Hukum Acara Perdata:

Seharusnya Pengadilan Tinggi, setelah mempertimbangkan bahwa Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa perkara ini, memerintahkan Pengadilan Negeri untuk mengadili dan memutus sekali lagi perkaranya. (i.e. Pengadilan Tinggi langsung memutus sendiri pokok perkara.)

Putusan Mahkamah Agung tanggal 26-4-1983 No. 346 K/Sip/1982.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN
YANG MAHA ESA**

MAHKAMAH AGUNG

mengadili dalam tingkat kasasi telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

Yunus Pasimbong, bertempat tinggal di jalan Kabaena No. 17A Ujung Pandang, penggugat untuk kasasi dahulu tergugat-terbanding:

m e l a w a n :

1. *Pr. Masseng.*

2. *Pr. Hasnah.*

3. *Pr. Hasiah.*

4. *Lk. Hamzah*, masing-masing bertempat tinggal di jalan Kabaena No. 17 Ujung Pandang, tergugat-tergugat dalam kasasi dahulu penggugat-penggugat-pembanding:

Mahkamah Agung tersebut:

Melihat surat-surat yang bersangkutan:

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang tergugat-tergugat dalam kasasi sebagai penggugat-penggugat-asli telah menggugat sekarang penggugat untuk kasasi sebagai tergugat-asli di muka persidangan Pengadilan Negeri Ujung Pandang pada pokoknya atas dalil-dalil:

bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang tertanggal 11 September 1979 Perdata No. 170/R/1979 yang telah

mempunyai kekuatan hukum yang tetap penggugat-penggugat-asli adalah pemilik satu-satunya tanah yang terletak dalam propinsi Sulawesi Selatan, Kotamadya Ujung Pandang, Kecamatan Wajo, Lingkungan Melayu, terkenal dengan nama jalan Kabaena No. 17A Ujung Pandang dan Kari Daeng Matutu sebagai penyewa yang syah atas tanah tersebut ;

bahwa berdasarkan surat perjanjian perdamaian tertanggal 24 September 1979 antara penggugat-asli dengan Kari Daeng Matutu telah melepaskan hak sewanya atas tanah tersebut dan terhitung tanggal 24 September 1979 menyerahkan kembali kepada penggugat-asli sebagai pemilik;

bahwa penggugat-asli berdasarkan putusan Pengadilan Negeri tanggal 11 September 1979 No. 170/R/1979 dan surat perjanjian perdamaian tertanggal 24 September 1979 No. 2091/1979 telah meminta kepada tergugat-asli agar tergugat-asli meninggalkan/mengosongkan tanah tersebut;

bahwa Kari Daeng Matutu juga dengan suratnya tanggal 1 April 1980 telah menyampaikan dan meminta kepada tergugat-asli agar tergugat-asli meninggalkan dan mengosongkan rumah/tanah tersebut, akan tetapi tergugat-asli sama sekali tidak menghiraukannya;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut penggugat-penggugat-asli mohon kepada Pengadilan Negeri Ujung Pandang agar memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

I. Menyatakan benar dan syah menurut hukum surat Keputusan Pengadilan Negeri Kelas I Ujung Pandang di Ujung Pandang tertanggal 11 September 1979 perdata daftar No. 170/R/1979;

II. Menyatakan pula benar dan syah menurut hukum surat perjanjian perdamaian tertanggal 24 September 1979 No. 2091/1979 yang dibuat antara para penggugat dengan Kari Daeng Matutu;

III. Menghukum tergugat beserta semua orang yang mendapat hak dari padanya dalam bentuk apapun dan dengan cara bagaimanapun untuk mengosongkan tanah terperkara/obyek sengketa, kemudian menyerahkan kepada para penggugat sebagai pemilik;

IV. Menghukum pula tergugat untuk membayar semua biaya yang lahir dalam perkara perdata ini;

V. Menyatakan bahwa keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun ada banding, kasasi maupun bantahan/verzet;

Subsidiar:

Mohon keputusan yang seadil-adilnya demi keadilan dan kebenaran berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

bahwa terhadap gugatan tersebut telah diajukan gugatan dalam rekompensi oleh tergugat-asli yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

bahwa penggugat dalam rekompensi telah menyewa tanah tersebut dari tergugat dalam rekompensi I sejak tahun 1942 dan apabila tergugat dalam rekompensi I telah menjualnya kepada pihak ketiga sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) mohon dibatalkan dan penggugat dalam rekompensi bersedia akan membelinya sebesar harga tersebut:

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Ujung Pandang telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 20 Nopember 1980 No. 701/Pdt.G/1980, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili gugat tersebut;

2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini sebesar Rp.11.300 - (sebelas ribu tiga ratus rupiah);

• putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan penggugat-penggugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Ujung Pandang dengan putusannya tanggal 16 Juni 1981 No. 165/1981/PT/Pdt, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Menerima permohonan banding pihak penggugat kompensi/tergugat.rekompensi-pembanding;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Klas I Ujung Pandang tertanggal 20 Nopember 1980 No. 701/Pdt.G/1980.;

Mengadili sendiri

Kompensi:

Mengabulkan gugatan penggugat kompensi sebagian;

1. Menyatakan benar dan syah menurut hukum surat putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang tertanggal 11 September 1979 No. 170/R/1979 dan surat perjanjian perdamaian tertanggal 24 September 1979 No. 2091/1979 antara para penggugat dan Kari Daeng Matutu;

