



PUTUSAN

Nomor 465 / PDT /2022 /PT MKS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara :

WALIKOTA MAKASSAR, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani Nomor 1, Kelurahan Bulu Gading, Ujung Pandang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan. Dalam perkara ini memberikan Kuasa kepada 1. A. Hikma Rezki Nur, S.H., M.S.P, Pekerjaan Pejabat Fungsional pada Bagian Hukum Pemerintah Kota Makassar. 2. Asma Suharti, S.H. Pekerjaan Pejabat Fungsional pada Bagian Hukum Pemerintah Kota Makassar. 3. Nurlinda, S.H., M.M. Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil Bagian Hukum Pemerintah Kota Makassar. 4. John Sera, S.H. Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil Bagian Hukum Pemerintah Kota Makassar. 5. Ari Sambara, S.H. Pekerjaan Pegawai Honorer Bagian Hukum Pemerintah Kota Makassar. 6. Buyung Ferdiansyah, Pekerjaan Pegawai Honorer Bagian Hukum Pemerintah Kota Makassar. 7. Adnan Buyung Azis, S.H., M.H. Pekerjaan Advokat & Konsultan Hukum Pemerintah Kota Makassar. 8. Abdul Aziz, S.H. Pekerjaan Advokat & Konsultan Hukum Pemerintah Kota Makassar. 9. Akhmad Rianto, S.H. Pekerjaan Advokat & Konsultan Hukum Pemerintah Kota Makassar. 10. DR. Anzar Makkuasa, S.H., M.H. Pekerjaan Advokat & Konsultan Hukum Pemerintah Kota Makassar. 11. Mursalin Jalil, S.H., M.H. Pekerjaan Advokat & Konsultan Hukum Pemerintah Kota Makassar. 12. Zulkifli Hasanuddin, S.H. Pekerjaan Advokat & Konsultan Hukum Pemerintah Kota Makassar. 13. Hartini Fanny Anggarainy, S.H., M.H. Pekerjaan Advokat & Konsultan Hukum Pemerintah Kota Makassar. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 181.01/75/SK/B/HUK/IV/2022 tanggal 12 April 2022 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga/HAM/PHI Kelas I A Khusus Makassar pada

Halaman 1 dari 19 Hal Putusan Nomor 465 /PDT /2022/PT MKS

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 1



tanggal 14 April 2022 Nomor 461/Pdt/2022/KB, sebagai
Pembanding semula Tergugat;

LAWAN

1. **ABDUL HAKIM, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan KH. Ramli Nomor 67, Pattunuang Wajo, Kota Makassar, Sulawesi Selatan. Dalam perkara ini memberikan Kuasa kepada: 1. Andi Walinga, S.H. 2. Andi Wartawaty, S.H. 3. Herdia, S.H. Ketiganya Advokat /Kepala dan Anggota Badan Bantuan Hukum dan Advokasi Rakyat (BBHR) Daerah PDI Perjuangan Sulawesi Selatan, berkantor di Jalan Gunung Bawakaraeng Nomor 218 A Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 17 Maret 2022 Nomor 329/Pdt/2022/KB; sebagai Terbanding semula Penggugat;
2. **NOTARIS/PPAT MARDIANA KADIR**, bertempat tinggal di Jalan Boulevard Nomor 5 Masele, Panakkukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, sebagai Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca ;

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 21 Desember 2022 Nomor 465/PDT/2022/PT MKS tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
- Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 21 Desember 2022;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 465/PDT/2022/PT Mks tanggal tentang Penetapan hari sidang;
- Berkas perkara Nomor 100/Pdt.G/2022/PN Mks beserta seluruh surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 6 Oktober 2022 Nomor 100/Pdt.G/2022/PN Mks yang amarnya berbunyi sebagai berikut

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 ZPengoperan Hak Atas Tanah di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mardiana Kadir, S.H. Nomor 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang terletak di Jalan KH. Ramli/Jalan Akademis Nomor 67 RT/RW 004/001 Kelurahan Pattunuang, Kec. Wajo Kora 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 Sekretaris Daerah Kota Makassar serta Surat Sekretaris Daerah Nomor 032/829/DISTAN/XII/2021 tanggal 10 Desember 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 atau formasi lainnya yang akan diterbitkan tergugat di atas tanah obyek sengketa dinyatakan tidak mengikat;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, aman, bersih, utuh dan tanpa beban apapun di atasnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat akibat pembongkaran bangunan secara paksa sebesar Rp500.000.000.- (lima ratus juta rupiah);
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONPENSİ

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Menghukum Tergugat Konvensi atau Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini sebesar Rp2.180.000,00 (dua juta seratus delapan puluh ribu rupiah);

Menimbang bahwa setelah Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 100/Pdt.G/2022/PN Mks diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 6 Oktober 2022 dengan dihadiri oleh Kuasa Terbanding semula Penggugat Konvensi, tanpa dihadiri oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat Konvensi dan Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi, selanjutnya isi putusan Pengadilan Negeri Makassar tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar kepada Pembanding semula Tergugat Konvensi pada tanggal 14 Oktober 2022 dan kepada Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi telah diberitahukan isi putusan tersebut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 17 Oktober 2022 dan Kuasa Pembanding semula Tergugat Konvensi berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 181.01/75/SK/B/HUK/IV/2022 tanggal 12 April 2022 pada tanggal 27 Oktober 2022 telah mengajukan permohonan banding di Pengadilan Negeri Makassar sebagaimana ternyata dari Surat pernyataan permohonan banding Nomor 100/Pdt.G /2022/PN Mks yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat Konvensi pada tanggal 8 November 2022 dan kepada Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi pada tanggal 7 November 2022 2022;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Tergugat Konvensi telah mengajukan memori banding di Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 28 November 2022 dan diterima di Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 28 November 2022 sesuai tanda terima memori banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar Nomor 100/Pdt.G/2022/PN Mks dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat Konvensi pada tanggal 1 Desember 2022 dan kepada Terbanding semula Turut Tergugat KONvensi pada tanggal 29 November 2022 dan oleh Kuasa Terbanding semula Penggugat Konvensi telah mengajukan kontra memori banding tanggal 13 Desember 2022 dan diterima di Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 13 Desember 2022 sesuai tanda terima kontra memori banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar Nomor 100/Pdt.G/2022/PN Mks, selanjutnya kontra memori banding dari Kuasa Terbanding semula Penggugat Konvensi telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat Konvensi pada tanggal 14 Desember 2022, sedangkan Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi tidak mengajukan kontra memori banding;

Disclaimer:

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih ditunggikan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3345 (ext.318)



Menimbang bahwa kepada Pembanding semula Tergugat Konvensi dan Terbanding semula Penggugat Konvensi serta Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas (inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar, masing-masing: kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat Konvensi pada tanggal 7 November 2022, kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat Konvensi pada tanggal 8 November 2022 serta kepada Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi pada tanggal 7 November 2022, sesuai Surat Pemberitahuan mempelajari Berkas Perkara masing-masing dengan Nomor yang sama, yaitu Nomor 100/Pdt.G/2022/PN.Mks;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat Konvensi, telah diajukan dalam tenggang waktu dan sesuai dengan cara serta syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat Konvensi pada pokoknya memohon sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima dan mengabulkan permohonan banding Pembanding untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 100/Pdt.G/2022/PN Mks;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena tidak melibatkan Dinas Pertanahan, Satuan Polisi Pamong Praja, Dinas Pekerjaan Umum dan Badan Asset Daerah Kota Makassar (BPKAD) sebagai pihak yang bertanggungjawab atas pengamanan dan penyelamatan barang milik daerah;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas/kabur;
4. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

DALAMA POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak Atas Tanah yang terletak di Jalan KH. Ramli/KH Agussalim yang diakui sebagai milik Penggugat di atas lahan milik negara adalah tidak sah yang dikenal setempat

Disclaimer

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



dengan nama Toko Bandung Gorden;

3. Menyatakan 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 dinyatakan dalam UU bahwa PBB bukanlah hak kepemilikan;
4. Menyatakan bahwa dasar konstitusional membayar pajak terdapat pada Pasal 23 A UUD 1945 dan UU Nomor 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 mebayar pajak" maka bangunan tidak dapat dibongkar adalah dalil yang harus ditolak;
5. Menyatakan bahwa di dalam UU Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Jo. PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa alas hak tanah yang diakui adalah:
 - i. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB);
 - ii. Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU)
 - iii. Sertifikat Hak Milik (SHM);

