



- Bahwa saksi sekarang tidak menjadi karyawan Penggugat;
- Bahwa pada tahun 2016 saksi tidak bekerja lagi;
- Bahwa saksi mengetahui yang membayar pajak adalah Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui pada saat bekerja di objek sengketa tidak pernah digusur oleh pemerintah;
- Bahwa saksi ketahui Penggugat pemilik dari objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui darimana Penggugat memperoleh objek sengketa tersebut;
- Bahwa yang saksi tau dan saksi dengar karena itu fasum;
- Bahwa saksi tidak tinggal dekat dengan objek sengketa tapi saksi pernah tugas di pasar sanah;
- Bahwa saksi pernah dengar Penggugat di gusur oleh Walikota Makassar sehubungan dengan fasum dan saksi di Panggilan Dinas Pertanahan di lantai 7;
- Bahwa saksi diperlihatkan tentang masalah pembongkaran;
- Bahwa saksi tidak tanyakan karena sudah ada suratnya;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat di surati oleh Wali Kota Makassar 2 (dua) kali;
- Bahwa ada 1 (satu) saja ruko yang berjualan di sebelah toko gorden tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui penjual alroji itu dekat mesjid;
- Bahwa bangunan sebelum bandung gorden cuman 1 (satu) saja;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat beli dari Syahrir;
- Bahwa saksi mengetahui Pengoperan hak bangunan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dengan tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui pada tahun 1990 sudah ada bangunan di objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tau siapa yang membangun bangunan tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat mempunyai usaha di objek sengketa;
- Bahwa saksi melihat peralihan hak tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nomor toko Suba ,sebelah tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui objek sengketa di bongkar oleh Wali Kota Makassar karena saksi hadir pada saat itu;



- Bahwa pada saat itu penertiban tapi rumah itu langsung di bongkar dengan alat berat;
- Bahwa Penggugat memiliki haknya;
- Bahwa saksi pernah melihat hak milik Penggugat;
- Bahwa Hak milik tersebut dari notaris;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas Penggugat, Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

2. Saksi **ABD MAJID**, menerangkan :

- Bahwa saksi mengetahui objek sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui Objek sengketa tersebut di jalan Akademis;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas objek sengketa yaitu sebagai berikut: Barat: Toko Soba., Utara: Jl.KH.Ramli., Timu: Jl.Akademis., Selatan: Dulu Syahrir sekrang sudah dibongkar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa masalahnya sehingga di robohkan;
- Bahwa saksi pernah melihat surat-surat kepemilikan Penggugat;
- Bahwa saksi di perlihatkan di lokasi Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat yang membayar PBB tersebut;
- Bahwa saksi tidak tau siapa yang membangun bangunan tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui sudah ada jalanan baru ada jalan akademis;
- Bahwa saksi mengetahui ada Rumah Sakit Akademis;
- Bahwa saksi mengetahui ada jalan Akademis;
- Bahwa saksi mengetahui ada akses untuk masuk ke Rumah Sakit Akademis;
- Bahwa saksi mengetau ada bangunan penggugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bangunan yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui Situ siup tersebut atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi menjadi karyawan sejak tahun 1990 sampai dengan 2015;
- Bahwa saksi tidak menjadi karyawan Penggugat;
- Bahwa saksi tahun 2016 saya tidak bekerja lagi;
- Bahwa yang membayar pajak adalah Penggugat;
- Bahwa semenjak saksi bekerja tidak pernah digusur oleh pemerintah;
- Bahwa saksi ketahui Penggugat pemilik dari objek sengketa tersebut;

