

## PUTUSAN

Nomor 220/Pdt.G/2022/PN Mks

### “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”

Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan mengadili Perkara - Perkara Perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sela dalam perkara sebagai berikut antara :

**GOUW TAMAI CHANDRA**, Warga Negara Indonesia, NIK. 7371053110650001, Umur 56 tahun, Pekerjaan Wiraswasta / Berdagang, Bertempat Tinggal di Jalan Timor No. 50 RT / RW 003 / 004, Kelurahan Pattunuang, Kecamatan Wajo, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **PENGGUGAT** ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :

**A. SOFYAN OFYAN RAUF RADJA, S.H.**, dan **MUH. YUSUF RUKKA, S.H.**, kesemuanya Advokat / Penasihat Hukum pada kantor Advokat & Konsultan Hukum “ *A.Sofyan Rauf Radja & Rekan* “ yang berkantor di Jalan Kande 2 No.33/64 Bontoala, Kota Makassar .e-mail : [Arasofyan7@gmail.com](mailto:Arasofyan7@gmail.com) .Hp. 081342978895, sebagaimana berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 April 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 4 Juli 2022;

### LAWAN

**Kepala Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar**, berkedudukan di Jalan Jend Urip Sumihardjo No. 8 (Kantor dinas-dinas Kota Makassar) Kelurahan Karuwisi Utara, Kecamatan Makassar, Kota Makassar;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT I** ;

**Kepala Kecamatan Wajo (Camat) Kota Makassar**, berkedudukan di Jalan Sarappo No. 54, Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT II** ;

**Kepala Kelurahan Melayu Baru (Lurah) Kota Makassar**, berkedudukan di Jalan Sarappo No. 54 Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT III** ;

**Kepala Museum Balai Pelestarian Cagar Budaya Makassar**, berkedudukan di  
Jalan Balaikota No. 11 Kelurahan Baru, Kecamatan Ujung  
Pandang, Kota Makassar;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT IV** ;

Dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV memberikan  
Kuasa kepada :

**A. ARIANTO, SH. MH., ASMA SUHARTI, SH., NURLINDA, SH. MM., MUH. ALI  
TAUFIQ, SH., ARI SAMBARA, SH., KURNIAYATI  
DJAMALUDDIN, SH.**, adalah Pegawai Negeri Sipil pada Bagian  
Hukum Pemerintah Kota Makassar, **ADNAN BUYUNG AZIS, SH.  
MH., ABDUL AZIS, SH., AKHMAD RIAN TO, SH., DR. ANZAR  
MAKKUASA, SH. MH., MURSALIN JALIL, SH. MH., ZULKIFLI  
HASANUDDIN, SH., HARTINY FANNY ANGGRAIN Y, SH. MH.**,  
adalah advokat dan konsultan hukum Pemerintah Kota Makassar,  
yang semuanya beralamat kantor di Jalan Ahmad Yani Nomor 2  
Kota Makassar, sebagaimana berdasarkan Surat Tugas No.  
181.01/165/B.HUK/VII/2022, No. 181.01/166/B.HUK/VII/2022, No.  
181.01/167/ B.HUK/VII/2022, No. 181.01/168/ B.HUK/VII/2022,  
tertanggal 12 Juli 2022, dan Surat Kuasa Khusus masing-masing  
No. 048/414/DISTARU/VII/2022, No. 430/621/DISBUD/VII/2022,  
No. 180/349/KWJ/VII/2022, No. 180/035/KMB/VII/2022, tertanggal  
12 Juli 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Makassar pada tanggal 20 Juli 2022;

**POEI HOEN NIO**, Warga Negara Indonesia, 61 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta,  
beralamat di Jalan Sangir 218 / 9, RT/ RW. 004 / 001, Kelurahan  
Melayu Baru, Kecamatan Wajo Kota Makassar;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT V** ;

**BENNY**, Warga Negara Indonesia, 68 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di  
Jalan Sangir 218 / 9 RT / RW. 004 / 001, Kelurahan Melayu Baru,  
Kecamatan Wajo Kota Makassar;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT VI** ;

**POEI HOA NIO**, Warga Negara Indonesia, 65 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta,  
beralamat di Jalan Sangir 218 / 9 RT / RW. 004 / 001, Kelurahan  
Melayu Baru, Kecamatan Wajo Kota Makassar;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT VII** ;

**TATANG PURNAMA**, Warga Negara Indonesia, 64 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Sangir 218 / 9 RT / RW. 004 / 001, Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT VIII ;**

**L. SUNARDI PURNAWAN**, Warga Negara Indonesia, 56 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Kumala No. 72F, RT / RW. 004 / 002, Kelurahan Bungaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT IX ;**

**MUH. ALFAIS VIRATS**, Warga Negara Indonesia, 25 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Sangir 218 / 9, RT / RW. 004 / 001, Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT X ;**

Dalam hal ini Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VII, Tergugat IX dan Tergugat X memberikan Kuasa kepada :

**RISMA NUR HIJRIAH RAUF, SH.,** dan **ANDI ADWIYAH FISCARINA, SH.,** advokat dan konsultan hukum pada Kantor advokat & konsultan hukum “Risma Wiwied & Rekan” yang berkantor di Jalan Hertasning VII No. 16 A Rappocini Kota Makassar, sebagaimana berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 April 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 27 Juli 2022;

**Kantor Notaris EARLI FRANSISKA LEMAN (Notaris di Makassar),** berkedudukan di Jalan Lasinrang No. 53, Kelurahan Mangkura, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar. Kota Makassar;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TURUT TERGUGAT I ;**

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :

**TIRZA NADIA SARTONO, SH.,** Advokat / pengacara yang beralamat di Jalan Jajala No. 5 Kota Makassar, sebagaimana berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juli 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 19 Agustus 2022;

**Kepala Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kota Makassar,** berkedudukan di Jalan AP. Pettarani, No. 8, Kelurahan Tindung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TURUT TERGUGAT II ;**

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :

**HARDIANSYAH, SH. MH., KHADIJAH SYAHRUNA, SH., KARTINI, SH., IRA TRESNAWATI, SH., BRAMA SURYA WAIPRABA, SH., PUTU LINGGA PRABHAWATI, SH., MIRANDA, SH., ABDUL HAFID, ST., NURUL ILMI MUHLISAH AZIZ, S.Kom.**, Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, sebagaimana berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1357/SKU.73.71.MP.02.01/VII/2022, tertanggal 6 Juli 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 28 Juli 2022;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dengan teliti segala Berkas Perkara beserta Surat-Surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 18 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dalam Register No. 220/Pdt.G/2022/PN Mks pada tanggal 17 Juni 2022, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Bahwa gugatan ini semata-mata adalah upaya hukum yang patut dipahami serta dihormati bersama, oleh karena dibalik upaya hukum tersebut akan mengarah ke perwujudan terciptanya kepastian hukum atas STATUS KEPEMILIKAN mengenai Obyek Milik Penggugat yang identitasnya akan kami paparkan secara terperinci dan lengkap dalam gugatan ini ;

1. Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang TANAH MILIK atas nama Penggugat GOUW TAMAI CHANDRA atau di kenal dengan Sertifikat Hak Milik ( SHM ) No.20817 / Melayu baru, kecamatan Wajo, Surat Ukur No.00850 / Melayu Baru 2021 luas 622 M2 ( enam ratus dua puluh dua meter persegi ) yang diperoleh dengan cara Jual Beli dengan Para Tergugat V sampai dengan Tergugat X melalui kuasanya Poei Hoen Nio dengan Akta Jual Beli No. 96/2021. tertanggal 01 Nopember 2021 dibuat dihadapan Earli Fransiska Leman.SH Notaris / PPAT di Makassar ( Turut Tergugat I ), yang objeknya terletak di Jl Lembeh No.... Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo Kota Makassar Atas Nama Penggugat GOUW TAMAI CHANDRA ;

2. Bahwa obyek tersebut terletak di Jl. Lembeh No. 63 RT/RW-002-001, Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar yang luasnya kurang lebih 622 M2 ( enam ratus dua puluh dua meter persegi ) yang saat ini telah ditempati dan dikuasai oleh Penggugat , dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Perumahan Green Home  
Sebelah Timur : Rumah praktek dr.Alfi Muliadi  
Sebelah Selatan : Jl. Lembeh  
Sebelah Barat : Tanah kosong milik mie anto

3. Bahwa perlu dipahami dasar kepemilikan Penggugat atas Objek sengketa tersebut diatas berdasarkan dasar-dasar hukum yang Sah yakni melalui Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat V sampai dengan X yang dalam hal ini dikuasakan pada Tergugat V pada tanggal 01 Nopember 2021 tahun 2021,di hadapan Notaris Earli Fransiska Leman.SH Notaris di Makassar (Turut Tergugat I) dimana dasar jual beli tersebut telah disetujui oleh para ahli waris lainnya dengan ikut bertanda tangan serta di dukung surat-surat lainnya berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.20817 / Melayu baru, kecamatan Wajo, Surat Ukur No.00850 / Melayu Baru 2021 luas 622 M2 (enam ratus dua puluh dua meter persegi) dimana Sertipikat Hak Milik (SHM) telah pula dilengkapi berbagai dokumen lainnya seperti yang tertera dalam sertipikat tersebut sebagai penunjuk oleh Badan Pertanahan BPN Kota Makassar ( Turut Tergugat II ) yakni ;

- Bekas *Eigendom Verponding* No.1987 Seb
- Copy Akta Keterangan Hak Waris No.12 tgl.21-12-2017
- Copy Surat Keterangan Hak Waris ( *sertificcat van Erfrecht* ) dari Balai Harta Peninggalan Makassar Kemenkum Ham RI No. W15.Ca.AH.06.10-65 tanggal.05-01-2018.
- Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A.1 Nomor.685/PPTA/2021 Tgl.07-05-2021.
- Dipergunakan untuk rumah tinggal, serta
- Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 SPPT NOP. 737106000600402750, nama wajib pajak Poei Hoen Nio

4. Bahwa Setelah Jual Beli terjadi antara Penggugat GOUW TAMAI CHANDRA dengan Tergugat V, VI, VII, VIII, IX, dan Tergugat X yang masing-masing diwakili oleh kuasa menjual yakni Tergugat V Poei Hoen Nio dengan Akta Jual Beli No. 96/2021 tertanggal 01 Nopember 2021 dibuat dihadapan Earli Fransiska Leman. SH Notaris / PPAT di Makassar (Turut Tergugat I), maka

secara hukum hak kepemilikan telah beralih ke tangan Penggugat, dan pada saat itu Penggugat langsung mengajukan balik nama pada Sertipikat Hak Milik dari tergugat V s/d tergugat X pada Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar (BPN) Turut Tergugat II dengan persyaratan yang telah lengkap, maka keluarlah Sertipikat Hak Milik tersebut atas nama Penggugat yakni Sertifikat Hak Milik (SHM) No.20817 / Melayu baru , kecamatan Wajo, Surat Ukur No.00850 / Melayu Baru 2021 luas 622 M2 (enam ratus dua puluh dua meter persegi) atas nama GOUW TAMAI CHANDRA , namun pada saat Penggugat akan melakukan renovasi dan atau membangun dari bangunan lama model lama Gaya China / Tiongkok yang sudah dianggap bahwa bangunan tersebut tidak layak lagi dihuni disebabkan dimakan usia dan bangunan milik kami bukanlah Gaya Bangunan Belanda kuno;