2. Menghukum tergugat beserta semua orang yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kepada penggugat-penggugat;

3. Menghukum tergugat untuk membayar segala ongkos perkara

dalam kedua tingkat, yang dalam tingkat pertama berjumlah Rp.11.300 (sebelas ribu tiga ratus rupiah) dan untuk tingkat banding diperhitungkan sebesar Rp.7.600,- (tujuh ribu enam ratus rupiah);

Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Rekonpensi:

Menolak gugatan penggugat rekonpensi/tergugat konpensi;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada tergugat-terbanding pada tanggal 16 September 1981 kemudian terhadapnya oleh tergugat-terbanding diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 19 Oktober 1981 sebagaimana ternyata dari surat keterangan No. 61/1981 yang dibuat oleh Panitera Bidang Perkara Pengadilan Negeri Ujung Pandang, permohonan mana kemudian disusul oleh memori alasan-alasannya yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Oktober 1981;

bahwa setelah itu oleh penggugat-penggugat-pembanding yang pada tanggal 1 Nopember 1981 telah diberitahu tentang memori kasasi dari tergugat-terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Ujung Pandang pada tanggal 14 Nopember 1981 :

Menimbang terlebih dahulu, bahwa dengan berlakunya Undang-undang No. 14 tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang telah mencabut Undang-undang No. 19 tahun 1964 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman (yang lama) dan hukum acara kasasi seperti yang dimaksudkan dalam pasal 49 (4) Undang-undang No. 13 tahun 1965 sampai kini belum ada, maka Mahkamah Agung menganggap perlu untuk menegaskan hukum acara kasasi yang harus dipergunakan;

bahwa mengenai hal ini berdasarkan pasal 40 Undang-undang No. 14 tahun 1970, maka pasal 70 Undang-undang No. 13 tahun 1965 harus diafsirkan sedemikian rupa, sehingga yang dinyatakan tidak berlaku itu bukan Undang-undang No. 1 tahun 1950 secara keseluruhan, melainkan sekedar mengenai hal-hal yang telah diatur dalam Undang-undang No. 13 tahun 1965 kecuali kalau bertentangan dengan Undang-undang No. 14 tahun 1970;

bahwa dengan demikian, maka yang berlaku sebagai hukum acara kasasi adalah hukum acara kasasi yang diatur dalam Undang-undang No. 1 tahun 1950 sekedar tidak bertentangan dengan Undang-undang No. 14 tahun 1970;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya yang telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan cara seksama diajukan dalam tenggang-tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. bahwa obyek sengketa yang penggugat untuk kasasi/tergugat asal sewa sudah menjelang kurang lebih 39 tahun lamanya yaitu sejak tahun 1942 dan di atas obyek sengketa masih berdiri bangunan/ rumah penggugat untuk kasasi/tergugat asal yang dibangun dan dibiayai sendiri disamping tetap membayar sewa setiap bulan dan lpe-da setiap tahun;

Perjanjian sewa menyewa ini terjadi secara kebiasaan (sebelum kemerdekaan) dengan itikad baik, yaitu dengan perjanjian mulut ke mulut dan membayar uang muka pada saat itu.

bahwa penggugat untuk kasasi/tergugat asal mempersoalkan ganti rugi terhadap kerugian-kerugian yang penggugat untuk kasasi/tergugat asal alami selama terjadinya sewa menyewa sudah 39 tahun, penggugat untuk kasasi/tergugat asal juga mempersoalkan tentang hak prioritas atas obyek sengketa untuk membelinya dari pada pihak ke III;

2. bahwa penggugat untuk kasasi/tergugat asal tidak mengetahui dan tidak mendengar dan tidak melihat adanya surat putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang tanggal 11 September 1979 perdata No. 170/R/1979 dan surat perjanjian perdamaian tanggal 24 September 1979, dan tidak benar menurut hukum bahwa kedua surat tersebut dapat diperlakukan kepada penggugat untuk kasasi/tergugat asal sebagai penyewa obyek sengketa sedang Kari Daeng Matutu sebagai perantara menerima sewa dari penggugat untuk kasasi/tergugat asal sebagai penyewa kepada pemilik obyek sengketa berdasarkan persetujuan pihak-pihak setelah terjadinya sewa menyewa atas obyek sengketa pada tahun 1942 Kari Daeng Matutu tidak pernah tinggal/ berdomisili di atas tanah sengketa;

3. bahwa penyewa atas obyek sengketa terdiri dari 11 kepala keluarga atau 112 jiwa adalah penyewa yang sudah 39 tahun, dimana penyewa-penyewa ini digugat satu demi satu dan diberi nomor perkara perdata berlain-lainan pada hal hanya satu obyek sengketa;

4. bahwa surat-surat putusan Pengadilan Tinggi Ujung Pandang sangat janggal dan sangat aneh sekali, dimana para tergugat asal terdiri dari 11 kepala keluarga mempunyai kedudukan dan status yang sama atas obyek sengketa memasukkan kontra memori banding secara seragam pada waktu yang sama cuma beda nama tergugat-tergugat asal dan nomor-nomor perkara, satu obyek sengketa, kenapa ada yang dinyatakan menang dan ada yang dinyatakan kalah;

Menimbang, terlepas dari keberatan-keberatan kasasi seharusnya setelah Pengadilan Tinggi mempertimbangkan bahwa Pengadilan Negeri berwenang untuk mengadili perkara ini, maka seharusnya Pengadilan Tinggi memerintahkan Pengadilan Negeri untuk mengadili dan memutus sekali lagi perkara ini;