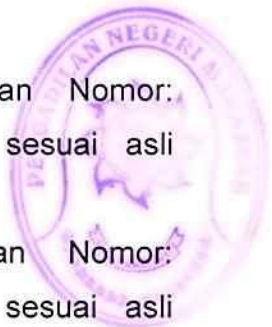


- Bahwa saksi tidak mengetahui darimana Penggugat memperoleh objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak tau tanah tersebut fasum;
- Bahwa saksi hadir pada saat pembongkaran bangunan tersebut;
- Bahwa saksi pernah dengar Penggugat di gusur oleh Walikota Makassar sehubung dengan fasum itu Panggilan Dinas Pertanahan di lantai 7;
- Bahwa diperlihatkan tentang masalah pembongkaran;
- Bahwa saksi tidak tanyakan karena sudah ada suratnya;
- Bahwa Penggugat di surati oleh Wali Kota Makassar 2 (dua) kali;
- Bahwa ruko yang berjualan di sebelah toko gorden ada 1 (satu) saja;
- Bahwa Penjual alroji itu dekat mesjid;
- Bahwa cuman satu saja bangunan selama bandung gorden;
- Bahwa Penggugat beli dari Syahrir;
- Bahwa Peroperan hak bangunan;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas Penggugat, Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Tergugat mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy yang telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat T-9,T-10 dan telah bermaterai cukup sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Keputusan Walikota Makassar Nomor:2046/302.05/2021 Tentang pembentukan tim pengamanan dan penertiban bangunan ruko toko bandung gorden yang berdiri diatas fasilitas jalan umum barang milik daerah pemerintahan kota makassar terletak di jalan K.H. Agussalim dan jalan K.H. Ramli Kota Makassar tanggal 08 November 2021, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T-1;
2. Foto copy Surat Penyelesaian Penguasaan Tanah Jalan KH.Ramli Nomor:900.4/2061/BPKAD/XI/2021 tanggal 3 November 20221, sesuai asli ditandai dengan bukti T-2;
3. Foto copy Surat Penyampaian Nomor:206/Dinas PU/640/XI/2021 tanggal 03 November 2021, sesuai asli ditandai dengan bukti T-3;
4. Foto copy Surat Penyampaian Nomor:048/608/Distaru/XI/2021 tanggal 04 November 2021, sesuai asli ditandai dengan bukti T-4;
5. Foto copy Surat Teguran Nomor; 032/164/DISTAN/XI/2021 tanggal 12 November 2021, sesuai asli ditandai dengan bukti T-5;

- 
6. Foto copy Surat Permohonan Bantuan Pengamanan Nomor: 330/1839/DISTAN/XII/2021 tanggal 13 Desember 2021, sesuai asli ditandai dengan bukti T-6;
 7. Foto copy Surat Permohonan Bantuan Pengamanan Nomor: 330/1840/DISTAN/XII/2021 tanggal 13 Desember 2021, sesuai asli ditandai dengan bukti T-7;
 8. Foto copy Surat Permintaan Bantuan Armada Damkar Nomor: 330/1841/DISTAN/XII/2021 tanggal 13 Desember 2021, sesuai asli ditandai dengan bukti T-8;
 9. Foto copy Surat Permintaan Kendaraan Operasional Mobil Inflasi Nomor: 330/1842/DISTAN/XII/2021 tanggal 13 Desember 2021, sesuai asli ditandai dengan bukti T-9;
 10. Foto copy Surat Permintaan Bantuan Personil Nomor: 330/1843/DISTAN/XII/2021 tanggal 13 Desember 2021, sesuai asli ditandai dengan bukti T-10;
 11. Foto copy Surat Pemohonan Pemutusan Aliran Listrik Pada Lokasi Objek Pengamanan dan Penertiban Dan Bangunan Nomor: 330/1844/DISTAN/XII/2021 Tanggal 13 Desember 2021, sesuai asli ditandai dengan bukti T-11;
 12. Foto copy Surat Terguran II Nomor : 640/1702/DISTAN/XI/2021 tanggal 22 November 2021, sesuai asli ditandai dengan bukti T-12;
 13. Foto copy Surat Undangan Nomor: 005/2545/DISTAN/XII/2021 tanggal 2 Desember 2021, sesuai asli ditandai dengan bukti T-13;
 14. Foto copy Surat Pengosongan Lahan Tanah Barang Milik Daerah Nomo: 590/1519/DISTAN/XII/2021 tanggal 16 Desember 2021, sesuai asli ditandai dengan bukti T-14;
 15. Foto copy Surat Undangan Nomor:005/154/DISTAN/XII/2021 tanggal 20 Desember 2021, sesuai asli ditandai dengan bukti T-15;
 16. Foto copy Berita Acara Rapat tanggal 21 Desember 2021,sesuai asli ditandai bukto T-16;
 17. Foto copy Daftar Hadir tanggal 21 Desember 2021, sesuai asli ditandai T-17;
 18. Foto copy Surat Pernyataan atas nama Abdul Hakam tanggal 21 Desember 2021, sesuai asli ditandai T-18.a;
 19. Foto copy Surat Pernyataan atas nama Ayu Lestari tanggal 21 Desember 2021, sesuai asli ditandai T-18.b;
 20. Foto copy Surat Pernyataan atas nama H.Jamil tanggal 21 Desember 2021, sesuai asli ditandai T-18.c;