Sedangkan alas hak Penggugat hanya akta jual beli bangunan dan pengoperah 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 berjualah adalah lahan milik negara yang terdaftar sebagai asset Daerah Kota Makassar;
7. Menyatakan bahwa bangunangedung Penggugat melanggar UU Nomor 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 Nomor 206/DINAS PU/640/XI/2021 tanggal 3 November 2021 menyatakan bahwa berdasarkan penelitian di lapangan, bangunan Toko Bandung Gorden berada di atas badan jalan, sehingga jelas dasar hukum untuk membongkar bangunan Penggugat;
8. Menyatakan bahwa surat teguran yang dikeluarkan oleh Tergugat konvensi melalui Dina Pertanahan Kota Makassar, sudah sesuai prosedur, dengan terbutnya 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 diundang untuk membicarakan mengenai akan digunakannya lahan jalan milik pemerintah dan kepada Penggugat diberikan waktu untuk membongkar sendiri bangunannya

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-364 3348 (ext.318)



dan memindahkan barang-barangnya;

10. Menyatakan bahwa termasuk Penggugat telah membuat Surat Pernyataan Bersedia Membongkar sendiri Bangunannya dalam waktu 6X24 jam setelah Surat Pernyataan itu ditandatangani pada tanggal 21 Desember 2021, ternyata hanya Penggugat yang tidak membongkar sendiri bangunannya, 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 ditulisi di dalam gugatan hanyalah keberatan terhadap adanya Surat Teguran;
12. Menyatakan bahwa sebuah bangunan harus mempunyai IMB, untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawa, vide Pasal 17 point 1 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang merupakan turunan dari UU Cipta Kerja dan dengan tidak adanya IMB (sekarang berganti menjadi PBG) dikenakan sanksi Administratif dan pidana penjara;
13. Menyatakan bahwa Surat Teguran yang dipersiapkan dan ingin dinyatakan batal, maka kewenangan tersebut adalah kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) bukan Pengadilan Negeri, sehingga gugatan ini salah alamat;
14. Menyatakan 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 harus ditolak;

DALAM TEKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah menempati objek sengketa kurang lebih 30 (tiga puluh) tahun dan tidak pernah membayar biaya sewa lahan sehingga Tergugat Rekonvensi dikenakan tarif sewa lahan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) pertahun dikali selama kurang lebih 30 (tiga puluh) tahun, sehingga pembayaran sewa lahan adalah sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah);
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya sewa sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah), secara tunai kepada Penggugat Rekonvensi yang disetor melalui Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar;
Eq aequo et bono, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat Konvensi pada pokoknya memohon sebagai berikut:

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Menolak permohonan banding dari Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 100/Pdt.G /2022 /PN Mks tanggal 6 Oktober 2022 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam dua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 100/Pdt.G/2022/PN Mks tanggal 6 Oktober 2022, memori banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat Konvensi, Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi, dengan pertimbangan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat Konvensi dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis Consortium*) karena pelaksanaan penertiban tersebut melibatkan Dinas Pertanahan serta Satpol PP dan Bidang Asset Pemerintah Kota Makassar dan Dinas Pekerjaan Umum sebagai bagian Pemulihan dan Pemeliharaan Jalan, maka seharusnya pihak-pihak tersebut dilibatkan dalam perkara a quo;
2. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*) karena gugatan Penggugat mengklaim Kerugian materil Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) dan kerugian inmateril Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) sebagai akibat dilakukannya penertiban dalam rangka pemulihan dan Pemeliharaan Jalan sepanjang Jalan Kyai H. Ramli/Jalan Akademis, akan tetapi angka tersebut hanyalah berdasarkan asumsi yang sulit dibuktikan sebab tidak diuraikan dengan jelas dan rinci, lalu mengklaim angka kerugian sebesar tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Terbanding semula Penggugat dalam Konvensi telah menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Penggugat dalam jawabannya menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak karena seharusnya melibatkan Dinas Pertanahan serta Satpol PP dan Bidang Asset Pemerintah Kota Makassar dan Dinas Pekerjaan Umum sebagai bagian Pemulihan dan Pemeliharaan Jalan. Tergugat kurang mencermati dalil gugatan Penggugat bahwa bahwa Dinas pertanahan, Satpol PP serta Bidang Asset

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih ditunggalikan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dan waktu kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.316)