5. Bahwa setelah Penggugat mengajukan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pada Kantor Tergugat I, II, III, disinilah penggugat merasa heran karena antara Tergugat II,III tidak mau mengeluarkan rekomendasi Ijin Mendirikan Bangunan Baru untuk diteruskan kepada Tergugat I dengan alasan bahwa bangunan milik penggugat telah menjadi bangunan Cagar Budaya yang tidak dapat dirubah bentuk dan model dengan bangunan baru yang di klaim oleh Tergugat IV Museum Balai Pelestarian Cagar Budaya Makassar ;
6. Bahwa dampak dan akibat hukum atas klaim dan atas penguasaan tanah dan bangunan diatas objek milik penggugat yang dilakukan oleh para Tergugat I, II, III dan IV yang tidak mau mengeluarkan Ijin kepada Penggugat adalah Perbuatan Melaswan Hukum disebabkan, sebelum beralih kepemilikan dari Tergugat V sampai Tergugat X semuanya berjalan lancar dan sama sekali tidak pernah ada klaim dari pihak manapun juga termasuk Tergugat I, II, III, dan tergugat IV yang dibuktikan dengan adanya surat rekomendasi yang dikeluarkan oleh tergugat II, III sebelumnya dan telah menjadi bagian dari Warkah selain surat-surat yang telah menjadi lampiran persyaratan dalam pengajuan SHM pada Turut Tergugat II (Kantor BPN Makassar) ;
7. Bahwa sengketa secara fisik maupun secara yuridis dari para tergugat I, II, III, IV yang tidak mengeluarkan ijin mendirikan bangunan (IMB) serta klaim dari tergugat IV telah :
  - Mempersempit ruang kebebasan dari penggugat untuk menguasai ataupun menikmati seluruh hak-hak kebendaan yang melekat diatas objek sengketa, bahkan sangat berpotensi mengaburkan serta melenyapkan status kepemilikan penggugat atas objek sengketa

sedangkan penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang dilindungi oleh undang-undang

- Konsekwensi lebih lanjut telah membatasi / menghalangi kebebasan penggugat untuk mengalihkan ataupun menempati tanah dan bangunan rumah obyek sengketa terhadap diri penggugat maupun pada orang lain/pihak ketiga baik secara komersial maupun secara sosial, apalagi obyek sengketa sudah menjadi hak milik sebagai pembeli yang beritikad baik dengan cara jual beli kelengkapan dokumen kepemilikan serta sudah dibawah penguasaan Penggugat ;
8. Bahwa berbagai tindakan dan kecenderungan dari tergugat I, II, III, IV, bisa didekati secara kekeluargaan maupun pendekatan hukum yang dapat digolongkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) serta sangat merugikan hak-hak penggugat diatas obyek sengketa tersebut, oleh karena itu wajar dan pantas serta patut menurut hukum jika tergugat I, II, III, IV di hukum untuk menerbitkan / mengeluarkan rekomendasi membangun ataupun ljin mendirikan bangunan baru serta mengembalikan status tanah dan bangunan diatasnya tersebut kepada penggugat sebagai Hak Milik Penggugat yang Sah secara Hukum dan bukanlah merupakan bangunan yang masuk dalam daftar sebagai Cagar Budaya disebabkan bangunan milik penggugat bukanlah bangunan kuno peninggalan Belanda akan tetapi merupakan bangunan model lama gaya china pada umumnya ;
  9. Bahwa akibat perbuatan tergugat atas obyek sengketa menyebabkan penggugat mengalami kerugian baik secara Materiil maupun Inmateriil yang jika ditaksir sejak penggugat membelinya dari tergugat V, VI, VII, VIII, IX, X sejak akhir tahun 2021 yang dinilai dengan uang pokok, bunga dan denda dari Bank perbulan sekitar kurang lebih Rp.50.000.000,-, dikali lama kredit bank 10 tahun maka jumlahnya kurang lebih Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), ditambah dengan biaya yang dikeluarkan oleh penggugat sejak tahun 2021 hingga tahun 2022 ini serta biaya sejak di daftarkannya perkara ini yang ditaksir sekitar kurang lebih Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), ditambah kerugian inmateriil kurang lebih sebesar Rp.1.000.000.000,- ( 1 milyar rupiah) sampai saat ini , jadi total kerugian Materiil Penggugat adalah sebesar kurang lebih Rp.6.300.000.000,- ( enam milyar tiga ratus juta rupiah ),- dan kerugian inmateriil sebesar kurang lebih Rp.1.000.000.000,- (1 milyar rupiah) ;
  10. Bahwa oleh karena tergugat I, II, III, IV telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang sangat merugikan penggugat, maka kepadanya

haruslah dihukum membayar ganti kerugian materiil dan immateriil kepada penggugat sesuai rincian tersebut diatas pada poin 9 dalam gugatan ini, hal ini sesuai dengan rumusan *pasal 1365 KUHPerdara (BW)* yang berbunyi sebagai berikut :

*“ Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut “ ;*

11. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini secara sukarela oleh Tergugat I, II, III, IV, maka Penggugat mohon agar Tergugat I sampai IV dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) perhari setiap tergugat lalai memenuhi putusan ini, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
12. Bahwa oleh karena gugatan ini sangat beralasan dan berdasar hukum pula, jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan dan memerintahkan Tergugat I, II, III dan IV untuk menerbitkan rekomendasi surat Ijin membangun bangunan baru dan/atau Izin Mendirikan Bangunan (IMB) baru terhadap Penggugat ;
13. Bahwa oleh karena sangat jelas perbuatan yang dilakukan tergugat I, II, III, IV yang tidak mengeluarkan surat rekomendasi membangun dan / atau izin mendirikan bangunan terhadap penggugat dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum ;
14. Bahwa diikutkannya Turut Tergugat I, II dalam perkara ini untuk menjelaskan perihal jual beli yang dilakukan antara penggugat dan tergugat V, VI, VII, VIII, IX, X yang diwakili oleh kuasa menjual yakni Tergugat V terlebih dahulu melengkapi dokumen kepemilikan dan syarat-syarat yang telah ditentukan sehingga turut tergugat I dan Turut Tergugat II mengurus serta menerbitkan SHM tersebut hingga balik nama kepada penggugat ;
15. Bahwa gugatan penggugat sangat berdasar menurut hukum, oleh karenanya mohon kiranya Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Makassar menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) yakni memerintahkan kepada tergugat I, II, III, IV segera untuk menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) walaupun ada upaya hukum *verzet*, *Banding*, maupun *Kasasi ( Uitvoebaar bij Vooraad )*;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka mohon kepada Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Makassar yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Sah dan Mengikat seluruh surat-surat khususnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No.20817 / Melayu baru, kecamatan Wajo, Surat Ukur No.00850 / Melayu Baru 2021 luas 622 M2 ( enam ratus dua puluh dua meter persegi ) yang diperoleh dengan cara Jual Beli dengan Para Tergugat V sampai dengan Tergugat X melalui kuasanya Poei Hoen Nio (tergugat V) dengan Akta Jual Beli No. 96/2021 tertanggal 01 Nopember 2021 dibuat dihadapan Earli Fransiska Leman.SH Notaris / PPAT di Makassar (Turut Tergugat I), yang objeknya terletak di Jl Lembeh No.11 Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo Kota Makassar Atas Nama Penggugat GOUW TAMAI CHANDRA serta surat pendukung lainnya ;
3. Menyatakan dan Menetapkan bahwa obyek sengketa yang terletak di Jalan Lembeh No. 63 RT/RW-002-001, Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar yang luasnya kurang lebih 622 M2 (enam ratus dua puluh dua meter persegi) yang saat ini telah ditempati dan dikuasai oleh Penggugat, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	:	Perumahan Green Home
Sebelah Timur	:	Rumah praktek dr.Alfi Muliadi
Sebelah Selatan	:	Jl. Lembeh
Sebelah Barat	:	Tanah kosong milik mie anto

Adalah Sah Milik Penggugat GOUW TAMAI CHANDRA ;
4. Menyatakan dan Menetapkan dasar kepemilikan penggugat adalah Sah menurut hukum yakni melalui Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat V sampai dengan X yang dalam hal ini dikuasakan pada Tergugat V pada tanggal 01 Nopember 2021 tahun 2021, di hadapan Notaris Earli Fransiska Leman, SH Notaris di Makassar (Turut Tergugat I) dimana dasar jual beli tersebut telah disetujui oleh para ahli waris lainnya dengan ikut bertanda tangan serta di dukung surat-surat lainnya berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 20817 / Melayu baru, kecamatan Wajo, Surat Ukur No. 00850 / Melayu Baru 2021 luas 622 M2 (enam ratus dua puluh dua meter persegi) dimana Sertipikat Hak Milik (SHM) telah pula dilengkapi berbagai dokumen lainnya seperti yang tertera dalam sertipikat tersebut sebagai penunjuk oleh Badan Pertanahan BPN Kota Makassar yakni :
  - Bekas *Eigendom Verponding* No.1987 Seb
  - Copy Akta Keterangan Hak Waris No.12 tgl.21-12-2017

- Copy Surat Keterangan Hak Waris ( *sertificat van Erfrecht* ) dari Balai Harta Peninggalan Makassar Kemenkum Ham RI No. W15.Ca.AH.06.10-65 tanggal.05-01-2018.
  - Risalah Panitia Pemeriksaa n Tanah A.1 Nomor.685/PPTA/2021 Tgl.07-05-2021.
  - Dipergunakan untuk rumah tinggal ..., serta
  - Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 SPPT NOP. 737106000600402750, nama wajib pajak Poei Hoen Nio
5. Menyatakan serta Menetapkan bahwa bangunan rumah milik penggugat bukanlah termasuk bangunan cagar budaya gaya Belanda kuno akan tetapi bangunan model lama gaya China / Tiongkok yang tidak masuk dalam daftar cagar budaya seperti yang diklaim oleh Tergugat I, II, III, IV ;
  6. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II, III, IV yang tidak menerbitkan rekomendasi / Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap bangunan rumah milik penggugat atas klaim bahwa masuk dalam daftar cagar budaya adalah perbuatan melawan hukum ( PMH ) ;
  7. Menyatakan dan Menetapkan bahwa perbuatan dan tindakan yang dilakukan Tergugat I, II, III, IV atas objek sengketa milik penggugat adalah perbuatan yang merugikan dan menyalahi hukum (perbuatan melawan hukum), serta mempersempit ruang kebebasan dan akan mengaburkan status kepemilikan penggugat atas objek sengketa yang telah menjadi milik penggugat selaku pembeli yang beritikad baik berdasarkan akta jual beli yang telah dilengkapi sertipikat hak milik serta dokumen lain sebelumnya;
  8. Menghukum Tergugat I, II, III, IV yang membatasi dan mempersempit ruang gerak penggugat untuk menguasai objek tersebut atau siapa saja yang mendapatkan hak diatas obyek sengketa untuk mengembalikan serta memulihkan hak-hak atas objek sengketa seperti dalam keadaan semula dan segera memerintahkan kepada tergugat I, II, III, IV untuk segera menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap penggugat ;
  9. Menghukum Tergugat I, II, III, IV secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian yang timbul terhadap penggugat baik secara materil maupun in materil yang jika ditaksir sebagai berikut seperti yang telah diurai dalam posita gugatan ini adalah :
    - Total kerugian Materil Penggugat adalah sebesar kurang lebih Rp.6.300.000.000,- (enam milyar tiga ratus juta rupiah),
    - kerugian inmateril sebesar kurang lebih Rp.1.000.000.000,- (1 milyar rupiah)