21. Foto copy Surat Pernyataan atas nama Hj.Halawia tanggal 21 Desember 2021, sesuai asli ditandai T-18.d;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam persidangan perkara ini telah mengajukan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama saksi **Drs.Kasymir**, dan saksi **N.Irwan A.S.Si** yang telah didengar keterangan dengan disumpah sebagai berikut :

1. Saksi **Drs.Kasymir**,menerangkan :

- Bahwa saksi mengetahui apa itu fasum;
- Bahwa sejak saksi kecil sudah ada disitu;
- Bahwa ketika akan dibayarkan ada data di pemerintah kalau itu fasum datanya ada di pemerintahan;
- Bahwa ketika akan dibongkar pihak toko di panggil beberapa kali;
- Bahwa disampaikan kalau itu fasum;
- Bahwa beberapa kali rapat dengan Penggugat;
- Bahwa ada tiga di belakangnya gorden dan jam tangan;
- Bahwa Penggugat bersedia bongkar sendiri;
- Bahwa menyurati kembali saya datang sendiri ketoko Penggugat untuk bongkar;
- Bahwa Penggugat tidak pernah minta ganti rugi;
- Bahwa tidak ada ijin penggugat menempati tempat tersebut;
- Bahwa saksi tidak tau dilakukan pembiaran;
- Bahwa sudah beberapa kali di eksekusi tapi tidak berhasil;
- Bahwa PD pasar yang ambil;
- Bahwa PD pasar di bawah pemerintahan Kota;
- Bahwa waktu itu saya belum tugas di Makassar pada saat bangunan belum permanen;
- Bahwa saksi tidak tahun berapa Penggugat tinggal di lokasi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat pernah melakukan pengoporan atas tanah dari pak Syahrir;
- Bahwa berapa kali di undang tapi tidak pernah datang kami buat surat pernyataan untuk bongkar sendiri;
- Bahwa pembongkaran tetap dilanjutkan sampai ada petugas;
- Bahwa saksi ikut pada saat pembongkaran di lokasi objek sengketa;
- Bahwa bangunan permanen yang dibongkar;
- Bahwa tidak tau tapi tidak pernah di tunjukkan bukti kepemilikannya;
- Bahwa 8 (delapan) meter sampai ke mesjid;
- Bahwa saya tidak pernah lihat surat izin usaha;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas Tergugat, Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi **N.Irwan A.S.Si**, menerangkan :

- Bahwa sebelum dibongkar ada pemberitahuan dulu;
- Bahwa ada rapat yang dilaksanakan;
- Bahwa Rapat dilakukan lebih dari tiga kali;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat pernah membuat surat pernyataan dengan menyatakan akan bongkar sendiri;
- Bahwa janjinya tidak ditepati akan bongkar sendiri;
- Bahwa ada tiga bangunan yang di bongkar;
- Bahwa bangunan tersebut fasum;
- Bahwa saksi ikut pada saat pembongkaran dilokasi objek sengketa;
- Bahwa bangunan permanen yang dibongkar;
- Bahwa saksi tidak tau tapi tidak pernah di tunjukkan bukti kepemilikannya;
- Bahwa luas fasum 8 (delapan) meter sampai ke mesjid;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat surat izin usaha;
- Bahwa ada ganti rugi kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tau jumlah ganti rugi tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas Tergugat, Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa pada hari Kamis, tanggal 18 Agustus 2022 telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa , dimana hasil pemeriksaan setempat tersebut telah dituangkan dalam berita acara persidangan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 15 September 2022 begitu juga Tergugat telah mengajukan kesimpulan yang diterima dimuka persidangan pada tanggal 15 September 2022, pada akhirnya para pihak tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan, kemudian untuk mempersingkat uraian dalam putusan maka Berita Acara Persidangan tersebut dipandang telah termuat dan telah dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:



DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi dari tergugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa inti eksepsi dari tergugat adalah sebagai berikut ;

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) dengan alasan ;

- Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang diklaim dilakukan Tergugat meskipun hal itu tidak benar, Penggugat lalu meminta ganti rugi;
- Bahwa perlu ditegaskan, penertiban/ pengosongan lahan milik daerah berupa FASUM yang dilakukan Tergugat akibat dari perbuatan Penggugat yang menguasai dan mendirikan bangunan di atas FASUM secara ilegal. Proses pembongkaran bangunan telah dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan dengan sebelumnya memberikan teguran namun oleh karena Penggugat tetap tidak melaksanakan teguran Tergugat, maka dilakukanlah penertiban dengan mengosongkan lahan milik daerah berupa FASUM tersebut.
- Bahwa pelaksanaan penertiban tersebut melibatkan DINAS PERTANAHAN serta SATPOL PP dan BIDANG ASSET PEMERINTAH KOTA MAKASSAR
- Bahwa oleh karena yang melakukan pembongkaran adalah DINAS PERTANAHAN beserta SATPOL PP dan BAGIAN ASSET dan DINAS PU sebagai bagian PEMULIHAN dan PEMELIHARAAN JALANAN sepanjang Jl. Kyai H. Ramli/Jl. Akademis, maka pihak-pihak tersebut seharusnya dilibatkan dalam perkara aquo.
- Bahwa dengan tidak digugatnya pihak- pihak dimaksud maka gugatan ini kurang pihak (Plurium Litis Consortium)

2. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (abscur Libell)

- Bahwa dalil gugatan Penggugat mengklaim mengalami kerugian materil Rp 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dan kerugian immateril Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) akibat dilakukannya penertiban dalam rangka PEMULIHAN dan PEMELIHARAAN JALANAN sepanjang Jl. Kyai H. Ramli/Jl. Akademis,. Namun anehnya, angka –angka yang disebutkan

tersebut terbukti hanyalah asumsi yang sulit dibuktikan, sebab tidak terurai dengan jelas dan rinci lalu mengklaim angka kerugian sebesar tersebut. Dalil-dalil gugatan yang demikian sangat tidak jelas dan kabur adanya.

Menimbang,terhadap eksepsi dari tergugat tersebut ,pihak penggugat telah menjawabnya dalam repliknya yang pada pokoknya penggugat tetap pada gugatannya yang diajukan dipersidangan ;

Menimbang,bahwa terhadap eksepsi dari tergugat tersebut ,majelis hakim mempertimbangkan sebagaiberikut dibawah ini;

Menimbang,bahwa eksepsi tergugat mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium LitisConsortium)dan Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas(abscuur Libell) hal tersebut menurut majelis hakim eksepsi tersebut sudah masuk materi ranah pokok perkara yang harus dibuktikan dipersidangan;

Menimbang , bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas ,maka eksepsti tersebut haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang,bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang ,bahwa inti dari gugatan yang diajukan oleh penggugat adalah berkaitan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat ,mengenai pembongkarn Ruko Bandung gorden yang terletak di Jalan KH.Ramli/Jl.Akademis Nomor 67 Rt /Rw 004/001,Kel. Pattunuang,Kec.Wajo,Kota Makassar;

Menimbang,bahwa penggugat mendalilkan yang pada pokoknya;

- Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan Rumah Toko (Ruko) "Toko Bandung Gorden" berdasarkan;
 - a.Surat Hibah Tanah tanggal 01 April 1990;
 - b..Akta Jual beli Bangunan dan pengoperan hak atas tanah, dihadapan Notaris dan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) Mardiana Kadir,SH. Nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang terletak di Jalan KH. Ramli/Jl. Akademis Nomor 67 RT/RW 004/001, Kel. Pattunuang, Kec. Wajo, Kota Makassar, dengan batas-batas sebagai berikut;
 - Sebelah Utara : Jl. KH. Ramli
 - Sebelah Timur : Jalan Akademis
 - Sebelah Selata : Tanah milik/Rumah Syahril.