Pemerintah adalah bagian dari Pemerintah Kota Makassar bukan berdiri sendiri, oleh karenanya cukup dalam perkara ini Walikota Makassar sebagai pihak yang ditarik sebagai pihak Tergugat;

2. Dalil gugatan Penggugat tidak kabur mengenai ganti rugi yang dituntut sangat jelas sesuai dengan faktanya benar telah dilakukan pembongkaran secara paksa atas objek sengketa dan Penggugat mengalami kerugian materil sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) dan tidak dapat membayar gaji karyawan Penggugat mengalami tekanan phsykis, sehingga Penggugat mengalami kerugian immaterial sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang dikemukakan oleh Pembanding semula Tergugat Konvensi, Majelis Hakim Banding mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Terhadap eksepsi angka 1 bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi kurang pihak karena seharusnya dilibatkan Dinas Pertanahan serta Satpol PP dan Bidang Asset Pemerintah Kota Makassar dan Dinas Pekerjaan Umum, Majelis Hakim Banding mempertimbangkan sebagai berikut:

- Dinas Pertanahan, Satpol PP, Bidang Asset Pemerintah Kota Makassar serta Dinas Pekerjaan Umum merupakan sub bagian dari Pemerintahan Kota Makassar yang disebut dengan Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang melaksanakan sebagian tugas pokok pemerintah Kota Makassar, sehingga bukan merupakan subjek hukum. yang merupakan subjek hukum adalah Pemerintah Kota Makassar, dengan demikian sudah tepat jika dalam perkara a quo yang ditarik sebagai pihak Tergugat adalah Walikota Makassar, oleh karenanya dengan tidak ditariknya atau ditempatkannya Dinas Pertanahan, Satpol PP, Bidang Asset Pemerintah Kota Makassar serta Dinas Pekerjaan Umum dalam perkara a quo tidak mengakibatkan gugatan Terbanding semula Penggugat kurang pihak (*plurium litis Consortium*);

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi angka 2 bahwa Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*) karena gugatan Penggugat mengklaim Kerugian materil Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) dan kerugian inmateril Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) akan tetapi angka tersebut hanyalah berdasarkan asumsi yang sulit dibuktikan sebab tidak diuraikan dengan jelas dan rinci, lalu mengklaim angka kerugian sebesar tersebut, Majelis Hakim Banding mempertimbangkan, mengenai hal tersebut telah memasuki materi pokok perkara yang harus dibuktikan oleh Penggugat asal usul dan besaran kerugian yang dialami oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasaeakan uraian dan pertimbangan di atas, eksepsi



Pembanding semula Tergugat Konvensi tidak beralasan, maka harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi dalam gugatannya mendalilkan pada pokoknya bahwa Pembanding semula Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum karena melakukan pembongkaran Ruko Bandung Gorden yang terletak di Jalan KH Ramli/Jalan Akademis Nomor 67 Rt/Rw 004/001 Kelurahan Pattunuang Kecamatan Wajo Kota Makassar;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi mendalilkan pula bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan Rumah Toko " Toko Bandung Gorden berdasarkan: a. Surat hibah tanggal 01 April 1990 dan b. Akta Jual Beli Banagunan dan pengoperan ha katas tanah di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mardiana Kadir, S.H. Nomor 30 tertanggal 30 November 2015 di Jalan KH Ramli/Jalan Akademis Nomor 67 Rt/Rw 004/001 Kelurahan Pattunuang Kecamatan Wajo Kota Makassar, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan KH. Ramli;
- Sebelah Timur : Jalan Akademis;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik/Rumah Syahril;
- Sebelah Barat : Toko Suba (Ruko Nomor 66);

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi, Pembanding semula Tergugat Konvensi dalam jawabannya menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat. Penggugat mendalilkan bahwa tanah dan bangunan berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak atas tanah yang terletak di Jalan KH Ramli, namun tidak disebutkan siapa pemilik pertama bangunan dan siapa pemilik tanah tersebut, karena senayatanya tanah tersebut adalah Fasilitas Umum (FASUM) yang tidak boleh dimiliki oleh siapapun juga karena merupakan milik negara/daerah;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi disangkal /dibantah oleh Pemabanding semula Tergugat Konvensi, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 R.Bg Penggugat diwajibkan terlebih dahulu membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa Pembanding semula Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum karena telah melakukan pembongkaran Ruko Bandung Gorden yang terletak di Jalan KH Ramli/Jalan Akademis Nomor 67 Rt/Rw 004/001 Kelurahan Pattunuang Kecamatan Wajo Kota Makassar dengan batas-batas sebagaimana di sebutkan di atas;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat Konvensi dalam melakukan perbuatan yang dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melanggar hukum