10. Menyatakan dan Menetapkan bahwa Tergugat I, II, III, IV telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga wajib mengganti kerugian tersebut kepada penggugat sesuai rumusan *pasal 1365 KUHPerdara ( BW )* ;
11. Menghukum Tergugat I, II, III, IV untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada penggugat apabila lalai memenuhi isi putusan sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) perhari sejak putusan dibacakan ;
12. Menghukum para Tergugat / turut tergugat atau siapa saja yang mendapat hak diatas objek sengketa untuk tidak melakukan perbuatan hukum yang dapat merugikan kepentingan Penggugat ;
13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (serta merta) walaupun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi dari tergugat (*uit voorbaar bij voorraad*) yakni menerbitkan rekomendasi dan atau izin mendirikan bangunan ( *IMB* ) segera ;
14. Menghukum para tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya tersebut diatas, Tergugat I, II, III dan IV hadir Kuasanya tersebut diatas, Tergugat V, VI, VII, VIII, IX dan X, hadir kuasanya tersebut diatas, Turut Tergugat I hadir kuasanya tersebut diatas, dan Turut Tergugat II, hadir pula kuasanya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **MUHAMMAD ASRI, S.H. M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Makassar sebagai Hakim Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator pada tanggal 26 Juli 2022, yang menyatakan bahwa upaya perdamaian tersebut ternyata tidak terwujud / tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara aquo, oleh Majelis Hakim dilanjutkan dengan memberi kesempatan kepada pihak Penggugat melalui Kuasanya untuk membacakan Surat Gugatan tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat, sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, II, III dan IV melalui Kuasanya telah memberikan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

**I. DALAM KONVENSI**

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Eksepsi Tentang Kewenangan Mengadili

Bahwa inti materi gugatan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Overheidsdaad), karena Penggugat mengklaim telah mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan namun Tergugat II, III tidak mengeluarkan rekomendasi izin mendirikan bangunan untuk diteruskan kepada Tergugat I.

Bahwa objek yang diklaim penggugat. merupakan bangunan cagar budaya yang tidak dapat diubah bentuknya dan model dengan bangunan baru sebagaimana data yang ada pada Museum Balai Pelestarian Cagar Budaya Makassar (Tergugat IV).

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 2 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 berbunyi:

*Perkara perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (Onrechmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.*

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas maka terhadap gugatan yang diajukan Penggugat, Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang mengadili perkara a quo. Gugatan Penggugat merupakan kompetensi absolut dan seharusnya diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yang wilayah hukumnya meliputi tempat kediaman Para Tergugat berdasarkan ketentuan pasal 54 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa karena gugatan Penggugat diajukan melalui Pengadilan Negeri Makassar maka gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa Penggugat mempersoalkan objek tanah dan bangunan yang terletak di jalan Lembeh Nomor 63 RT 002/RW 001 Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar dengan luas 622 m2.

Bahwa objek gugatan Penggugat saat ini ditempati dan dipergunakan oleh Akademi Manajemen Perpajakan sehingga pelibatan pihak

Manajemen Akademi Manajemen Perpajakan dalam perkara a quo mutlak adanya.

Dengan tidak dmasukkannya Akademi Manajemen Perpajakan sebagai salah satu Tergugat, maka gugatan ini menjadi kurang pihak, sehingga haruslah di dinyatakan tidak diterima.

3. Gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (Abscuur libel)

Bahwa Penggugat telah memposisikan Kepala Balai Pelestarian Cagar Budaya Kota Makassar sebagai TERGUGAT IV. Hal tersebut tidak rasional, oleh karena mencermati Gugatan Penggugat tentang tidak dikeluarkannya Izin Membangun Bangunan (IMB) yang diklaim telah diajukan Penggugat.

Bahwa terkait pengajuan permohonan Izin Membangun Bangunan (IMB) yang diklaim diajukan Penggugat, TERGUGAT IV tidak mempunyai wewenang dalam hal itu, sehingga Gugatan Penggugat termasuk error in persona.

Bahwa selanjutnya dalil Gugatan Penggugat pun tidak terurai secara jelas hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV, termasuk perbuatan apa yang telah dilakukan Tergugat IV yang dianggap merugikan Penggugat. Tidak adanya uraian yang demikian menyebabkan Gugatan Penggugat kabur (Abscuur libel).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa hal hal yang terurai pada bagian pokok perkara ini merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan hal-hal yang telah Tergugat I, III, II, IV uraikan pada bagian eksepsi di atas.
2. Bahwa Tergugat I, II, III, IV menolak dengan tegas dalil-dalil dan dalih Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat I, II, III, IV.
3. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I,II,III,IV tidak mengeluarkan surat keterangan sehingga Penggugat tidak mendapatkan Izin Membangun Bangunan (IMB) adalah hal yang sangat keliru, karena sampai saat diajukannya Gugatan ini Penggugat tidak pernah memasukkan permohonan untuk memasukkan permohonan untuk mendapatkan Izin Membangun Bangunan (IMB), sehingga bagaimana mungkin bisa diproses apabila tidak ada permohonan ?.
4. Bahwa oleh karena Penggugat belum pernah mengajukan permohonan untuk mendapatkan Izin Membangun Bangunan (IMB) melalui Tergugat I,II,III maka Gugatan Penggugat yang demikian sangat Prematur adanya.
5. Bahwa syarat untuk mendapatkan Izin Membangun Bangunan adalah :

- i. Formulir permohonan
  - ii. Foto copy KTP atau identitas pemohon yang masih berlaku
  - iii. Foto copy akta pendirian dan pengesahan, serta akta perubahan bila ada (untuk pemohon badan hukum atau badan usaha)
  - iv. Fotocopy IPPT
  - v. Fotocopy rencana tapak (siteplan / gambar situasi )
  - vi. Gambar tekhnis rencana bangunan
  - vii. Fotocopy bukti kepemilikan tanah
  - viii. Fotocopy SPPT tahun terakhir
  - ix. Surat Pernyataan/Perjanjian penggunaan tanah bagi pemohon yang menggunakan tanah bukan miliknya
6. Bahwa didalam Gugatannya, Penggugat tidak menjelaskan, apakah permohonan penerbitan Izin Membangun Bangunan (IMB) sudah dilakukan dan apakah seluruh syarat surat terpenuhi ?? karena sesuai dengan Pasal 5 ayat (1) Perda No. 7 tahun 2009 dan PP No. 16 tahun 2021 tentang Peraturan pelaksanaan UU No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, seluruh syarat yang telah disebutkan di atas harus terpenuhi, dan telah ada surat keterangan dari Lurah, Camat dan tetangga terdekat barulah mengajukan pada Dinas Tata Ruang dan Bangunan (DTRB) untuk diproses selanjutnya.
  7. Bahwa sesuai dengan data yang ada pada Kantor Lurah Melayu Baru dan Kecamatan Wajo, ternyata Penggugat belum pernah mengajukan permohonan untuk pengurusan Izin Membangun Bangunan, sehingga bagaimana mungkin dapat dilakukan proses penerbitan Izin Membangun Bangunan (IMB) atas bangunan tersebut.
  8. Bahwa Penggugat telah keliru dengan menyatakan , “ *saat akan melakukan renovasi atau membongkar bangunan dan atau membangun dari bangunan lama model gaya china/tiongkok yang sudah dianggap bahwa bangunan tersebut tidak layak lagi dihuni disebabkan dimakan usia dan bangunan milik kami bukanlah Gaya Bangunan Belanda kuno;*”
  9. Bahwa Penggugat harusnya sudah tahu bahwa bangunan yang dibeli adalah termasuk bangunan Cagar Budaya yaitu warisan budaya yang bersifat kebendaan berupa Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, Struktur Cagar Budaya, Situs Cagar Budaya, dan Kawasan Cagar Budaya, yang perlu dilestarikan

keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan agama, dll, dan bangunan yang penggugat beli termasuk dalam Bangunan Cagar Budaya yang perlu dilestarikan karena Bangunan Cagar Budaya merupakan Kekayaan Bangsa yang penting artinya bagi pemahaman dan pengembangan sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan sehingga perlu dilindungi dan dilestarikan untuk kepentingan nasional.

10. Bahwa sesuai dengan UU No. 11 tahun 2010 tentang CAGAR BUDAYA pada BAB I ayat 20, menyatakan bahwa ...” *cagar budaya nasional adalah cagar budaya yang DITETAPKAN MENTERI sebagai prioritas nasional*, sedangkan ayat 24 menyatakan...” *penyelamatan adalah upaya menghindarkan dan/atau menanggulangi cagar budaya dari kerusakan, kehancuran atau kemusnahan*.
11. Bahwa Pasal 5 UU no. 11 tahun 2010 mengatur mengenai kriteria CAGAR BUDAYA, antara lain
  - a. berusia 50 tahun ke atas atau lebih
  - b. mewakili masa gaya paling singkat 50 tahun atau lebih
  - c. memiliki arti khusus bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama dan Kebudayaan.