- Sebelah Barat : Toko Suba (Ruko Nomor 66)

yang selanjutnya disebut Obyek Sengketa.

- Bahwa Obyek sengketa atau bangunan ruko tersebut dibangun dengan biaya sendiri oleh Penggugat dan tiap tahun membayar Pajak Bumi dan Bangunan dan dikuasai sudah lebih dari 25 tahun (sebelum dibeli sebelumnya sudah dikuasai lokasi tanah tersebut) dan sudah mempunyai Surat Izin Walikota Makassar Nomor : 503/0055/IG-B/05/BPTPM tentang Izin Gangguan Walikota Makassar dan surat Izin Usaha Perdagangan Kecil Nomor : 503/0032/SIUPK-B/05/BPTPM nama Perusahaan Toko Bandung Gorden,PO. Tertanggal 18 Maret 2014.
- Bahwa Penggugat telah membayar lunas PBB (Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021 berdasarkan SPPT PBB NOP: 73.71.060.001.005-0852.0 dan sudah melunasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tahun 2020 untuk peningkatan hak tersebut.

Menimbang, .Bahwa yang jadi permasalahan adalah adanya Surat Teguran I (pertama) Nomor : 032/1646/DISTAN/XI/2021, Tanggal 12 November 2021 dan Surat Teguran II (kedua) Nomor : 640/1702/DISTAN/XI/2021, Tanggal 22 November 2021 dari Sekretaris Daerah Kota Makassar untuk mengosongkan Obyek Sengketa, kemudian disusul lagi Surat dari Sekretaris Daerah Nomor Nomor : 032/829/DISTAN/XII/2021, Tanggal 10 Desember 2021 Perihal: Pengosongan lokasi Lahan Tanah barang Milik Daerah serta adanya Surat Perintah Nomor : 188.34/833/SP/XII/2021, tanggal 13 Desember 2021 dari Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Makassar untuk melaksanakan penertiban.

Menimbang,,Bahwa obyek sengketa atau bangunan Ruko yang ditempati Penggugat terletak di Jalan Akademis /Jalan KH Ramli No. 67, kelurahan Pattunuang tidak terletak di jalan KH Agus Salim dan sampai sekarang Jl. Akademis tidak pernah berubah menjadi Jl. KH. Agussalim (batas Jl. KH Agus Salim sampai pada perapatan Jl. Laiya) oleh karena obyek sengketa yang dimasud salah lokasi kemudian sampai sekarang dari Tergugat tidak pernah membawa aturan dan dokumen daftar inventaris Fasilitas Umum (Fasum) Kota makassar di

Polres Pelabuhan Makassar dimana Penggugat sebagai terlapor tentang tindak pidana peralihan asset kota Makassar di Polres Pelabuhan Makassar berdasarkan laporan Informasi Nomor ; R/Li-03/II/2021 tanggal 4 Februari 2021 dan surat Perintah Penyelidikan Nomor : SP.Lidik.03/II/Res.3/2021/ tanggal 5 Februari 2021.

Menimbang, Bahwa Penggugat sangat heran kenapa Ruko Bangunan Bandung Golden (Obyek sengketa) yang jadi sasaran untuk dilakukan pembongkaran/pengosongan pada tanggal 15 desember 2021, ada apa sehingga Bapak Sekretaris Daerah Kota Makassar bersikukuh untuk melakukan pengosongan Bangunan Ruko milik Penggugat. ,Bahwa Pemerintah telah menghapus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan menggantinya dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). PBG digunakan untuk dapat membangun bangunan baru atau mengubah fungsi dan teknis bangunan tersebut. Hal itu tertuang dalam Pasal 1 ayat 17 PP Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung .

Menimbang,bahwa penggugat juga mengajukan bukti tertulis P.1 sampai dengan P.8 . dan saksi H.Nurdin dan Saksi Abd. Majid;

Menimbang,bahwa terhadap dalil dalil gugatan penggugat tersebut tergugat telah menjawabnya yang pada pokoknya;

- Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa tanah dan bangunan berdasarkan AKTA JUAL BELI BANGUNAN dan PENGOPERAN HAK atas tanah yang terletak di Jl. KH.Ramli, namun TIDAK DISEBUTKAN siapa PEMILIK PERTAMA bangunan dan siapa PEMILIK TANAH tersebut, karena senyatanya tanah tersebut adalah FASUM , yang tidak boleh DIMILIKI OLEH SIAPAPUN JUGA karena merupakan MILIK NEGARA/DAERAH;
- Bahwa membayar PBB adalah KEWAJIBAN setiap masyarakat yang menempati setiap TANAH dan BANGUNAN, oleh karena pajak digunakan untuk keperluan negara dan kepentingan masyarakat yang akan mem; peroleh fasilitas umum dan dasar konstitusional membayar pajak terdapat pada Pasal 23 A UUD 1945 dan dengan membayar pajak warga negara telah memenuhi kewajibannya pada pasal 30 ayat (1) UUD 1945 yaitu ikut serta dalam pertahanan dan keamanan negara, sehingga tidak dapat dikatakan bahwa, 'karena sudah membayar pajak' maka bangunan tidak dapat dibongkar, apalagi didalam gugatannya Penggugat

MENGAKUI bahwa tanah yang ditempati membuka toko adalah MILIK NEGARA/FASUM.

Menimbang,bahwa tergugat juga telah mengajukan bukti tertulis T.1 sampai dengan T.XIII, dan saksi Sember Pambahako,SE,M.Si dan saksi Wahab ;

Menimbang,bahwa oleh karena dalil dalil gugatan Penggugat disangkal tergugat ,maka sesuai dengan hukum acara Perdata,Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil dalil gugatannya ;

Menimbang,bahwa berdasarkan bukti P.1 tentang Akta Jual beli Bangunan dan Pengoperan Hak atas tanah No 3,tertanggal 30 Nopember 2015, yang isinya bahwa penggugat(pihak kedua) telah membeli dan menerima pengoperan dari pihak pertama Tuan Syahir dan Nyonya Hasmiati, sebidang tanah yang dikuasai negara yang terletak di Jln KH.Ramli Nomor 67 Kelurahan Pattunuang, Kecamatan Wajo ,Kota Makassar seluas +- kurang lebih 250 M2 **dengan batas-batas sebagai berikut;**

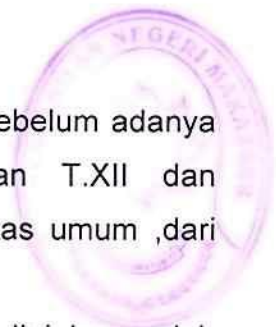
- Sebelah Utara : Jl. KH. Ramli
- Sebelah Timur : Jalan Akademis
- Sebelah Selata : Tanah milik/Rumah Syahril.
- Sebelah Barat : Toko Suba (Ruko Nomor 66)

Menimbang,bahwa tanah dan rumah tersebut ,telah digunakan oleh Penggugat untuk usaha dengan nama Usaha Perusahaan Toko Bandung Gorden ,dan telah mendapat Ijin dari Walikota Makassar No. 503/0055/I.G-B/05 /BPTPM ,tertanggal 8 Maret 2014 dan tanah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat selama kurang lebih 25 tahun ,dan bangun toko tersebut dibangun dengan biaya sendiri oleh penggugat;(bukti P..6);

Menimbang,bahwa Penggugat berdasarkan bukti P.2 ,telah melakukan pembayarn pajak Bumi dan bangunan tahun 2021, dan telah melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)(Bukti P.3., P.4,P.5);

Menimbang,bahwa dari fakta tersebut Penggugat telah melakukan prosedur penguasaan tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang undangan dan telah mendapat ijin dari Pemerintah Kota makassar Cq Walikota Makassar ;

Menimbang,bahwa kemudian tergugat telah melakukan pembongkaran secara paksa terhadap obyek tanah sengketa tersebut;



Menimbang,bahwa tergugat dalam jawabanya sebelum adanya pembongkaran telah melakukan teguran bukti T.5 dan T.XII dan menyatakan bahwa tanah tersebut adalah tanah fasilitas umum ,dari pemerintah kota Makassar;