Menimbang, oleh karenanya dengan alasan sendiri sebagaimana tersebut di atas putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan dan berdasarkan itu putusan Pengadilan Negeri harus dibatalkan juga;

Menimbang, bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan ini adalah tepat dan berdasarkan hal itu dan demikianlah juga pendapat Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi dan karenanya putusan Pengadilan Negeri-pun harus dibatalkan dan memerintahkan Pengadilan Negeri memeriksa dan memutus pokok perkara tersebut. Dengan kemudian Pengadilan Tinggi memutuskan sendiri langsung pokok perkara, maka terutama bagi pihak yang dikalahkan dalam tingkat banding itu berarti kehilangan haknya terhadap satu tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi: Yunus Pasimbong tersebut dapat diterima dan putusan Pengadilan Tinggi Ujung Pandang dan Pengadilan Negeri Ujung Pandang harus dibatalkan, akan tetapi oleh karena Pengadilan Negeri tersebut belum memeriksa pokok perkaranya, kepadanya harus diperintahkan untuk memeriksa kembali perkara ini dan selanjutnya memutuskan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini sepantasnya biaya perkara dalam tingkat kasasi dibebankan kepada tergugat-tergugat dalam kasasi;

Memperhatikan pasal 40 Undang-undang No. 14 tahun 1970, Undang-undang No. 13 tahun 1965 dan Undang-undang No. 1 tahun

1950;

MEMUTUSKAN

Menerima peromonan kasasi dari penggugat untuk kasasi, Yunus Pasimbong tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Ujung Pandang tanggal 16 Juni 1981 No. 165/1981/PT/Pdt dan putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang tanggal 20 Nopember 1980 No. 701/Pdt.G/1980;

Memerintahkan Pengadilan Negeri Ujung Pandang untuk memeriksa kembali perkara ini dan selanjutnya memutus pokok perkaranya;

Menghukum tergugat-tergugat dalam kasasi akan membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari selasa tanggal 26 April 1983 dengan R. Djoko Soegianto SH, Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Syafiar SH dan Ny. Dora Sasongko Kartono SH, sebagai Hakim-hakim-Anggauta dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Senin tanggal 30 Mei 1983, oleh Ketua sidang tersebut dengan dihadiri oleh M. Yahya Harahap SH dan Ny. Dora Sasongko Kartono SH, Hakim-hakim-Anggauta dan D. Sitindjak, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN
YANG MAHAESA

PENGADILAN TINGGI DI UJUNG PANDANG, memeriksa perkara perdata dalam tingkat banding, mengambil keputusan seperti yang tersebut di bawah ini dalam perkara:

1. Pr. Massang;

2. Pr. Hasnah;

3. Pr. Hasiah;

4. Lk. Hamzah; 1 s/d 4 kesemuanya bertempat di Jalan Kabaena No. 17 Ujung Pandang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama H. Osman Bosra SH, bertempat di Jalan Karantina Tumbuh-tumbuhan No. 15 Komplek Pertanian Karuwisi Ujung Pandang, Telp. 22189 Ujung Pandang (berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 9 Agustus 1980 yang telah dilegalisasi oleh Sitske Limowa SH, Notaris Ujung Pandang tertanggal 9 Agustus 1980 No: 2452/1980), sebagai penggugat konpensi/tergugat/rekonpensi - pbanding;

L a w a n

Yunus Pasimbong; bertempat tinggal di Jalan Kabaena No. 17 A. Ujung Pandang, sebagai tergugat/konpensi/penggugat/rekonpensi/terbanding;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Tentang kejadian-kejadian

Mengutip uraian yang termuat dalam turunan keputusan Pengadilan Negeri Kelas IA. Ujung Pandang dengan putusannya tertanggal 20 Nopember 1980 No: 701/Pdt.G/1980 dalam perkara kedua belah pihak tersebut di atas dengan dihadiri oleh kuasa penggugat dan tergugat sendiri yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili gugat tersebut;

2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang kini sebesar Rp. 11.300,- (sebelas ribu tiga ratus rupiah).

Dan selanjutnya;

Membaca akte permintaan banding yang dibuat oleh Panitera Bidang Perkara Pengadilan Negeri Klas 1 Ujung Pandang yang menerangkan bahwa pada tanggal 22 Nopember 1980 kuasa penggugat menyatakan banding terhadap keputusan Pengadilan Negeri tersebut di atas, permohonan mana ternyata pula telah diberitahukan kepada pihak tergugat sesuai dengan surat pemberitahuan pernyataan banding tertanggal 22 Nopember 1980

Memperhatikan:

1. Surat memori banding tertanggal 4-3-1981 yang telah dimajukan oleh kuasa penggugat konpenssi/tergugat rekompensi-pembanding (Haji Osman Bosra SH) yang turunannya ternyata pula telah disampaikan kepada pihak lawan sesuai dengan surat pemberitahuan dan penyerahan memori banding tertanggal 18-3-1981;

2. Surat kontra memori banding tertanggal 30 Maret 1981 yang telah dimajukan oleh pihak tergugat konpenssi/penggugat rekompensi-terbandoing (Yunus. P) yang turunannya ternyata pula telah disampaikan kepada pihak lawan sesuai dengan surat pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding tertanggal 4 April 1981;