Disclaimer

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



dalam perkara a quo, jika Ruko Bandung Gorden yang terletak di Jalan KH Ramli/Jalan Akademis Nomor 67 Rt/Rw 004/001 Kelurahan Pattunuang Kecamatan Wajo Kota Makassar yang dibongkar oleh Pembanding semula Tergugat Konvensi adalah milik dari Terbanding semula Penggugat Konvensi dan dilakukan tanpa seizin Terbanding semula Penggugat, untuk itu Terbanding semula Penggugat Konvensi harus membuktikan bahwa Ruko Bandung Gorden yang telah dibongkar tersebut adalah miliknya atau yang berhak;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Terbanding semula Penggugat Konvensi mengajukan bukti tertulis bertada P-1 sampai dengan P-8 dan Saksi H. Nurdin dan Saksi Abd. Majid;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yaitu Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak Atas Tanah Nomor 37 tanggal 30 November 2015 membuktikan bahwa telah terjadi pengoperan bangunan berikut turutan-turutannya yang berdiri di atas sebidang tanah yang dikuasai oleh negara yang terletak di Propinsi Sulawesi Selatan, Kota Makassar, Kecamatan Wajo, Kelurahan Pattunuang, setempat dikenal sebagai Jalan KH Ramli Nomor 67 seluas kurang lebih 250 M2 (kurang lebih dua ratus lima puluh meter persegi) dengan ukuran Panjang kurang lebih 25 M (kurang lebih dua puluh lima meter), lebar kurang lebih 10 M (kurang lebih sepuluh meter< dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan KH. Ramli;
- Sebelah Timur : Jalan Akademis;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik/Rumah Syahril;
- Sebelah Barat : Toko Suba (Ruko Nomor 66);

dari Syahril kepada Abdul Hakam;

Menimbang, bahwa bukti P-2 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan Tahun 2021 dan Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah PBB Kota Makassar membuktikan bahwa Terbanding semula Penggugat subjek Pajak Bumi dan Bangunan dan telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 objek Pajak Bumi dan Bangunan yang terletak Jalan KH Ramli Nomor 67 RT 004 RW: 01 Pattunuang, Kecamatan Wajo Kota Makassar Tahun 2021 dan;

Menimbang, bahwa bukti P-3, P-4, P-5 membuktikan Terbanding semula Penggugat Konvensi pada Tahun 2020 telah membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);

Menimbang, bahwa bukti P-6 mermbuktikan bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi telah mendaftarkan Perusahaan Perorangan dengan nama Toko Bandung Gordo, PO dan telah mendapatkan Izin Gangguan sesuai bukti P-7



serta telah memperoleh Surat Izin Usaha Perdagangan sesuai bukti P-8;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertulis yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi khususnya bukti tertulis (surat) bertanda P-1 sebagai dasar perolehan hak oleh Terbanding semula Penggugat membuktikan bahwa yang menjadi objek jual beli antara Syahril dengan Terbanding semula Penggugat konvensi (Abdul Hakam) adalah sebuah bangunan berikut turutan-turutannya yang didirikan di atas sebidang tanah yang dikuasai oleh negara, maka penjualan in casu Syahril tidak berhak menjual tanah tempat berdirinya bangunan yang dibeli oleh Terbanding semula Penggugat karena statusnya adalah tanah yang dikuasai oleh Negara, hanya berhak menjual bangunan yang dimiliki tersebut kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi, dengan asas bahwa dasar Hukum Agraria Nasional adalah hukum adat dan Hukum Adat menganut asas pemisahan horizontal ;

Menimbang, bahwa jual beli bangunan sebagai salah satu bentuk peralihan bangunan yang dilakukan dengan akta notaris, karena berdasarkan bukti P-1 tanah tempat berdirinya bangunan yang dibeli oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi dari Syahril adalah tanah yang dikuasai oleh negar, maka pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) in casu Terbanding semula Turut Tergugat konvensi, yaitu Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mardiana Kadir, S.H tidak berwenang membuat akte jual beli atas tanahnya dan hanya berwenang membuat akta jual beli bangunan ;