Menimbang,bahwa dari fakta bukti yang diajukan oleh tergugat,bahwa tergugat tidak ada bukti dari Dinas Pertanahan Kota makassar yang dapat menunjukkan tanah dan ruko tersebut adalah fasilitas umum ,yang seharusnya sebelum melakukan pembongkaran tergugat menunjukkan peta obyek sengketa sebagai tanah Fasilitas Umum;

Menimbang,bahwa fakta pertimbangan hukum diatas bahwa seharusnya tergugat tidak sewenang wenang terhadap obyek sengketa yang telah dikuasai ,oleh penggugat kurang lebih selama 25 tahun,yang seharusnya tergugat melakukan penggantian yang sewajarnya,terhadap pembongkaran tersebut ,setelah terjadi kesepakatan antara penggugat dan tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap tindakan hukum yang sewenang wenang tersebut ,tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang,bahwa dari pertimbangan hukum diatas maka tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ,sehingga petitum 5 (lima) dari penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang,bahwa oleh karena tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum maka akta Jual beli dan pengoperan hak tas tanah dari pihak pertama Tuan Syahir dan Nyonya Hasmiati, kepada penggugat adalah sah menurut hukum,sehingga petitum 2(dua) dari penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang ,bahwa akta Jual beli dan pengoperan hak tas tanah dari pihak pertama Tuan Syahir dan Nyonya Hasmiati, kepada penggugat adalah sah menurut hukum,dan tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ,makan terhadap pettum 3 (tiga) , 4 (empat) dan 5 (lima) dari penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang,bahwa berkaitan dengan pembongkaran yang dilakukan oleh ,tergugat, maka tergugat berkewajiban untuk mengganti nilai rumah dan bangunan yang dibangun sendiri oleh penggugat,dengan penggantian yang sewajarnya sebesar Rp.500.000.000 ,- (lima ratus juta rupiah) sedangkan berkaitan

kerugian materiil tidak dikabulkan ,sehingga untuk petitum 7 (tujuh) dari penggugat dikabulkan sebagian;

Menimbang,bahwa terhadap petitum sita dari penggugat ,karena tidak ada pengajuan sita yang dilakukan penggugat ,maka terhadap petitum sita angka 8(delapan) dinyatakan ditolak;

Menimbang,bahwa terhadap petitum 10 (sepuluh) bahwa putusan dalam perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Zerzet ,banding dan ,dan kasasi , menurut majelis hakim ,oleh karena masih ada upaya hukum , dan untuk menghindari putusan yang berbeda ,maka petitum 10 (sepuluh) dinyatakan ditolak;

Menimbang,bahwa terhadap perkara ini turut tergugat harus tunduk apada putusan ini ,sehingga petitum 11 (sebelas) dapat dikabulkan;

Menimbang,bahwa terhadap bukti bukti dari penggugat dan tergugat yang relevan dengan pertimbangan hukum ini dapat memperkuat pembuktian tersebut,sedangkan yang tidak releva di kesampingkan ;

Menimbang,berdasarkan pertimbangan hukum diatas ,maka gugatan penggugat dikabulkan sebagian ;

DALAM REKONPENSI ;

Menimbang,bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat rekonsensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang,bahwa intinya gugatan penggugat rekonsensi berkaitan dengan teguran Penggugat rekonsensi yang disampaikan kepada tergugat ,tetapi oleh tergugat rekonsensi tidak di laksanakan;

Menimbang,bahwa oleh karena gugatan pokok dari penggugat konsensi berkaitan dengan perbuatan melawan hukum dikabulkan sebagian dan telah dipertimbangkan hukum diatas ,maka terhadap gugatan rekonsensi dinyatakan ditolak ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;

Menimbang,bahwa oleh karena tergugat rekonsensi atau penggugat rekonsensi ada dipihak yang kalah ,maka tergugat konsensi atau penggugat rekonsensi dihukum untuk memayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini ;

Mengingat Ketentuan KUHPerdara ,Rbg dan Ketentuan Hukum lainnya yang berkaitan dengan Perkara ini ;

MENGADILI



DALAM KONPENSI :