Tentang pertimbangan hukum

Menimbang, bahwa permohonan pemeriksaan perkara dalam tingkat banding oleh pihak penggugat konpenssi-pembandoing telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara-cara menurut undang-undang demikian juga syarat-syarat lain telah dipenuhi, maka permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa gugatan pihak penggugat-kompensi pembandoing adalah mengenai permohonan pengosongan tanah milik penggugat konpenssi-pembandoing bukan gugatan mengenai pengosongan rumah yang ditempati pihak tergugat konpenssi-terbandoing berdasarkan atas perjanjian sewa-menyewa;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Tinggi berpendapat Pengadilan berwenang untuk memeriksa dan memutus gugatan penggugat ini;

Menimbang, bahwa Majelis Pengadilan Negeri Ujung Pandang

berpendapat yang dimaksud Perumahan termasuk tanah pekarangan dan jalan masuk kepekarangan tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pendapat tersebut di atas karena kalau orang menyewakan rumah sudah semestinya termasuk tanah pekarangan dimana rumah tersebut berdiri dan jalan masuk ke dalam tanah pekarangan tersebut;

Dalam perkara ini bukan masalah sewa-menyewa rumah tetapi adalah masalah pengosongan tanah;

Menimbang, bahwa pihak tergugat konpensasi-terbanding telah mengakui tanah sengketa ini adalah milik pihak penggugat-penggugat konpensasi-pembanding, hanya pihak tergugat konpensasi-terbanding keberatan untuk menyerahkan tanah sengketa, karena pihak tergugat konpensasi-terbanding merasa adanya hubungan sewa-menyewa tanah tersebut dengan pihak penggugat;

Menimbang, bahwa pihak penggugat konpensasi telah membuktikan adanya pemilikan tersebut dengan mengajukan bukti-bukti surat yaitu:

Surat Putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang tertanggal 11 September 1979 No. 170/R/1979 (P.2);

Surat Perjanjian Perdamaian tertanggal 24 September 1979 (P.3);

Menimbang, bahwa pihak tergugat konpensasi terbanding sama sekali tidak bisa membuktikan adanya ikatan sewa-menyewa antara pihak tergugat dengan pihak penggugat-penggugat sehingga pihak tergugat tersebut beradanya di atas tanah sengketa itu sebagai penghuni yang tidak sah, sehingga harus mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkannya kepada pihak penggugat;

Menimbang, bahwa gugatan rekompensi pihak penggugat rekompensi mengenai keinginannya untuk membeli tanah sengketa tidak dapat diterima karena tidak disetujui oleh pihak penggugat konpensasi/tergugat rekompensi;

Menimbang, bahwa permohonan pihak penggugat agar supaya putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada banding atau kasasi, verzet tidak dapat dikabulkan karena menurut perintah Mahkamah Agung pelaksanaan putusan secara demikian harus ditanggguhkan sampai putusan mendapat kekuatan tetap;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang dengan demikian harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri;

Menimbang, bahwa segala biaya perkara ini harus dibebankan

kepada pihak tergugat konpensi, penggugat rekonsensi;

Mengingat pasal-pasal dari peraturan yang bersangkutan, juga pasal II (1) dari Undang-undang Darurat No. 11 Tahun 1955 (Lembaran Negara Tahun 1955 No. 36);

MEMUTUSKAN

Menerima permohonan banding pihak penggugat konpensi/tergugat rekonsensi-pembanding;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Klas I A. Ujung Pandang tertanggal 20 Nopember 1980 No: 701/Pdt. G/1980;

Mengadili sendiri

Konpensi

Mengabulkan gugatan penggugat konpensi sebagian;

1. Menyatakan benar dan sah menurut hukum surat putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang tertanggal 11 September 1979 No: 170/R/1979 dan surat perjanjian perdamaian tertanggal 24 September 1979 No: 2071/1979 antara para penggugat dengan Kari Daeng Matutu;

2. Menghukum tergugat beserta semua orang yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan tanah, sengketa dan menyerahkan kepada penggugat-penggugat;

3. Menghukum tergugat untuk membayar segala ongkos perkara dalam kedua tingkatan, yang dalam tingkat pertama berjumlah Rp. 11.300,- (sebelas ribu tiga ratus rupiah) dan untuk tingkat banding diperhitungkan sebesar Rp. 7.600,- (tujuh ribu enam ratus rupiah).

Menolak gugatan selain dan seimbanginya;

Rekonsensi:

Menolak gugatan penggugat rekonsensi tergugat konpensi.

Demikianlah diputuskan pada hari Selasa tanggal enam belas Juni 1980 delapan puluh satu, oleh kami R. Wilarto Margopranoto SH, Hakim Anggota pada Pengadilan Tinggi Ujung Pandang, yang ber-lasarkannya Penetapan Ketua tanggal 15 Mei 1981 ditunjuk selaku Hakim Tunggal untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, keputusan mana pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Saidah Samad, Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN
YANG MAHA ESA.