Menimbang, bahwa begitu pula bukti P-1 dan alat bukti surat lainnya yaitu bukti P-2 sampai dengan P-8 bukanlah merupakan bukti kepemilikan atas tanah yang menjadin objek sengketa, demikian pula keterangan Saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi tidak dapat menjelaskan bahwa objek dalam perkara a quo adalah milik Terbanding semula Penggugat;

Menimbang, berdasarkan uraian dan pertimbangan di atas Terbanding semula Penggugat konvensi tidak dapat membuktikan bahwa tanah yang terletak di Propinsi Sulawesi Selatan, Kota Makassar, Kecamatan Wajo, Kelurahan Pattunuang, setempat dikenal sebagai Jalan KH Ramli Nomor 67 seluas kurang lebih 250 M2 (kurang lebih dua ratus lima puluh meter persegi) dengan ukuran Panjang kurang lebih 25 M (kurang lebih dua puluh lima meter), lebar kurang lebih 10 M (kurang lebih sepuluh meter) dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara dengan Jalan KH. Ramli; Sebelah Timur dengan Jalan Akademis; Sebelah Selatan dengan Tanah Milik/Rumah Syahril dan Sebelah Barat dengan Toko Suba (Ruko Nomor 66) adalah milik Terbanding semula Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan

Disclaimer

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



apakah pembongkaran objek sengketa yang dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat Konvensi dapat dkualifikasi sebagai perbuatan yang melanggar hak subjektif Terbanding semula Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa bangunan yang dibeli oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi dari Syahril berdiri di atas tanah yang dikuasai oleh negara, dengan demikian Terbanding semula Penggugat Konvensi tidak berhak atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.V, T.I.XII membuktikan bahwa sebelum dilakukan pembongkaran oleh Pembanding semula Tergugat Konvensi, Terbanding semula Penggugat Konvensi telah ditegur sebanyak 2 (dua) kali yaitu pada tanggal 12 November 2021 dan tanggal 22 November 2021 agar segera mengosongkan lahan dan fasilitas umum Milik Daerah Pemerintah Kota Makassar berupa Ruko Bandung Golden Jalan K.H. Agus Salim/K.H Ramli, akan tetapi Terbanding semula Penggugat Konvensi tidak melaksanakan teguran tersebut;

Menimbang, bahwa bukti T.I.XIII membuktikan bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi telah diundang untuk menghadiri acara Rapat Pengosongan lokasi lahan tanah Jalan Fasilitas Umum Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Makassar yang terletak di Jalan K.H. Agus Salim/K.H Ramli yang berdiri bangunan Rumah Toko (Toko Bandung Gorden);

Menimbang, bahwa bukti T.I.XVIII membuktikan bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi membenarkan bahwa tempat usaha (Penampungan Barang) miliknya berdiri di atas Lahan Jalan Fasilitas Umum yang terletak disebelah Barat/sebelah kiri bangunan ex Ruko Bandung Gorden Jalan K.H. Agus Salim/K.H Ramli Kelurahan Pattunuang Kecamatan Wajo yang ditertibkan pada hari Rabu tanggal 15 Desember 2021 oleh Pemerintah Kota Makassar dan Terbanding semula Penggugat Konvensi bersedia mengosongkan sendiri bangunan tempat usaha yang berdiri di atas fasilitas jalan untuk kepentingan umum dalam kurun waktu 6X24 jam sejak surta pernyataan dibuat in casu tanggal 21 Desember 2021. Terbanding semula Penggugat Konvensi berjanji jika tidak melaksanakan pembongkaran sendiri dalam kurun waktu 6X24 Jam, maka tidak keberatan apabila Pemerintah Kota Makassar mengambil tindakan untuk dikembalikan sebagai fasilitas jalan umum dilakukan penertiban terhadap bangunan tempat usaha Terbanding semula Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Pembanding semula Tergugat Konvensi dapat membuktikan bahwa tanah tempat bangunan Ruko Bandung Gorden berdiri adalah lahan Jalan Fasilitas Umum Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Makassar, demikian pula sebelum dilakukan pengosongan/