Bahwa dahulu bangunan ini berdiri pada tahun 1920 , yang dianggap lapuk oleh Penggugat merupakan tempat kegiatan kebudayaan yang digunakan untuk melakukan ritual doa, pertemuan- pertemuan, pentas seni, sehingga Penggugat salah sangat dan keliru bila menyatakan ingin membongkar bangunan karena sudah lapuk dan Belum Mendapat Izin Membangun Bangunan (IMB) Untuk Membongkar ternyata Penggugat telah membongkarnya lebih dahulu , padahal patut diketahui bahwa Bangunan tersebut merupakan Cagar Budaya yang Sudah Terdaftar didalam Data Base Balai Pelestarian Cagar Budaya No. 597, dengan batas-batas :

Sebelah Utara berbatasan dengan rumah warga  
Sebelah Selatan berbatasan dengan JL.lembek  
Sebelah Timur berbatasan dengan rumah warga  
Sebelah Barat berbatasan dengan rumah warga

12. Bahwa sebelum bangunan dibongkar oleh Penggugat, telah ada pertemuan pada tanggal 9 Maret 2022 di Aula kantor Kecamatan Wajo, yang dihadiri oleh pemegang sertifikat lama dan undangan

lainnya antara lain :

- i. Benny
- ii. Poei Hoa Nio
- iii. Tatang Purnama
- iv. Poei Hoen Nio
- v. L.sunardi Purnawan
- vi. Muh.Alfais virats

Dari tim pemerintah hadir antara lain :

1. Kepala kantor Pertanahan Kota Makassar
2. Kepala balai Pelestarian cagar budaya
3. Ketua balai Harta peninggalan
4. Kepala Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Makassar
5. Camat Wajo
6. Kapolres pelabuhan
7. Kapolsek Wajo
8. Lurah melayu Baru
9. Edman Inggarsono (RW setempat)
10. Sdr. Arwan Tjahyadi (tokoh masyarakat )

13. Bahwa tujuan diadakan rapat oleh karena :

1. Asset yang berlokasi di Jl. Lembeh no. 63 tersebut merupakan ABMA/T artinya ASET BEKAS MILIK ASING YANG DIKUASAI NEGARA sesuai dengan Surat menteri keuanagn RI No. S-394/MK.03/1989 tanggal 12 April 1989 tentang GEDUNG dan TANAH BEKAS SEKOLAH ASING/CINA
2. Pada hari kamis tanggal 17 Februari 2022, Sekretaris TAD atau TIM ASISTENSI DAERAH, KEMENTRIAN HUKUM dan HAM, PEMERINTAH PROVINSI SULAWESI SELATAN dan KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR, CAMAT WAJO, LURAH MELAYU BARU dan PERSONEL KEPOLISIAN dari BHAYANGKARA PEMBINA KEAMANAN dan KETERTIBAN MASYARAKAT telah melakukan SURVEI LAPANGAN terhadap ABMA/T yang berlokasi di jl. Lembeh No. 63 Kota Makassar.
3. berdasarkan hasil survey di lapangan, diketahui bahwa terhadap asset dimaksud telah terbit SHM No. 20817/melayu Baru pada tanggal 22 Oktober 2021 dengan luas 622m2 diatas tanah dan bangunan dimaksud.
4. Bahwa sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) PERMENKEU No.

62/PMK.06/2020 tentang PENYELESAIAN ABMA/T, telah diamanatkan bahwa terhadap ABMA/T yang telah bersertifikat atas nama pihak ke-tiga, DIRJEN KEKAYAAN NEGARA melakukan upaya penyelesaian ABMA/T melalui musyawarah dengan pihak kita.

14. Bahwa berdasarkan hal itu, maka seharusnya Penggugat, ketika membeli tanah dan bangunan , harus melaporkan pada negara in casu Lurah dan Camat Wajo agar dibantu untuk proses selanjutnya, apakah dengan memberikan ganti rugi atau hal lainnnya, BUKANNYA dengan cara SEWENANG-WENANG MEMBONGKAR BANGUNAN CAGAR BUDAYA dengan alasan bangunan tua yang sudah mau roboh kemudian MEMBONGKAR dan MERUNTUHKAN BANGUNAN TANPA IZIN MEMBANGUN BANGUNAN (IMB), dan untuk TINDAKAN ILLEGAL ini PEMERINTAH akan MELAKUKAN UPAYA HUKUM terhadap penggugat, karena TERBUKTI MERUSAK BANGUNAN CAGAR BUDAYA.
15. Bahwa Penggugat, TIDAK PERNAH MENDAPATKAN IZIN untuk membongkar BANGUNAN CAGAR BUDAYA tersebut, dan dengan sewenang-wenang TELAH MERUSAK dan MEROBOHKAN BANGUNAN CAGAR BUDAYA TANPA IZIN YANG SAH, dimana hal itu merupakan TINDAK PIDANA KEJAHATAN dan dapat dituntut pidana penjara paling singkat 1 tahun dan denda Rp. 500.000.000,- ((lima ratus juta rupiah) vide UU No. 11 tahun 2010, dan sekali lagi dinyatakan bahwa Tergugat akan melakukan tuntutan terhadap Penggugat.
16. Bahwa seharusnya Penggugat memahami dan menyadari, bahwa model dan bentuk bangunan yang berusia lebih dari 50 tahun kemudian dengan ikhlas melaporkan pada Dinas kebudayaan dan Pariwisata atau Museum Balai Pelestarian cagar budaya ini, maka sesuai dengan Pasal 5 UU No. 11 tahun 2010, .....”*setiap orang yang menemukan benda cagar budaya harus melaporkan pada pemerintah, dan akan diberikan insentif.*”
17. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Para Tergugat , mempersempit ruang kebebasan dari Penggugat untuk menikmati seluruh hak kebendaan yang melekat di atas objek yang dibelinya, maka dalil itu sangat absurd, oleh karena negara dalam hal ini harus melindungi situs cagar budaya seperti telah diuraikan di atas, dan

selama Penggugat membeli tanah dan bangunan tidak pernah dilaporkan pada Camat atau Lurah, sehingga tidak benar uraian Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

18. Bahwa demikian pula kerugian yang didalilkan Penggugat adalah dalil yang tidak benar, oleh pembayaran ganti rugi adalah tuntutan yang *Tidak Berdasar* dan haruslah DITOLAK.

Demikian pula dwangsom yang diminta sebesar Rp.3.000.000/per hari adalah tuntutan IRRASIONAL, karena dwangsom atau UANG PAKSA sejatinya adalah sejumlah uang yang dibebankan kepada seseorang berdasarkan Putusan Hakim, jika ia tidak memenuhi hukuman pokok yang dijatuhkan hakim tersebut, dan jika ada putusan pokok tentang pembayaran uang, maka dwangsom tidak dapat dikenakan, vide Yurisprudensi MARI No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973.

19. Bahwa dalam gugatan ini, para Tergugat tidak terbukti merugikan Penggugat, sehingga bagaimana mungkin diminta untuk membayar kerugian materil dan immateril apalagi dwangsom  
Benar bahwa Gugatan ini harusnya ditolak setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## **II. DALAM REKONVENSI**

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan didalam jawaban konvensi tersebut diatas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Gugatan rekonsensi ini
2. Bahwa Tergugat rekonsensi telah *SEWENANG-WENANG MEMBONGKAR tanpa izin yang sah atas BANGUNAN CAGAR BUDAYA, STRUKTUR CAGAR BUDAYA, SITUS CAGAR BUDAYA, dan KAWASAN CAGAR BUDAYA*, yang seharusnya dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan agama, dll.
3. Bahwa tindakan tergugat rekonsensi yang demikian telah merugikan negara sebesar:
  - a. Kerugian materil Rp.10.000.000.000,-(sepuluh milyar rupiah)
  - b. Kerugian in materil Rp.5.000.000.000,-(lima milyar rupiah)

Bahwa atas perbuatan Tergugat rekonsensi tersebut sehingga berdasar hukum Tergugat rekonsensi dihukum untuk membayar kerugian negara

sebagaimana terurai poin 3 di atas yang disetor melalui Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang Memeriksa dan Memutus Perkara ini, diminta agar Menjatuhkan Putusan seperti berikut ini :

**I. DALAM KONVENSI**

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi TERGUGAT I, II, III, IV secara keseluruhan.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Makassar Cq. Majelis Hakim tidak berwenang mengadili perkara a quo secara absolut.
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menyatakan bahwa Tergugat I, II, III, IV tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Overheidsdaad),
3. Menyatakan Gugatan Penggugat prematur dan Penggugat belum pernah mengajukan 23 permohonan penerbitan Izin Membangun Bangunan (IMB) sehingga dalil penggugat yang menyatakan telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum karena tidak diterbitkannya Izin Membangun Bangunan (IMB) adalah dalil yang salah dan harus ditolak.

**II. DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah terbukti merusak/membongkar Bangunan Cagar Budaya tanpa izin yang sah.
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian negara melalui Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar sebesar :
  - a. Kerugian materil Rp. 10.000.000.000,-(sepuluh milyar rupiah)
  - b. Kerugian in materil Rp. 5.000.000.000,-(lima milyar rupiah)

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

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, oleh Tergugat V, VI, VII, VIII, IX dan X melalui Kuasanya telah pula memberikan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang dikemukakan Para Tergugat V sampai Tergugat X dalam pokok perkara ini adalah merupakan pengakuan yang sebenar-benarnya ;
2. Bahwa dalam gugatan para penggugat pada poin 1 dan poin 2 pada gugatannya adalah merupakan suatu bentuk kebenaran yang semestinya yang dimana penggugat mendalilkan :

*Bahwa* obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang TANAH MILIK atas nama Penggugat GOUW TAMAI CHANDRA atau di kenal dengan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) No.20817 / Melayu baru , kecamatan Wajo, Surat Ukur No.00850 / Melayu Baru 2021 luas 622 M<sup>2</sup> ( enam ratus dua puluh dua meter persegi ) yang diperoleh dengan cara Jual Beli dengan Para Tergugat V sampai dengan Tergugat X melalui kuasanya Poei Hoen Nio dengan Akta Jual Beli No. 96/2021 .tertanggal 01 Nopember 2021 dibuat dihadapan Earli Fransiska Leman.SH Notaris / PPAT di Makassar ( Turut Tergugat I ), yang objeknya terletak di Jl Lembeh No. 63, RT/RW-002-001, Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo , Kota Makassar Atas Nama Penggugat GOUW TAMAI CHANDRA ;

*Bahwa* obyek tersebut terletak di Jl. Lembeh No. 63, RT/RW-002-001, Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar yang luasnya kurang lebih 622 M<sup>2</sup> ( enam ratus dua puluh dua meter persegi ) yang saat ini telah ditempati dan dikuasai oleh Penggugat , dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Perumahan Green Home  
Sebelah Timur : Rumah praktek dr.Alfi Muliadi  
Sebelah Selatan : Jl. Lembeh  
Sebelah Barat : Tanah kosong milik mie anto

*Adalah suatu bentuk kebenaran dan benar adanya*, sebab Penggugat memperolehnya dari kami selaku para penjual / pihak pertama selaku ahli waris dalam Akta Jual Beli No. 96/2021 tertanggal 01 Nopember 2021 dibuat dihadapan Earli Fransiska Leman.SH Notaris / PPAT di Makassar ;

3. Bahwa Gugatan Penggugat pada poin 3 dan poin 4 dalam gugatannya, yang menyatakan bahwa objek tersebut berdasarkan dasar-dasar hukum yang sah yakni melalui Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat V sampai dengan X yang dalam hal ini dikuasakan pada Tergugat V pada tanggal 01 Nopember 2021 tahun 2021, di hadapan Notaris Earli Fransiska Leman.SH Notaris di Makassar ( Turut Tergugat I ) dimana dasar jual beli tersebut telah

disetujui oleh para ahli waris lainnya dengan ikut bertanda tangan serta di dukung surat-surat lainnya berupa ;

- Bekas *Eigendom Verponding* No.1987 Seb;
- Copy Akta Keterangan Hak Waris No.12 tanggal 21-12-2017;
- Copy Surat Keterangan Hak Waris ( *sertificcat van Erfrecht* ) dari Balai Harta Peninggalan Makassar Kemenkum Ham RI No. W15.Ca.AH.06.10-65 tanggal.05-01-2018 ;
- Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A.1 Nomor 685/PPTA/2021 Tgl.07-05-2021 ;
- Dipergunakan untuk rumah tinggal; serta
- Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 SPPT NOP. 737106000600402750, nama wajib pajak Poes Hoen Nio.