PENGADILAN NEGERI Kelas IA UJUNG PANDANG dengan Hakim Majelis mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan keputusan sebagai berikut dalam perkara:

1. Pr. Massang,	Penggugat I;
2. Pr. Hasnah,	Penggugat II;
3. Pr. Hasiah,	Penggugat III;
4. Lk. Hamzah,	Penggugat IV;

masing-masing bertempat tinggal di Jalan Kabaena No. 17 Ujung Pandang, Bertindak sebagai kuasa II. Osman Bosra SH, menurut surat kuasa khusus tanggal 9 Agustus 1980 No. 2542/1980, selanjutnya disebut penggugat konpensi/tergugat rekompensi ;

I a w a n :

Yunus Pasimbong, bertempat tinggal di Jalan Kabaena No. 17A Ujung Pandang, selanjutnya pula disebut tergugat konpensi/ penggugat rekompensi ;

Pengadilan Negeri Kelas I A tersebut;
Setelah membaca segala surat-surat perkara;
Setelah mendengar kedua belah pihak:

Tentang duduknya perkara:

Bahwa dengan surat gugat tertanggal 11 Agustus 1980 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I A pada tanggal 16 Agustus 1980 dengan daftar No. 701/Pdt. G/1980, mengemukakan sebagai berikut:

Bahwa sesuai dengan surat keputusan Pengadilan Negeri Kelas I Ujung Pandang di Ujung Pandang tertanggal 11 September 1979 perdata daftar No. 170/R/1979 (terlampir foto kopy surat keputusan tersebut sebagai lampiran I) yang telah mempunyai kekuatan hukum yang

tetap, para penggugat adalah pemilik satu-satunya atas tanah yang terletak dalam Propinsi Sulawesi Selatan Kota Madya Ujung Pandang, Kecamatan Wajo Lingkungan Melayu terkenal dengan nama Jalan Ka-baena No. 17A Ujung Pandang, selanjutnya disebut tanah terperkara/obyek sengketa;

2. bahwa juga sesuai dengan Surat Keputusan Pengadilan Negeri Kelas I Ujung Pandang di Ujung Pandang tertanggal 11 September 1979 perdata daftar No. 170/R/1979 yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, lelaki Kari Daeng Matu'u adalah penyewa yang sah atas tanah para penggugat sebagaimana tersebut pada punt 1 di atas;

3. bahwa dengan Surat Perjanjian Perdamaian tertanggal 24 September 1979 No. 2091/1979 (terlampir foto kopy surat perjanjian tersebut sebagai Lampiran II) antara penggugat dengan Kari Daeng Matutu, ia Kari Daeng Matutu telah melepaskan hak sewanya atas tanah milik para penggugat sebagaimana tersebut pada punt 1 di atas untuk seterusnya/selama-lamanya terhitung mulai tanggal 24 September 1979 No. 2091/1979, kemudian menyerahkan kembali kepada para penggugat sebagai pemilik;

4. bahwa berdasarkan Surat Keputusan Pengadilan Negeri Kelas I Ujung Pandang di Ujung Pandang tertanggal 11 September 1979 perdata daftar No. 170/R/1979 dan Surat Perjanjian Perdamaian tertanggal 24 September 1979 No. 2091/1979 sebagaimana tersebut pada punt 1 di atas dan 3 di atas, para penggugat dengan suratnya tertanggal 8 Desember 1979 (terlampir foto kopy surat tersebut sebagaimana Lampiran III) telah menyampaikan dan meminta kepada tergugat agar supaya tergugat dapat segera meninggalkan/mengosongkan tanah milik para penggugat tersebut;

5. bahwa juga lelaki Kari Daeng Matutu melalui kuasanya yang bernama Pr. Minasa dengan suratnya tertanggal 1 April 1980 (terlampir foto kopy surat tersebut sebagai Lampiran IV) telah menyampaikan dan meminta kepada tergugat agar supaya tergugat dapat segera meninggalkan dan mengosongkan rumah miliknya satu dan lain hal guna memenuhi Surat Penetapan Penegoran Ketua Pengadilan Negeri Kelas I Ujung Pandang di Ujung Pandang tertanggal 23 Januari 1980 No. 170/R/1979 untuk mengosongkan tanah milik para penggugat;

6. bahwa nampaknya sampai sekarang tergugat sama sekali tidak menghiraukan kedua surat tersebut pada punt 4 dan 5 di atas;

7. bahwa oleh karena landasan/dasar gugatan para penggugat ini cukup sempurna (autentik) maka para penggugat sangat mengharapkan

kiranya keputusan dalam perkara perdata ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu (uivoerbaar bij voorraad) meskipun ada banding, kasasi maupun perlawanan/bantahan/verzet;

Berdasarkan keterangan-keterangan serta penjelasan-penjelasan tersebut di atas, para penggugat dengan segala kerendahan hati serta dengan segala hormat memohon kehadiran Bapak Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara perdata ini kiranya berkenan segera memutuskan:

I. Menyatakan benar dan sah menurut hukum Surat Keputusan Pengadilan Negeri Kelas I Ujung Pandang di Ujung Pandang tertanggal 11 September 1979 perdata daftar No. 170/R/1979;

II. Menyatakan pula benar dan sah menurut hukum Surat Perjanjian Perdamaian tertanggal 24 September 1979 No. 2091/1979 yang dibuat antara para penggugat dengan Kari Daeng Matutu;

III. Menghukum tergugat beserta semua orang yang mendapat hak dari padanya dalam bentuk apapun dan dengan cara bagaimanapun untuk mengosongkan tanah terperkara/obyek sengketa, kemudian menyerahkan kepada para penggugat sebagai pemilik;

IV. Menghukum pula tergugat untuk membayar semua biaya yang lahir dalam perkara perdata ini;

V. Menyatakan bahwa keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun ada banding, kasasi maupun bantahan/verzet;