Disclaimer

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



pembongkaran kepada Terbanding semula Penggugat terlebih dahulu telah dilakukan peneguran sebanyak 2 (dua) kali serta adanya pernyataan dari Terbanding semula Penggugat Konvensi bersedia mengosongkan/membongkar sendiri dan jika dalam waktu 6X24 jam tidak mengosongkan/membongkar sendiri, maka tidak keberatan apabila Pemerintah Kota Makassar mengambil tindakan untuk dikembalikan sebagai fasilitas jalan umum dilakukan penertiban terhadap bangunan tempat usaha Terbanding semula Penggugat Konvensi, dengan demikian perbuatan pembongkaran yang dilakukan oleh pembanding semula Tergugat Konvensi tidak dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melanggar hukum ;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas Terbanding semula Penggugat Konvensi tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya, bahwa Pembanding semula Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum, sebaiknya Pembanding selua Tergugat Konvensi mampu membuktikan dalil-dalil bantahan/sangkalannya, bahwa pembongkaran dalam perkara a quo yang dilakukan oleh pembanding semula Tergugat Konvensi tidak dilakukan secara melanggar hukum, dengan demikian putusan Pengadilan Tingkat Pertama in casu Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 100/Pdt.G/2022/PN Mks tanggal 6 Oktober 2022 dalam konvensi tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dengan menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi dan menyatakan menolak gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat Konvensi mengajukan gugata rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Tergugat Rekonsensi Terbanding semula Penggugat Konvensi telah menempati lahan bertahun-tahun dan Pembanding semula Tergugat Konvensi Penggugat Rekonsensi tidak pernah memungut biaya sewa lahan, padahal sesuai Perwali Nomor 3 Tahun 2020 tentang Formulasi Tarif Sewa Barang Milik Daerah berupa tanah/dan atau Bangunan, maka seharusnya Tergugat Rekonsensi dikenakan tarif sewa lahan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah)/tahun dikali selama kurang lebih 30 tahun Tergugat Rekonsensi menempati lahan milik Pemerintah, maka pembayaran sewa lahan adalah sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah);

Berdasarkan alasan di atas Penggugat Rekonsensi Pembanding semula Tergugat Konvensi memohon sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah menempati objek sengketa kurang lebih



30 (tiga puluh) tahun dan tidak pernah membayar biaya sewa lahan sehingga Tergugat Rekonvensi dikenakan tarif sewa lahan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) pertahun dikali 30, sehingga Pembayaran sewa lahan adalah sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah);

- Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya sewa lahan sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) secara tunai kepada Penggugat Rekonvensi yang disetor melalui Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, terhadap gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi Pembanding semula Tergugat Konvensi, Kuasa Tergugat Rekonvensi Terbanding semula Penggugat Konvensi dalam dupliknya mengajukan jawaban dalam rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Gugatan Penggugat Rekonvensi adalah illegal standing tidak berdasar untuk melakukan gugatan sewa lahan karena anatar Penggugat rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi tidak pernah ada kesepakatan atau perjanjian sewa lahan di atas objek sengketa, rujukan sewa berdasarkan Perwali Nomor 03 Tahun 2020 untuk menentukan formulasi sewa Barang Milik Daerah yang terbit pada Tahun 2020, sedangkan objek sudah ditempati oleh Tergugat Rekonvensi kurang lebih 30 tahun dan bukan milik Penggugat Rekonvensi, melainkan milik Tergugat Rekonvensi berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperah Hak Atas Tanah di hadapan Notari dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mardiana Kasir, S,H, Nomor 37 tanggal 30 November 2015 atas objek yang terletak di Jalan KH Ramli/ Jalan Akademis Nomor 67 RT/RW 004/001, Kelurahan Pattunuang Kecamatan Wajo Kota Makassar.

Berdasarkan hal tersebut di atas gugatan rekonvensi patut tidak diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Dalil gugatan Penggugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi tidak membayar sewa lahan sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) adalah dalil yang mengada-ada dan tidak dapat dibenarkan secara hukum. Antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi tidak ada kesepakatan untuk sewa lahan, di sisi lain Penggugat REkonvensi mengklaim bahwa obyek sengketa adalah fasum apakah fasum bisa disewakan. Tergugat Rekonvensi menempati obyek sengketa berdasarkan:
- Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak Atas Tanah di hadapan nNotaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mardiana Kadir Nomor 37 tertanggal 30 November 2015;