Adalah dalil yang Benar, dimana saat Para Tergugat mengurus kelengkapan dokumen sebelum terjadi jual beli antara Penggugat dengan kami selaku Tergugat V,VI,VII,VIII,IX,X selaku ahli waris terlebih dahulu kami menghadap pada Kantor Tergugat II, dan Tergugat III, sehingga terbitlah dokumen pendukung sebagai kelengkapan kami, sehingga dapat dilakukan Jual Beli pada Kantor Turut Tergugat I, selanjutnya atas Akta Jual Beli tersebut serta di ikuti oleh dokumen lainnya, maka Kantor Turut Tergugat II ( Kantor BPN Makassar ) menerbitkan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) No.20817 / Melayu baru, kecamatan Wajo, Surat Ukur No.00850 / Melayu Baru 2021 luas 622 M<sup>2</sup> ( enam ratus dua puluh dua meter persegi ) atas nama GOUW TAMAI CHANDRA dan TANPA ADA SANGGAHAN / BANTAHAN DARI PIHAK MANAPUN JUGA, termasuk pihak Tergugat II dan Tergugat III serta bangunan milik kami adalah bangunan lama yang sudah PANTAS dan LAYAK UNTUK RENOVASI karena merupakan bangunan lama namun BUKAN MERUPAKAN BANGUNAN BELANDA, tapi hanya bangunan tiongkok lama yang bukan masuk kategori cagar budaya, sebab bangunan sekitarnya yang persis sama sudah terlebih dahulu direnovasi atau di bangun baru sebagai bangunan layak huni yang dikuatkan dengan adanya surat Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A.1 Nomor.685/PPTA/2021 Tgl.07-05-2021 dan Surat Keterangan Hak Waris

- ( *sertificcat van Erfrecht* ) dari Balai Harta Peninggalan Makassar Kemenkum Ham RI No. W15.Ca.AH.06.10-65 tanggal.05-01-2018, serta Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 SPPT NOP. 737106000600402750, nama wajib pajak Poes Hoen Nio yang pengajuan melalui rekomendasi Pemerintah setempat ;

4. Bahwa para tergugat V sampai X dalam menanggapi dalil gugatan penggugat pada poin 5, 6, 7 ini dengan tegas menjawab dalil gugatan penggugat yakni bahwa pada saat para tergugat mengajukan dokumen pada tergugat II dan III sama sekali tidak pernah diberitahukan bahwa tanah dan bangunan milik para tergugat V sampai Tergugat X adalah bangunan cagar budaya yang diklaim oleh tergugat IV, namun diberikan dokumen pendukung lainnya seperti dikeluarkannya SPPT PBB ( pajak bumi dan bangunan ) serta dokumen lainnya yang melengkapi permohonan yang diajukan pada kantor Turut Tergugat II melalui Turut Tergugat I yang menerbitkan / membuat Akta Jual Beli antara para tergugat V sampai Tergugat X sebagai dokumen untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat, sehingga karena dokumen dianggap lengkap dan memenuhi syarat dan TANPA ADANYA KLAIM DARI PIHAK MANAPUN, sehingga Turut Tergugat II menerbitkan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) No. 20817 / Melayu baru, kecamatan Wajo, Surat Ukur No. 00850 / Melayu Baru 2021 luas 622 M<sup>2</sup> ( enam ratus dua puluh dua meter persegi ) atas nama GOUW TAMAI CHANDRA tersebut ;
5. Bahwa adapun tanggapan dari tergugat V sampai Tergugat X dalam gugatan penggugat pada poin 8, 9 dan seterusnya yang mendalilkan timbulnya kerugian yang dialami oleh penggugat disini para tergugat membenarkan, sebab penggugat telah melakukan upaya musyawarah dan pertemuan dengan tergugat I, II, III, IV mempertanyakan maksud tidak dikeluarkannya Izin Mendirikan Bangunan ( IMB ) namun tidak mendapatkan penjelasan yang rasional, sehingga penggugat melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan perdata ini pada Pengadilan Negeri Makassar sesuai domisili /. Letak Objek Sengketa atau Tanah dan Bangunan Milik Penggugat tersebut yang telah Para tergugat V sampai Tergugat X jual / mengalihkan hak kepemilikan kepada Penggugat melalui Jual Beli pada Kantor Turut Tergugat I sehingga terbitlah Akta Jual Beli No. 96/2021 tertanggal 01 Nopember 2021 dibuat dihadapan Earli Fransiska Leman.SH Notaris / PPAT di Makassar dan selanjutnya mengajukan Permohonan Sertipikat sekaligus balik nama pada Kantor Turut Tergugat II dengan melengkapi dokumen sesuai aturan sehingga terbitlah Sertipikat Hak Milik ( SHM ) No.20817 / Melayu baru, kecamatan Wajo, Surat Ukur No. 00850 / Melayu Baru 2021 luas 622 M<sup>2</sup> ( enam ratus dua puluh dua meter persegi ) atas nama GOUW TAMAI CHANDRA dan TANPA ADA SANGGAHAN / BANTAHAN DARI PIHAK MANAPUN JUGA:

6. Bahwa adapun dalil gugatan penggugat pada poin berikutnya agar mendapatkan keadilan diserahkan pada Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili serta memutus perkara ini agar memberikan Keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Berdasarkan dari uraian – uraian tersebut diatas, maka kami selaku Kuasa Hukum pihak Para Tergugat V, VI, VII, VIII, IX, X memohon kehadiran Majelis Hakim yang Mengadili dan Memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

#### DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan dan Menetapkan untuk membebaskan biaya perkara seluruhnya kepada para tergugat ;

Dan / Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II melalui Kuasanya telah memberikan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI

##### 1. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa terhadap apa yang didalilkan Penggugat dalam posita gugatannya pada Halaman 7 (tujuh) Angka 14 (Empat Belas) yang menyatakan :

*”bahwa diikutkanya Turut Tergugat I, II dalam perkara ni untuk menjelaskan perihal jual beli yang dilakukan antara penggugat dan tergugat V, VI, VII, VIII, IX, X yang diwakili oleh kuasa menjual yakni Tergugat V terlebih dahulu melengkapi dokumen kepemilikan dan syarat-syarat yang telah ditentukan sehingga turut tergugat I dan Turut Tergugat II mengurus serta menerbitkan SHM tersebut hingga balik nama kepada penggugat ;”*

Lebih lanjut, dalam gugatan Penggugat sangat mengandung ketidakjelasan dimana dalam Posita Gugatan Penggugat sama sekali tidak menyebutkan alasan dan / atau perbuatan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II yang tidak sesuai ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku sehingga Turut Tergugat II diikutkan dalam perkara ini, Atas hal tersebut sangat tidak berdasar dan beralasan hukum tuntutan Penggugat tersebut, oleh karena tidak diuraikan dengan jelas oleh Penggugat dalam posita atas dasar apa Turut

Tergugat II harus melaksanakan petitum yang dimohon tersebut, oleh karenanya sangat nyata atas segala gugatan Penggugat adalah kabur/tidak jelas sehingga sangat berdasar hukum kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk mengenyampingkan dalil gugatan Penggugat dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Hal ini sebagaimana telah ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang menyatakan,

*"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna."*

## 2. Gugatan *Error In Persona*

Bahwa Turut Tergugat II sangat keberatan dengan tindakan Penggugat yang mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai salah satu pihak dalam perkara ini, sebab sangat nyata Turut Tergugat II hanyalah merupakan Lembaga Tata Usaha Negara yang tidak memiliki hubungan keperdataan atas tanah yang diklaim Penggugat dalam surat gugatannya, sehingga berdasar hal tersebut sangat nyata telah terjadi *error in persona* atas gugatan Penggugat tersebut. Oleh karena itu, sangat berdasar hukum oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk mengenyampingkan seluruh dalil gugatan Penggugat dan atas keseluruhan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima. Sehubungan dengan hal tersebut terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan,

*"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."*

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa atas segala hal yang telah Turut Tergugat II kemukakan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali pada hal-hal yang kebenarannya diakui secara tegas dan tidak merugikan kepentingan hukum Turut Tergugat II;
3. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak memiliki relevansi hukum dengan Turut Tergugat II dikarenakan setelah membaca seluruh uraian Penggugat dalam gugatannya, tidak ditemukan adanya dalil yang menjelaskan Turut Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan yang telah merugikan kepentingan hukum Penggugat, oleh karenanya berdasar hal tersebut, maka sangat patut bagi Majelis Hakim yang

memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak seluruh dalil Penggugat tersebut.

Bahwa berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, dengan ini kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan untuk memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Turut Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeljke Verlaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I ataupun Kuasanya tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa atas jawaban para Tergugat dan para Turut Tergugat tersebut, oleh Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 27 September 2022 dan selanjutnya para Tergugat melalui Kuasanya telah pula mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 4 Oktober 2022 yang mana selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan, selanjutnya dianggap telah tercantum dan telah pula dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tergugat I, II, III, IV tentang kewenangan mengadili, selanjutnya Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela pada persidangan secara elektronik hari Selasa tanggal 11 Oktober 2022, dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Tergugat I, II, III dan IV sepanjang Mengenai Kompetensi Absolut Pengadilan;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Makassar berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 220/Pdt.G/2022/PN Mks;
3. Menanggihkan biaya perkara ini hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa sebagaimana Putusan Sela tersebut, oleh karena Pengadilan Negeri Makassar berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo maka persidangan dilanjutkan dengan pembuktian para pihak;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Foto copy bukti sertifikat hak milik atas nama GOUW TAMAI CHANDRA, diberi tanda P-1;
2. Foto copy bukti akta jual beli No. 96/2021 tertanggal 01/11/2021 dibuat oleh Notaris EARLI FRANSISKA LEMAN sarjana hukum, diberi tanda P-2;
3. Foto copy bukti pajak bumi dan bangunan (PBB) SPPT NOP 737106000600402750 atas nama POEI HOEN NIO tahun 2021, diberi tanda P-3;
4. Foto copy bukti pajak bumi dan bangunan (PBB) SPPT NOP 737106000600402750 atas nama POEI HOEN NIO tahun 2022, diberi tanda P-4;
5. Foto copy bukti foto bangunan tampak depan beralamat Jalan lembeh No. 63 RT 002 RW 001 Kelurahan Melayu Baru Kecamatan Wajo kota Makassar, diberi tanda P-5;
6. Foto copy bukti foto bangunan tampak ruangan dalam beralamat Jalan lembeh No. 63 RT 002 RW 001 Kelurahan Melayu Baru Kecamatan Wajo kota Makassar, diberi tanda P-6;
7. Foto copy bukti Pemberian hak milik kepada Poei Hoen Nio Dkk (6 orang) atas tanah seluas 622 meter terletak di kelurahan melayu baru kecamatan wajo kepala kantor pertanahan kota Makassar, diberi tanda P-7;
8. Foto bukti kegiatan 1 pemeriksaan setempat (PS) pada tanggal 24- oktober 2022 lokasi Jalan Lembeh No. 63 Kelurahan melayu baru kecamatan wajo kota Makassar, diberi tanda P-8;
9. Foto bukti kegiatan 2 pemeriksaan setempat (PS) pada tanggal 24- oktober 2022 lokasi Jalan Lembeh No. 63 Kelurahan melayu baru kecamatan wajo kota Makassar, diberi tanda P-9;
10. Foto bukti kegiatan 3 pemeriksaan setempat (PS) pada tanggal 24 oktober 2022 lokasi Jalan Lembeh No. 63 Kelurahan melayu baru kecamatan wajo kota Makassar, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy surat keterangan pernah nikah/kawin Alm. Thoeng Poei Hing dengan Thoeng Leang King binti Thoeng Boeng Fee No. 06/PPN-DT/IV/2017 Pembantu Pencatat Nikah (PPN) Kel./Desa Tonasa Kec. Sanrobone pemerintah kabupaten takalar, diberi tanda P-11;