Subsidiar: Mohon keputusan yang seadil-adilnya demi keadilan dan kebenaran berdasarkan ke Tuhanan Yang Maha Esa.-

Menimbang, bahwa setelah sidang ditunda beberapa kali untuk memberi kesempatan kepada tergugat secara langsung menghubungi penggugat materil mencari jalan damai lalu pada sidang tanggal 10 September 1980 kedua belah pihak sama hadir, penggugat hadir kuasanya, lalu Majelis berusaha lagi mencari jalan damai, tetapi tidak berhasil;

Maka pemeriksaan lanjut perkara ini dimulai dengan terlebih dahulu membacakan surat-surat gugat tersebut yang atas pertanyaan Hakim Ketua penggugat/kuasanya menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa tergugat, dalam jawabannya pada pokoknya mengemukakan bahwa ia keberatan akan meninggalkan tanah sengketa tersebut, sebab sejak tahun 1942 telah menyewa tanah itu dari pr.

Massang (penggugat I), dan apabila benar penggugat I telah menjual tanah itu kepada pihak ketiga in casu Huisjono sebesar 2 (dua) juta rupiah ia mohon supaya jual beli itu dibatalkan, sebab ia sendiri bersedia akan membelinya sebesar harga itu;

Merimbang, bahwa penggugat/kuasanya dalam jawaban atau repliknya tanggal 17 September 1980 mengemukakan sebagai berikut:

Mengenai pokok perkara :

1. bahwa pertama-tama dengan ini penggugat nyatakan tetap pada keterangan-keterangan serta penjelasan-penjelasan semula, tetap pada gugatannya, terkecuali petitum punt I pada gugatan tersebut oleh penggugat memandangnya tidak perlu lagi, mengingat bahwa keputusan Pengadilan Negeri yang dimaksud telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan juga keputusan itu adalah keputusan Pengadilan Negeri Kelas I Ujung Pandang dimana perkara perdata No. 701/Pdt.G/1980 ini diperiksa dan diadili;

2. bahwa selanjutnya dengan ini pula penggugat nyatakan menolak semua keterangan-keterangan serta penjelasan-penjelasan yang dikemukakan oleh tergugat, terkecuali apa yang diakuinya, diakui oleh penggugat secara terang, tegas dan terperinci serta dapat dipandang sebagai pengakuan menurut hukum;

3. bahwa dari jawaban-jawaban lisan tergugat pada sidang tertanggal 10 September 1980 nyata dan sangat jelas menurut hukum bahwa tergugat mengakui sepenuhnya gugatan penggugat secara bulat; Tergugat di dalam jawabannya semata-mata hanya mengajukan gugatan rekonsensinya dan sama sekali tidak membantah apa yang penggugat tuangkan di dalam surat gugatannya, sehingga dengan demikian menurut hukum gugatan penggugat tersebut harus diterima secara keseluruhan;

Berdasarkan keterangan-keterangan serta penjelasan-penjelasan singkat tersebut di atas, kiranya cukup jelas serta cukup pula berdasar relevant menurut fakta nyata yang terjadi untuk segera menerima gugatan penggugat secara keseluruhan/bulat;

Mengenai gugatan rekonsensi :

4. bahwa penggugat konvensi tergugat rekonsensi selanjutnya disebut tergugat mengulangi kembali gugatan rekonsensi tergugat konvensi penggugat rekonsensi selanjutnya disebut penggugat yang dibentuk serta disimpulkan oleh Bapak Ketua Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara perdata ini sebagai berikut: _____

Menuntut kembali supaya jual beli antara tergugat dengan Huisjono kalau memang benar ada dibatalkan dan dengan hak prioritas penggugat diberikan kesempatan untuk membeli tanah terperkara tersebut sesuai dengan harga yang disanggupi/yang telah terjadi dengan Huisjono tersebut;

Alasan utama penggugat mengemukakan gugatan rekonvensinya sebagaimana tersebut pada punt 4 di atas oleh karenanya katanya, kata penggugat, tidak pernah diberitahukan oleh tergugat bahwa tergugat akan menjual tanahnya, kemudian langsung dijual kepada orang lain;

5. bahwa dengan gugatan rekonvensi penggugat sekaligus dengan alasan yang melahirkan gugatan rekonvensi tersebut maka di bawah ini tergugat akan mengemukakan jawabannya sebagai berikut:

5.1. bahwa alasan penggugat bahwa tergugat tidak memberitahukan lebih dahulu kepada penggugat bahwa tanah terperkara akan dijual oleh tergugat, sungguh-sungguh sangat tidak benar, betul-betul bahwa alasan penggugat ini hanya dibuat-buat belaka, sekedar hanya untuk menyakitkan hati kembali untuk kesekian kalinya bagi tergugat sebagai pemilik tanah terperkara;

5.2. bahwa jauh sebelum suami tergugat meninggal dunia (suami tergugat Pr. Massang bernama Ma'mun Daeng Mangawing pada waktu sehat-sehatnya/segar bugarnya sampai dengan sakitnya, selaku tetangga dengan penggugat tidak henti-hentinya menawarkan serta menyodorkan tanah terperkara tersebut kepada penggugat untuk dibelinya. Berganti-ganti tergugat ataulah suami tergugat menawarkan tanah terperkara tersebut kepada penggugat apalagi disaat-saat suami tergugat sudah sakit dan sangat memerlukan biaya pengobatan, kadang-kadang mengalir air mata tergugat menawarkan dan menyodorkan tanah terperkara tersebut, kalau tidak untuk dibeli sekedar selaku jaminan untuk beberapa puluh ribu rupiah guna pembeli obat. Tetapi apa yang terjadi, sungguh kejam, ia penggugat selalu mengemukakan jawabannya bahwa: buat apa saya beli, toch saya adalah penyewa dari Kari Daeng Matutu;