Disclaimer



- 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 2015 yang terletak di nJalan KH Ramli/Jalan Akademis Nomor 67 RT/RW 004/001 Kelurahan Pattunung, Kecamatan Wajo Kota Makassar;
- Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2021 berdasarkan SPPT PBB NOP: 73.71.060.001.005-0852.0 telah lunas dan sudah melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Tahun 2020 untuk Peningkatan Hak tersebut;

Berdasarkan hal-hal di atas Terbanding semula Penggugat Tergugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara memutuskan tetap mengabulkan gugatan Penggugat seraya menolak atau setidaknya gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi Pembanding semula Tergugat/Penggugat Rekonvensi, Majelis Hakim Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya bahwa Gugatan Penggugat Rekonvensi adalah illegal standing tidak berdasar untuk melakukan gugatan sewa lahan karena anatar Penggugat rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi tidak pernah ada kesepakatan atau perjanjian sewa lahan di atas objek sengketa, rujukan sewa berdasarkan Perwali Nomor 03 Tahun 2020 untuk menentukan formulasi sewa Barang Milik Daerah yang terbit pada Tahun 2020, sedangkan objek sudah ditempati oleh Tergugat Rekonvensi kurang lebih 30 tahun dan bukan milik Penggugat Rekonvensi, Majelis Hakim Banding mempertimbangkan bahwa substansi eksepsi tersebut telah memasuki materi pokok perkara yang harus dibuktikan, dengan demikian eksepsi Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam gugatan rekonvensi mendalilkan pada pokoknya bahwa Tergugat Rekonvensi Terbanding semula Penggugat Konvensi telah menempati lahan bertahun-tahun dan Pembanding semula Tergugat Konvensi Penggugat Rekonvensi tidak pernah memungut biaya sewa lahan, padahal sesuai Perwali Nomor 3 Tahun 2020 tentang Formulasi Tarif Sewa Barang Milik Daerah berupa tanah/dan atau Bangunan, maka



seharusnya Tergugat Rekonvensi dikenakan tarif sewa lahan sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) / tahun dikali selama kurang lebih 30 tahun Tergugat Rekonvensi menempati lahan milik Pemerintah, maka pembayaran sewa lahan adalah sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah), Majelis Hakim Banding mempertimbangkan sebagai berikut:

- Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selain tidak menguraikan dasar penentuan asal tarif sewa lahan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) setahun, demikian pula yang menjadi dasar pengenaan sewa lahan adalah Perwali Nomor 3 Tahun 2020 tentang Formulasi Tarif sewa Barang Milik Daerah yang baru berlaku pada Tahun 2020 sedangkan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menempati lahan tersebut sudah kurang lebih 30 (tiga puluh) tahun, maka adalah tidak tepat dan tidak adil serta melanggar asas hukum, jika ketentuan Perwali Nomor 03 Tahun 2020 diberlakukan surut (*retroaktif*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka gugatan rekonvensi Pembanding semula Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi harus dinayatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluruhnya, maka Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada pada pihak yang kalah, oleh karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding jumlahnya akan disebutkan pada amar putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas, putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 6 Oktober 2022 Nomor 100/Pdt.G /2022/PN Mks, yang dimohonkan banding tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri dengan amar sebagaimana dibawah ini;

Memperhatikan Rbg (Stb S, 1927-227) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1966 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi Penggugat Rekonvensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 100/Pdt.G /2022/PN

Halaman 17 dari 19 Hal Putusan Nomor 465 /PDT /2022/PT MKS

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.316)

Halaman 17



Mks tanggal 6 Oktober 2022 yang dimohonkan banding tersebut;

DAN MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Pembanding semula Tergugat Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi untuk seluruhnya

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Pembanding semula Tergugat Konvensi Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Terbanding semula Penggugat Konvensi Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000.00 (serratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar, pada hari Kamis, tanggal 16 Maret 2023 yang terdiri dari Muhammad Damis, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Gerchat Pasaribu, S.H., M.H., dan Budhy Hertantiyo, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Johasang, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Makassar, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua,

ttt

ttd

Gerchat Pasaribu, S.H.,M.H

Muhammad Damis, S.H., M.H

ttd

Budhy Hertatiyo, S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

ttd

Johasang., S.H.

Disclaimer

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



Perincian Biaya :

Redaksi	Rp 10.000,-
Materai	Rp 10.000,-
Pemberkasan	Rp 130.000,-
Jumlah	Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)