12. Fotocopy silsilah keturunan Alm. Thoeng Poei Hing dengan Thoeng Leang King binti Thoeng Boeng Fee di ketahui/ditanda tangani oleh ketua RT, ketua RW dan Kepala Kelurahan Melayu Baru Kecamatan Wajo Kota Makassar, diberi tanda P-12;
13. Fotocopy asli menjadi Warka di BPN Kota Makassar Perhal: Riwayat tanah wajib bayar Ipeda atas nama Thoeng Poei Hing Nomor: Ipd- 06- 111 pada Kantor Direktorat Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jendral Pajak, Direktorat luaran Pembangunan Daerah, Kantor Pelayanan Upeda Wilayah bagian Pengenaan Ujung pandang, diberi tanda P-13;
14. Fotocopy asli menjadi Warka di BPN Kota Makassar Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Desa/kampong Marga: Tjija Kecamatan Wajo Dati II (kabupaten/kotamadya: ujung pandang Verponding No. 1987 su 25/1914 Nama wajib bayar: Thoeng Poei Hing, diberi tanda P-14;
15. Fotocopy surat keterangan Hak Waris Alm. Thoeng Poei Hing 1. Benny, 2. Poei Hoa Nio, 3. Tatang purnama, 4. Poei Hoen Nio, 5. L Sunardi purnama, 6. Muh Alfais Vrats, Nomor: 12 tanggal 21/12/2017 di hadapan Notaris Iwan Ampulembang, SH., diberi tanda P-15;
16. Fotocopy undangan musyawarah pada tanggal 03 Maret 2022 dikantor kecamatan wajo Makassar dari Kementrian Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sulawesi Selatan, Tenggara, dan Barat ahli Waris Alm. Thoeng Poei Hing 1. Benny, 2. Poei Hoa Nio, 3. Tatang purnama, 4. Poei Hoen Nio, 5. L Sunardi purnama, 6. Muh Alfais Vrats, musyawarah tentang penyelesaian asset di Jalan Lembeh No. 63 Mks. Dikantor Kecamatan Wajo Makassar, diberi tanda P-16;
17. Fotocopy dari asli surat kuasa khusus tertanggal 10/11/2021 kepada advokat/pengacara A. Sofyan R Radja SE., Ak.,SH., ahli waris Alm. Thoeng Poei Hing 1. Benny, 2. Poei Hoa Nio, 3. Tatang purnama, 4. Poei Hoen Nio, 5. L Sunardi purnama, 6. Muh Alfais Vrats, kepentingan kuasa untuk mendengar/musyawarah dalam penyelesaian asset di Jalan Lembeh No. 63 Mks. Pada tanggal 03 Maret 2022 dikantor Kecamatan Wajo Makassar, diberi tanda P-17;
18. Fotocopy surat kuasa dari ahli waris Alm. Thoeng Poei Hing 1. Benny, 2. Poei Hoa Nio, 3. Tatang purnama, 4. Poei Hoen Nio, 5. L Sunardi purnama, 6. Muh Alfais Vrats kepada Poei Hoen Nio khusus mewakili para pemberi kuasa dalam hal mengurus/ yang berhubungan dengan asset Alm. Thoeng Poei Hing mengadakan Jual-Beli dan lain-lain dibuat di Notaris Iwan Ampulembang,SH., Nomor: 08 tanggal 18/12/2017 makassar, diberi tanda P-18;

19. Fotocopy dari asli surat kuasa khusus ahli waris Alm. Thoeng Poei Hing, Poei Hoen Nio tertanggal 10/11/2021 kepentingan kuasa untuk mendampingi/membuat surat somasi terkait asset di Jalan Lembeh No. 63 Makassar, diberi tanda P-19;
20. Fotocopy dari asli surat somasi tertanggal 4/02/2022 perihal mempertanyakan kepada Kepala Balai Pelestarian Cagar Budaya Kota Makassar apakah di Jalan Lembeh No.63Kelurahan Melayu, Kecamatan Wajo masuk dalam Aset cagar Budaya Kota Makassar, diberi tanda P-20;
21. Fotocopy Surat pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) SPPT NOP 737106000600402750 AN Poei Hoa Nio tahun 2022, diberi tanda P-21;
22. Fotocopy Surat keterangan ahli waris dari pernikahan Poei Tjang Sioe dengan Nio Tjoei Keng melahirkan 6 orang anak (1. Benny, 2. Poei Hoa Nio, 3. Tatang purnama, 4. Poei Hoen Nio, 5. L Sunardi purnama, 6. Muh Alfais Vrats) disaksikan ketua RT, ketua RW Kel. Melayu Baru Teregistrasi No. 593/04/KRB/VII/21 tanggal 15 Juli 2015 Kelurahan Melayu Baru. Teregistrasi No. 44/593/KRB/VII/2015 tanggal 15 Juli 2015 di kecamatan Wajo serta dilegalisir sesuai asli dari fotocopy di Pengadilan Negeri Makassar No. 114-03-2016, diberi tanda P-22;

Bahwa foto copy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat P-7, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-18, P-21, P-22 berupa fotocopy tanpa asli, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa para Tergugat dan Kuasa para Turut Tergugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini dan berkas aslinya dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **Saksi HASNI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan penggugat karna teman lama;
  - Bahwa tergugat V pernah minta tolong kepada saksi untuk jual tanahnya di jalan lembuh, kemudian saksi menghubungi penggugat untuk tanya apakah mau membeli tanah, dan dijawab penggugat yang penting lengkap surat-suratnya;
  - Bahwa saat itu tergugat V selaku pemilik tanah ingin menjualnya seharga 4 milyar;
  - Bahwa Penggugat dan Tergugat V ke notaris di jalan karunrung, dan disepakati harga tanah tersebut 3,5 Milyar, dan penggugat memberikan panjar sebesar Rp.500.000.000 (lima ratus juta) sedangkan sisanya akan

dilunasi setelah jadi sertifikatnya, dan yang mengurus sertifikat yaitu tergugat 5 dan notaris;

- Bahwa objek tersebut adalah berupa sebidang tanah dan bangunan tua;
- Bahwa waktu penawaran jual beli tersebut belum ada sertifikat tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa sekitar dua tahun sertifikat tersebut terbit, dan penggugat membayar sisa pembayarannya dan telah diserahkan kepada tergugat V;
- Bahwa diatas tanah yang dibeli penggugat tersebut terdapat bangunan tua, dan saat jual beli tersebut bangunan sudah roboh;
- Bahwa terakhir kali saksi ke lokasi sengketa pada saat PS (pemeriksaan setempat) saksi lihat bangunan sudah hancur;
- Bahwa yang menyuruh robohkan bangunan tersebut adalah penggugat, tetapi belum sempat dirobohkan semuanya datang Lurah complain dan tanyakan IMB nya;
- Bahwa bangunan tersebut dahulu milik tergugat V, dan sudah lama tidak ditinggali dan tidak terawat;
- Bahwa tidak pernah ada penyampaian kalau objek tersebut masuk cagar budaya;
- Bahwa informasi dari tergugat V bahwa sebelumnya bangunan tersebut dipakai oleh keuangan / pajak;
- Bahwa objek sengketa tersebut bekas Eigendom Verponding;
- Bahwa pernah ada pertemuan di kelurahan tetapi tergugat V tidak hadir, yang dibicarakan adalah tentang kedudukan tanah tersebut;

**2. Saksi IRWAN TANSIL,** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu dari saksi Hasni bahwa tanah di Jl. Lembe mau dijual, jadi saksi bersama saksi hasni menghubungi penggugat;
- Bahwa saat itu tergugat V buka harga 4 milyar, kemudian saksi mewakili penggugat untuk tanyakan kelengkapan surat-surat tanah tersebut dan saat itu belum ada sertifikatnya;
- Bahwa penggugat dan tergugat V ke notaris, dan akhirnya disepakati harganya menjadi 3,8 milyar, dan dipanjar penggugat sebesar 500juta rupiah dan sisanya akan dibayar setelah ada sertifikatnya;
- Bahwa kemudian sertifikatnya diurus dan terjadinya jual beli tersebut pada tahun 2021;
- Bahwa bangunan tersebut roboh tahun 2021 penyebabnya karna lama tidak ditinggali dan sekarang tinggal tampak depannya saja;