Dengan tingkah laku penggugat akhirnya meminjamipun sama sekali tertutup kemungkinan sedang suami tergugat penyakitnya makin parah ;

Nyata dan sangat jelas penggugat tidak mau tahu sikap dan mengapa serta apa yang menimpa tergugat, yang penting ialah bahwa penggugat adalah penyewa yang dianggap posisinya kuat untuk turun

temurun;

5.3. bahwa dengan penyakit suami tergugat yang nampaknya makin keras, dimana harapan terakhir tergugat hanya perawatan dokter yang tidak sedikit memerlukan biaya maka dengan sangat terpaksa tergugat kira-kira pada bulan Januari 1978 meminjam uang dari Huisjono sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dengan jaminan tanah terperkara. Pertolongan Saudara Huisjono bagi tergugat yang kebetulan pada waktu itu sangat dibutuhkan, tergugat tidak dapat menilai hanya sekedar dengan jaminan tanah terperkara. Sebagai tetangga yang baik tergugat pada waktu itu menyampaikan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada Saudara Huisjono dengan harapan mudah-mudahan pinjaman yang berjumlah Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ini suami tergugat dapat tertolong dengan pengobatan yang sementara berlangsung;

5.4. bahwa apa yang terjadi akhirnya penentuan Tuhan jumlah yang akan mengakhiri segala sesuatu rencana dan kehendak manusia. Pada bulan Pebruari 1978 suami tergugat (Ma'mun Daeng Mangawing) meninggal dunia;

Mulai dari biaya penguburan, biaya-biaya upacara kematian, sampai kepada biaya hidup tergugat sebagai janda tua sampai sekarang, uang Saudara Huisjono yang telah tergugat pakai sudah berjumlah kurang lebih Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah). Hutang budi tergugat kepada Saudara Huisjono dengan jaminan tanah terperkara, bagi tergugat yang telah mendapat pertolongan secara terus menerus nampaknya tidaklah seimbang adanya, sekalipun tanah terperkara tersebut kebetulan dibutuhkan oleh Saudara Huisjono;

Berapa akhir dari pada nilai tanah terperkara yang kini sementara dipegang oleh Saudara Huisjono tergugat akan menyerahkan kepada Saudara Huisjono sebagai orang yang sangat berjasa. Satu-satunya alat tergugat untuk membalas dan mengimbangi jasa-jasa baik Saudara Huisjono hanya tanah terperkara itulah sebagai tanda terima kasih tergugat, sehingga bagi tergugat tanah terperkara tersebut tidak mungkin lagi jatuh ke tangan orang lain, apalagi ke tangan penggugat yang sama sekali telah tidak menggunakan haknya (hak prioritas) sejak semula sebagaimana uraian tersebut di atas;

Andaikata pun penggugat kini mau membeli tanah terperkara dengan harga Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tergugat tetap tidak akan memberikannya. Hutang budi Saudara Huisjono tetap tidak akan sebanding dengan nilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta ru-

piah) kemudian tanah perkara tergugat lepaskan dari tangannya, tangan Saudara Huisjono, apa lagi bahwa dengan jatuhnya tanah perkara tersebut ke tangan Saudara Huisjono sebagai orang yang berbudi harapan hidup tergugat untuk masa-masa yang akan datang masih tetap cerah dengan menggantungkan pertolongan-pertolongan lebih lanjut dari Saudara Huisjono;

6. bahwa dengan keterangan-keterangan serta penjelasan-penjelasan sebagaimana tersebut pada punt 5.1 sampai dengan 5.4 di atas jelas dapat ditarik kesimpulan bahwa:

6.1. hak prioritas penggugat untuk membeli tanah perkara tidak digunakan;

6.2. jual beli tanah perkara antara tergugat dengan saudara Huisjono belum ada;

6.3. tanah perkara tidak mungkin tergugat pemiliknya akan menarik dan melepaskan kembali dari tangan/penguasaan Saudara Huisjono sebagai orang yang paling berjasa terhadap diri dan keluarga tergugat, baik selama hidup maupun setelah meninggalnya suami tergugat;

6.4. dengan nilai Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) tanah tersebut sampai sekarang, walaupun Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) bagi orang lain termasuk bagi penggugat, tetap nilai dua juta rupiah dari Saudara Huisjono jauh lebih berharga dari pada nilai sepuluh juta rupiah tersebut, mengingat hidup dan kehidupan tergugat pada masa-masa yang akan datang dimana Saudara Huisjono tentu tetap akan memberikan pertolongannya;

7. bahwa menyinggung masalah bangunan yang ada di atas tanah perkara yang kini ditempati oleh penggugat sebenarnya adalah bangunan Kari Daeng Matutu;

Oleh penggugat pernah dikatakan bahwa bangunan itu sudah pernah roboh, kemudian diperbaiki kembali oleh penggugat, sama sekali tidak benar;