- DALAM EKSEPSI;
- Menolak Eksepsi dari tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa surat Hibah Tanah tanggal 01 April 1990 dan akta Jual beli Bangunan dan Pengoperan hak Atas Tanah dihadapan Notaris dan Pejabat PembuatAkta Tanah (PPAT) Mardiana Kadir,SH, Nomor :37 tertanggal 30 Nopember 2015 ,yang terletak di Jalan KH.Ramli /Jl. Akademis Nomor 67 ,RT/RW oo4/001,Kelurahan Pattunuang,Ke,Wajo,Kota Makassar dengan batas –batas sebagai berikut ;
Sebelah utara : Jalan .KH Ramli ;
 - Sebelah Timur ; Jalan Akademis ;
 - Sebelah Selatan ;Tanah Milik /Rumah Syahir ;
 - Sebelah Barat : Toko Suba (ruko Nomor 66) ;Adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa menurut surat teguran I (pertama) Nomor 032/1646/DISTAN/XI/2021,tanggal 12 Nopember 2021 dan surat teguran II (kedua) Nomor 640/1702/DISTAN/XI/2021 tanggal 22 Nopember 2021 dari Sekretarsi daerah Kota Makassar serta Surat Sekretaris Daerah Nomor ;032/829/DISTAN/XII/2021,tanggal 10 Deseember 2021 dan Surat Perintah Nomor ;188.34/833/SP/XII/2021 tanggal 13 Desember 2021 dari Sekretaris daerah Kota Makassar masing masing dinyatakan batal Demi Hukum;
4. Menyatakan surat surat atau formasi lainnya yang akan diterbitkan tergugat diatas tanah obyek sengketa dinyatakan tidak mengikat ;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
6. Menghukum tergugat atauy siapapun yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong ,aman ,bersih ,utuh dan tanpa beban apapun diatasnya ;

7. Menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi kepada penggugat akibat pembongkaran bangunan secara paksa sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus

8. Menghukum turut tergugat untuk tunduk pada putusan ini;.

9. Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya ;

DALAM REKONPENSI;

- Menolak gugatan penggugat rekonsensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum tergugat konpensi atau penggugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini sebesar Rp. 2.180.000.00 (dua juta seratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, pada hari Selasa , tanggal 4 Oktober 2022 oleh kami Yamto Susena,SH.,MH sebagai Hakim Ketua, Ir.Abdul Rahman Karim., SH. dan Eddy,S.H masing – masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 6 Oktober 2022, oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Reskiwati Densi,S.H, sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ir. Abdul Rahman Karim, S.H.

Ttd

Yamto Susena, S.H., M.H.

Ttd

Eddy, S.H

Panitera Pengganti,

Ttd

Reskiwati Densi, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	: Rp. 10.000,00;
2. Redaksi	: Rp. 10.000,00;
3. Biaya Proses	: Rp. 100.000,00;
4. PNBP Pendaftaran.....	: Rp. 30.000,00;
5. PNBP Surat Kuasa	: Rp. 10.000,00;
6. Panggilan	: Rp. 980.000,00;
7. Pemeriksaan setempat	: Rp. 1.000.000,00;
8. PNBP PS	: Rp. 10.000,00;
Jumlah	: Rp. 2.180.000,00;
(dua juta seratus delapan puluh ribu rupiah)	

Pengadilan Negeri Makassar Klas I A Khusus
Perkara Nomor 100/Pdt.G/2022/PN.Mks
Putus tanggal 6 Oktober 2022

Dalam pembacaan putusan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa
dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat dan Turut Tergugat;

Pemberitahuan putusan kepada:

- WALIKOTA MAKASSAR (Tergugat) pada tanggal 14 Oktober 2022;
- NOTARIS/PPAT MARDIANA KADIR (Turut Tergugat) pada tanggal 17 oktober 2022;

Salinan putusan ini sesuai dengan aslinya diberikan WALIKOTA MAKASSAR
(Tergugat) atas permintaannya untuk yang pertama kali.

Makassar, ~~28~~ Oktober 2022

PENGADILAN NEGERI MAKASSAR
PANITERA



BURHANUDDIN, SH, MH
NIP :19670703 198803 1 004