- Bahwa penggugat yang menyuruh tukang untuk dirobohkan dan dibersihkan yaitu balok-balok dan bangunan dan setelah tiga hari dikerjakan kemudian pak lurah datang menghentikan;
- Bahwa dahulu bangunan tersebut pernah dipinjam pakai oleh Akademi Pajak (API) melalui ibu Ponni;
- Bahwa tidak pernah pemerintah / dinas datang untuk memasang papan tanda cagar budaya di bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Kuasa Tergugat I, II, III, IV, mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy bukti surat Data Base CB Balai Pelestarian Cagar Budaya Sulawesi Selatan dan Gambar awal Bangunan sebelum bongkar, diberi tanda T.I,II,III,IV- 1;
2. Fotocopy bukti surat Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 62/PMK.06/2020, diberi tanda T.I,II,III,IV- 2;
3. Fotocopy bukti surat Naskah Penyerah- Gunaan, diberi tanda T.I,II,III,IV- 3;
4. Fotocopy bukti surat Berupa surat yayasan Bantuan Administrasi & Perpajakan OMPO, diberi tanda T.I,II,III,IV- 4;
5. Fotocopy bukti berupa surat dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sulawesi Selatan, Tenggara, dan Barat Nomor: S-157/WKN.15/2022. Hal: Peralihan Hak Atas Tanah Aset Bekas Milik Asing / Tionghoa, diberi tanda T.I,II,III,IV- 5;
6. Fotocopy bukti surat Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Nomor: S-136/KN/2022. Hal: Permohonan pemblokiran dan tidak dilakukan proses peralihan atas asset Bekas Milik Asing/Tionghoa, diberi tanda T.I,II,III,IV- 6;
7. Fotocopy bukti Foto pembongkaran gedung tanpa seizing dari pihak setempat, diberi tanda T.I,II,III,IV- 7;
8. Fotocopy bukti surat berupa komando Wilayah Pertanahan III Komando Daerah Militer XIV "HASANUDDIN" Nomor: B/441/VII/1978 Perihal: Izin pemakaian gedung Jalan Lembeh No. 63 Ujung Pandang, diberi tanda T.I,II,III,IV- 8;
9. Fotocopy bukti surat dari Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan Sekretariat Daerah. Nomor: 593.322/5259/Dekon Perihal: Permohonan Persetujuan Pelepasan Aset bekas milik asing / cina terletak di Jalan Lembeh No. 63

(Akademi Pajak dan Keuangan Indonesia) Kecamatan Wajo Kota Makassar, diberi tanda T.I,II,III,IV- 9;

10. Fotocopy bukti surat dari Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor: 1648/200.3-73.71/X/2014, Perihal: Penyampaian Hasil pengukuran Luas Objek AMBA/C, diberi tanda T.I,II,III,IV- 10;

Bahwa foto copy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T. I,II,III,IV-1, T.I,II,III,IV-3, T.I,II,III,IV-8, T.I,II,III,IV-9 berupa fotocopy dari fotocopy, serta T.I,II,III,IV-2, T.I,II,III,IV-4, T.I,II,III,IV-6, T.I,II,III,IV-7 berupa print out tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa penggugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini dan berkas aslinya dikembalikan kepada Kuasa Tergugat I, II, III, IV;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat V, VI, VII, VIII, IX, X, mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy bukti sertifikat Hak Milik (SHM) No. 20817 terletak di desa/ kelurahan melayu baru, kecamatan wajo, kota Makassar, Sulawesi selatan dengan luas 622 m2, atas nama GOUW TAMAI CHANDRA sejak oktober 2021, diberi tanda T. V,VI,VII,VIII,IX X – 1;
2. Foto copy bukti Akta jual beli No. 96/ 2021 yang dibuat Notaris Earli Fransiska Leman, SH di Makassar antara POEI HOEN NIO selaku kuasa para ahli waris untuk menjual dan bertindak sebagai pihak pertama dengan GOUW TAMAI CHANDRA selaku pihak kedua/ pembeli, diberi tanda T. V,VI,VII,VIII,IX,X – 2;
3. Foto copy bukti lunas pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) SPPT (NOP) 737106000600402750 tahun 2022 atas nama POEI HOEN NIO, diberi tanda T. V,VI,VII,VIII,IX,X – 3;
4. Foto copy bukti lunas pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) SPPT (NOP) 737106000600402750 tahun 2021 atas nama POEI HOEN NIO, diberi tanda T. V,VI,VII,VIII,IX,X – 4;
5. Foto copy bukti lampiran surat undangan pada tergugat V sampai tergugat X dari kantor kementerian keuangan RI cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sulawesi Selatan, Tenggara, dan Barat tertanggal 2 Maret 2022, Daftar Undangan musyawarah penyelesaian Aset di Jalan Lembeh No. 63 Makassar yang dilaksanakan pada hari Rabu, 9 Maret 2022 bertempat di Aula Kantor, Kecamatan Wajo, Kota Makassar, tanpa di undang penggugat selaku pemilik objek yang dimaksud, diberi tanda T. V,VI,VII,VIII,IX,X – 5;

6. Foto copy bukti lampiran daftar undangan yang hadir dalam musyawarah di Aula Kantor Camat Wajo tanggal 9 Maret 2022, tanpa ada nama penggugat selaku pemilik objek yang dimaksud, diberi tanda T. V,VI,VII,VIII,IX,X – 6;
7. Fotocopy bukti surat keterangan ahli waris dari para ahli waris Almarhum POEI TJANG SIOE tertanggal 15 Juli 2015, diberi tanda T. V,VI,VII,VIII,IX,X – 7;
8. Fotocopy bukti surat keterangan pernah nikah/kawin No. 06/PPN-DT/IV/2017 antara THOENG POEI HING dengan THOENG LEANG KING tertanggal 10 April 2017, diberi tanda T. V,VI,VII,VIII,IX,X – 8;
9. Fotocopy bukti surat silsilah keturunan THOENG POEI HING tertanggal 19 April 2017, diberi tanda T. V,VI,VII,VIII,IX,X – 9;
10. Fotocopy bukti surat Akta keterangan Hak Waris No. 12 tertanggal 21 Desember 2017 dibuat dihadapan Notaris Iwan Ampulembang, SH, diberi tanda T. V,VI,VII,VIII,IX,X – 10;

Bahwa fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, bukti T. V,VI,VII,VIII,IX,X– 1 sampai dengan T. V,VI,VII,VIII,IX,X– 10 adalah berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat, kemudian fotokopy bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat II, mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy bukti surat Buku Tanah Milik : 20817/Melayu Baru atas nama GOUW TAMAI CHANDRA, diberi tanda TT.II -1;

Bahwa foto copy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa penggugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini dan berkas aslinya dikembalikan kepada Kuasa Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Kuasa Tergugat I, II, III, IV telah pula mengajukan saksi sebagai berikut :

1. **Saksi Khoirul Umam**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa pada tahun 2022 saksi anggota sekretariat sebagai tim asistensi daerah dalam penyelesaian asset bekas milik asing / tionghoa (AMBAT).
  - Bahwa pada bulan Pebruari 2022 saksi melakukan survei ke objek sengketa dan yang ditemukan dari hasil survey atap sudah tidak ada, tembok bangunannya sudah rusak, kayu yang sudah lapuk, dan bangunan lainnya sudah tidak dapat di fungsikan lagi;

- Bahwa untuk aset yang tercatat dalam aset ada 98 sampai saat ini;
- Bahwa bangunan tersebut pada tahun 1960 dikuasakan oleh TNI digunakan untuk kegiatan tentara kemudian tahun 1978 diserahkan ke API, dan pada tahun 2014 kegiatan API sudah tidak ada lagi karena kondisi bangunan tersebut tidak layak lagi;
- Bahwa tanah dan bangunan tersebut saat ini aset milik DJKN (direktur jenderal kekayaan negara);
- Bahwa tanah dan bangunan tersebut tidak ada pihak lain yang kuasai;
- Bahwa tanah dan bangunannya sama sampai sekarang tidak terpisah;
- Bahwa saksi belum pernah melihat surat-surat dari cakar budaya;
- Bahwa bangunan masuk cakar budaya apa bila ada pembongkaran harus ada pemberitahuan kepada pemerintah;
- Bahwa pada saat saksi dipanggil musyawarah sudah ada suratnya dan lengkap;
- Bahwa objek sengketa adalah bangunan tua sehingga aset ini harus jadi cagar budaya dan yang memiliki kewenangan setelah menjadi cagar budaya adalah Mendikbud dan Pemprov;
- Bahwa saksi pernah lihat sertifikat tanah tersebut dan diblokir pada tahun 2022;

**2. Saksi Abd. Talib**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi sebagai kurator perdataan;
- Bahwa yang saksi temukan pada sertifikat adanya hubungan keterangan ahli waris yang digunakan dalam sertifikat tersebut;
- Bahwa surat keterangan ahli waris tersebut saksi lihat pada waktu musyawarah di kantor camat pada tanggal 12 Mei 2022 di kantor camat wajo;
- Bahwa pengajuan permohonan ahli waris pada tanggal 2 Pebruari 2014 dan diterbitkan pada tanggal 5 Januari 2018, yang menjadi masalah adalah penerbitannya terlalu lama padahal biasanya tidak lama;
- Bahwa nomor surat tersebut kodenya W.51.CA.HH.06.10, padahal nomor surat tersebut tidak berlaku lagi dan W.23 merupakan kode wilayah sulsel;
- Bahwa pada tanggal 5 Januari 2018 yang tanda tangan H. Akkas padahal sudah pensiunan pada tanggal 12 Juni 2012;
- Bahwa surat keterangan ahli waris tersebut tidak benar dan tidak ada data tersebut;

- Bahwa jabatan saksi pada keperdataan dan tugas saksi kalau ada kepailitan membuat keterangan ahli waris di BHP;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa oleh Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 24 Oktober 2022, yang hasilnya sebagaimana termuat lengkap dalam berita acara sidang ini dan merupakan satu kesatuan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa penggugat, para tergugat masing-masing melalui kuasanya telah mengajukan Kesimpulannya secara elektronik kecuali turut tergugat I dan turut tergugat II tidak mengajukan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

#### **DALAM KONVENSI :**

#### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa tergugat I, II, III, IV dan turut tergugat II sebagaimana dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

#### ***Eksepsi Tergugat I, II, III, IV :***

1. Eksepsi Tentang Kewenangan Mengadili;

Bahwa inti materi gugatan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Overheidsdaad), karena Penggugat mengklaim telah mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan namun Tergugat II,III tidak mengeluarkan rekomendasi izin mendirikan bangunan untuk diteruskan kepada Tergugat I.

Bahwa terhadap gugatan yang diajukan Penggugat, Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang mengadili perkara a quo. Gugatan Penggugat merupakan kompetensi absolut dan seharusnya diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yang wilayah hukumnya meliputi tempat kediaman Para Tergugat;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

Bahwa Penggugat mempersoalkan objek tanah dan bangunan yang terletak di jalan Lembeh Nomor 63 RT 002/RW 001 Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makassar dengan luas 622 m2.

Bahwa objek gugatan Penggugat saat ini ditempati dan dipergunakan oleh Akademi Manajemen Perpajakan sehingga pelibatan pihak Manajemen Akademi Manajemen Perpajakan dalam perkara *a quo* mutlak adanya.

Dengan tidak dmasukkannya Akademi Manajemen Perpajakan sebagai salah satu Tergugat, maka gugatan ini menjadi kurang pihak, sehingga haruslah di dinyatakan tidak diterima.

3. Gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (Abscuur libel);

Bahwa Penggugat telah memposisikan Kepala Balai Pelestarian Cagar Budaya Kota Makassar sebagai TERGUGAT IV, terkait pengajuan permohonan Izin Membangun Bangunan (IMB) yang diklaim diajukan Penggugat, TERGUGAT IV tidak mempunyai wewenang dalam hal itu, sehingga Gugatan Penggugat termasuk *error in persona*.

Bahwa selanjutnya dalil Gugatan Penggugat pun tidak terurai secara jelas hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV, termasuk perbuatan apa yang telah dilakukan Tergugat IV yang dianggap merugikan Penggugat. Tidak adanya uraian yang demikian menyebabkan Gugatan Penggugat kabur (Abscuur libel);

***Eksepsi Turut Tergugat II :***

1. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel);

Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya sangat mengandung ketidakjelasan dimana sama sekali tidak menyebutkan alasan dan / atau perbuatan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II yang tidak sesuai ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku sehingga Turut Tergugat II diikutkan dalam perkara ini, Atas hal tersebut sangat tidak berdasar dan beralasan hukum tuntutan Penggugat tersebut, oleh karena tidak diuraikan dengan jelas oleh Penggugat dalam posita atas dasar apa Turut Tergugat II harus melaksanakan petitum yang dimohon tersebut, oleh karenanya sangat nyata atas segala gugatan Penggugat adalah kabur / tidak jelas sehingga sangat berdasar hukum kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk mengenyampingkan dalil gugatan Penggugat dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Error In Persona;

Bahwa Turut Tergugat II sangat keberatan dengan tindakan Penggugat yang mendudukan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai salah satu pihak dalam perkara ini, sebab sangat nyata Turut Tergugat II hanyalah merupakan Lembaga Tata Usaha Negara yang tidak memiliki hubungan keperdataan atas tanah yang diklaim Penggugat dalam surat gugatannya,

sehingga berdasar hal tersebut sangat nyata telah terjadi *error in persona* atas gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tergugat I, II, III, IV dan turut tergugat II tersebut, oleh penggugat telah menanggapi didalam repliknya, yang pada pokoknya sebagai berikut :

***Tanggapan Penggugat Terhadap Eksepsi Tergugat I, II, III, IV :***

1. Bahwa Eksepsi tentang *Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)*, yang didalilkan oleh tergugat I, II, III, IV dalam jawabannya sangat tidak masuk akal oleh sebab para tergugat tersebut diatas belum mempeunyai atau mengeluarkan keputusan apapun, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini sebab baik tergugat I sampai IV tidak menanggapi surat permohonan penggugat sehingga itulah yang mendorong penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Makassar dengan adanya dugaan para tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
2. Bahwa Eksepsi mengenai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) yang mendalilkan bahwa saat ini ditempati oleh Akademi Manajemen Perpajakan adalah dalil yang mengada-ada sebab objek tersebut telah dikuasai penggugat sejak menjadi miliknya dalam jual beli dan telah bersertipikat hak milik (SHM) dan akademi manajemen perpajakan telah lama meninggalkan objek sengketa, sebab hanya meminjam pada ahli waris dan itu sudah lama berakhir sehingga ahli waris (tergugat V sampai tergugat X) mengambil kembali objek sengketa dan mengalihkan kepemilikan objek sengketa kepada penggugat dengan cara jual beli melalui kantor turut tergugat I ( Notaris );
3. Bahwa Eksepsi tentang Gugatan Kabur (*Obscuurr Libel*), yang mendalilkan bahwa gugatan penggugat tidak jelas adalah dalil yang sangat salah, oleh sebab tergugat IV inilah yang telah mengklaim bahwa objek sengketa adalah masuk sebagai cagar budaya, akan tetapi sebelumnya TIDAK PERNAH MENGATAKAN OBJEK SENGKETA ADALAH CAGAR BUDAYA, ini dibuktikan oleh Turut Tergugat II (BPN Kota Makassar) yang telah mengeluarkan SHM atas nama ahli waris dan telah menjadi milik Penggugat;

***Tanggapan Penggugat Terhadap Eksepsi Turut Tergugat II :***

Bahwa terhadap eksepsi turut tergugat II tersebut, penggugat tidak akan menanggapinya sebab ditariknya turut tergugat II dalam perkara ini hanya untuk mematuhi isi putusan apabila telah berkekuatan hukum tetap, sehingga penggugat tetap pada gugatan semula, yang dengan sendirinya turut tergugat II akan

membuktikan apa yang menjadi warkahnya sebagai syarat terbitnya SHM milik penggugat;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tergugat I, II, III, IV, turut tergugat II dan tanggapan penggugat tersebut, Majelis Hakim memberikan pendapat sebagai berikut :

Bahwa memperhatikan eksepsi tergugat I, II, III, IV, dan turut tergugat II tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa eksepsi yang diajukan adalah :

1. Eksepsi Tentang Kewenangan Mengadili;
2. Eksepsi Tentang Gugatan Kurang Pihak;
3. Eksepsi Tentang Gugatan Error In Persona;
4. Eksepsi Tentang Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa dari keempat eksepsi tersebut diatas, terhadap eksepsi tentang kewenangan mengadili oleh Majelis Hakim telah mempertimbangkan sebagaimana dalam Putusan Sela pada persidangan secara elektronik hari Selasa tanggal 11 Oktober 2022, dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Tergugat I, II, III dan IV sepanjang Mengenai Kompetensi Absolut Pengadilan;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Makassar berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 220/Pdt.G/2022/PN Mks;
3. Menanggihkan biaya perkara ini hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa olehnya terhadap eksepsi kewenangan mengadili tersebut tidak perlu lagi dipertimbangkan, dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tentang gugatan kurang pihak, sebagai berikut :

Bahwa eksepsi gugatan kurang pihak tersebut diajukan oleh tergugat I, II, III, IV pada pokoknya dengan alasan bahwa objek tanah dan bangunan saat ini ditempati dan dipergunakan oleh Akademi Manajemen Perpajakan sehingga pelibatan pihak Manajemen Akademi Manajemen Perpajakan dalam perkara a quo mutlak;

Bahwa atas dalil tersebut oleh penggugat telah menanggapi menyatakan bahwa objek tersebut telah dikuasai penggugat sejak menjadi miliknya dalam jual beli dan telah bersertipikat hak milik (SHM) sedangkan akademi manajemen perpajakan telah lama meninggalkan objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kurang pihak tersebut, setelah Majelis Hakim memperhatikan dalil gugatan, jawaban, replik, duplik, serta bukti-bukti yang telah diajukan kedua belah pihak terkhusus terhadap asal usul objek sengketa pada pokoknya kedua belah pihak akui dan benarkan bahwa objek sengketa dahulu digunakan Akademi Pajak dan Keuangan Indonesia (API), dan ternyata

pula saat ini objek sengketa tersebut sedang dalam Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing / Tionghoa (ABMA/T) dibawah Kementerian Keuangan Cq. Direktur Jenderal Kekayaan Negara Wilayah Sulawesi Selatan, sehingga menurut Majelis Hakim bahwa Kementerian Keuangan Cq. Direktur Jenderal Kekayaan Negara Wilayah Sulawesi Selatan patut untuk ditarik sebagai pihak untuk membuat terang dan jelas tentang asal usul dan status objek sengketa tersebut saat ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bahwa terhadap gugatan penggugat ini kurang pihak dengan demikian cukup beralasan menyatakan eksepsi tergugat I, II, III, IV diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi para tergugat tersebut adalah bersifat alternatif, dan oleh karena salah satu eksepsi tergugat telah dinyatakan diterima maka terhadap eksepsi selebihnya tidak perlu lagi dipertimbangkan;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut diatas, oleh karena eksepsi para tergugat dinyatakan diterima maka pembahasan yuridis tentang pokok perkara tidak perlu lagi dipertimbangkan, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

#### **DALAM REKONVENSI :**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat reconvensi / tergugat I, II, III, IV konvensi adalah sebagaimana telah termuat dalam jawaban tergugat I, II, III, IV / penggugat reconvensi;

Menimbang, bahwa penggugat reconvensi / tergugat I, II, III, IV konvensi pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat reconvensi telah sewenang-wenang membongkar tanpa izin yang sah atas bangunan cagar budaya, sruktur cagar budaya, situs cagar budaya, dan kawasan cagar budaya, yang seharusnya dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan agama, dll, sehingga tindakan tergugat reconvensi yang demikian telah merugikan negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya tergugat reconvensi / penggugat konvensi telah menanggapi gugatan reconvensi tersebut, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa penggugat adalah pembeli yang beretika baik dan wajar jika penggugat memperbaiki bangunan lama dengan bangunan baru yang layak huni dengan tujuan utama menghindari adanya korban jika sedang berada di lokasi objek sengketa;

Menimbang, bahwa atas gugatan rekonvensi tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa memperhatikan gugatan rekonvensi tersebut, pada pokoknya difokuskan terhadap perbuatan tergugat rekonvensi membongkar tanpa izin yang sah atas bangunan objek sengketa dan pada petitumnya penggugat rekonvensi mohon ganti rugi atas perbuatan tergugat rekonvensi, terhadap hal tersebut menurut Majelis Hakim bahwa gugatan rekonvensi a quo terlalu sumir tanpa menjelaskan kedudukan pihak yang menggugat dan pihak mana saja yang telah dirugikan karena dalam gugatan pokok berdasarkan surat kuasa a quo juga mewakili tergugat I, II, III, IV (dalam gugatan konvensi), sehingga mengakibatkan gugatan rekonvensi penggugat rekonvensi / tergugat I, II, III, IV konvensi menjadi tidak jelas / kabur olehnya cukup beralasan terhadap gugatan rekonvensi ini dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok penggugat konvensi / tergugat rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard), maka sesuai hukum seluruh biaya perkara yang timbul harus dibebankan kepadanya;

Memperhatikan ketentuan hukum serta Peraturan Perundang - undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

#### **MENGADILI;**

##### **DALAM KONVENSI :**

##### **DALAM EKSEPSI :**

- Menerima eksepsi Tergugat I, II, III, IV;

##### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

##### **DALAM REKONVENSI :**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I, II, III, IV Konvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

- Membebankan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.5.340.000,- (Lima Juta Tiga Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, pada hari Selasa tanggal 27 Desember 2022, oleh Purwanto S. Abdullah, S.H., sebagai Hakim Ketua, Djulita Tandi Massora, S.H. M.H., dan Royke Harold Inkriwang, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 3 Januari 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Abdul Gani. S.H., sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, II, III, IV, Kuasa Hukum Tergugat V, VI, VII, VIII, IX, X, Kuasa Hukum Turut Tergugat I, dan Kuasa Hukum Turut Tergugat II, secara elektronik;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Djulita Tandi Massora, S.H. M.H.

Purwanto S. Abdullah, S.H. M.H.

Royke Harold Inkriwang, S.H.

Panitera Pengganti,

Abdul Gani, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp. 140.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp.4.000.000,00
4. PS	: Rp.1.000.000,00
5. PNBP Panggilan	: Rp. 130.000,00
6. PNBP PS	: Rp. 10.000,00
7. PNBP Surat Kuasa	: Rp. 10.000,00
8. Meterai	: Rp. 10.000,00
9. Redaksi	: Rp. <u>10.000,00</u>
Jumlah	: Rp.5.340.000,00

(Lima JutaTiga Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah) ;



Keterangan :

- Salinan sesuai dengan aslinya.
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.