Yang memperbaiki kembali bangunan itu ialah Kari Daeng Matutu sendiri, sehingga dengan demikian pada waktu surat perjanjian perdamaian tertanggal 24 September 1979 No. 2091/1979 lahir dimana bangunan tersebut telah diserahkan kepada tergugat, maka melalui kuasa Kari Daeng Matutu tergugat memberikan uang kontan kepada Kari Daeng Matutu sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah). Kini bangunan tersebut walaupun tergugat dengan cuma-cuma telah berikan kepada penggugat bahkan masih lagi tergugat bersedia-mem-

berikan ongkos pindah sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) namun tetap penggugat tidak menghiraukannya, tetap dengan segala macam alasannya tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan tanah terperkara;

Berdasarkan keterangan-keterangan serta penjelasan-penjelasan tersebut di atas, penggugat konvensi tergugat reconvensi dengan segala kerendahan hati serta dengan segala hormat memohon kehadapan Bapak-bapak Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini, demi hidup dan kehidupan penggugat konvensi tergugat reconvensi pada masa-masa yang akan datang, kiranya berkenan untuk segera memutuskan:

Mengenai pokok perkara (gugatan konvensi)

Menerima secara bulat/keseluruhan gugatan penggugat konvensi tergugat reconvensi sebagaimana yang dituangkan di dalam surat gugatannya tertanggal 11 Agustus 1980;

Mengenai gugatan reconvensi:

Menolak secara keseluruhan gugatan reconvensi tergugat konvensi penggugat reconvensi sebagaimana yang dikemukakannya secara lisan pada sidang tertanggal 10 September 1980 ataukah setidaknya tidaknya dinyatakan bahwa gugatan reconvensi tidak dapat diterima adanya;

Menimbang, bahwa tergugat dalam dupliknya tanggal 24 September 1980 mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa apa yang telah disebutkan dalam surat gugatan penggugat yang diulangi lagi dan dipertegas dalam repliknya pada angka 3 menyebutkan adanya surat keputusan Pengadilan Negeri Kelas I Ujung Pandang dan surat perjanjian perdamaian antara penggugat dengan Kari Daeng Matutu dalam hal mana semua keputusan dan surat perjanjian tersebut tidak benar dan tidak mungkin berlaku pada kami sebagai penyewa yang sah yang terdiri dari 11 Kepala Rumah Tangga karena keputusan tersebut ada dan lahir karena Kari Daeng Matutu sebagai tergugat dan Pr. Massang sebagai penggugat. Sedang kami yang 11 Kepala Rumah Tangga yang digugat di Pengadilan Negeri Kelas I Ujung Pandang yang sampai kini belum ada keputusan Pengadilan dan belum ada surat perjanjian Perdamaian. Jadi nyata dan jelas keputusan tersebut tidak dapat diperlakukan kepada kami sebagai tergugat, karena kami tidak mengetahui, tidak mendengar dan tidak melihat adanya keputusan tersebut;

2. bahwa tergugat tetap berpegang teguh pada apa yang disebutkan pada sidang-sidang yang lalu yang dikemukakan secara lisan di muka Pengadilan yaitu sanggup juga membeli tanah sengketa yang memang merupakan tempat tinggal tergugat sudah 38 tahun lamanya sebesar harga yang telah terjadi pada Saudara Huisjono sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah). Apa yang menjadi alasan yang disebut dalam replik penggugat adalah semuanya tidak benar tidak pernah ada penyampaian sama sekali dari penggugat bahwa tanahnya mau dijual. Baik di masa sehatnya Ma'mun Daeng Mangawing maupun diwaktu sakitnya apalagi terjadinya jual beli antara Pr. Massang dengan saudara Huisjono sama sekali tidak ada penyampaian/pemberitahuan dari pihak manapun. Apa Pr. Massang dan Saudara Huisjono adalah tetangga. Tergugat memang lebih mengetahui sebelumnya bahwa tanah tersebut ditempati oleh orang lain (manusia) karena tergugat memang lebih duluan tinggal di Jalan Kabaena puluhan tahun baru Huisjono datang mendirikan usaha. Segala apa yang disebutkan dalam replik penggugat angka 5 bagian 2 s/d 4 adalah tidak benar. Itu adalah alasan saja dan suatu daya upaya untuk mencari kebenaran yang tidak masuk akal karena memang tanah sengketa sudah dibelinya pada hal diketahui ada penghuninya yang memang sebagai manusia mempunyai hak juga sama dengan manusia yang lain yang sudah berdomicili 38 tahun lamanya;

3. bahwa tergugat memang benar-benar telah merasa dilanggar haknya atau kepatutannya sebagai manusia tempat kediaman sudah puluhan tahun dibeli orang lain/penyewa; Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tidak juga diberikan tetapi Huisjono hanya bisa beli Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah); Kesemua hal ini adalah suatu hal dan alasan serta taktik dan tipu daya untuk mencari-cari kebenaran yang tidak masuk akal dan mencari bahan yang bukan-bukan. Segala kerelaannya dan kesediaannya serta mengagung-agungkan Huisjono sebagai orang baik dan berjasa jangan karena jasa seseorang akan digunakan merugikan orang lain. Apakah seorang yang baik dan belas kasihan memiliki tempat kediaman kami tanpa pemberitahuan sama sekali dengan maksud memperluas usahanya sedang kami yang 108 jiwa penduduk akan kehilangan tempat tinggal/terlantar betul-betul tindakan ini adalah seolah-olah tidak mengharga penyewa yang sekian hanya sebagai manusia dan menghilangkan haknya dengan macam-macam alasannya yang disebutkan;

4. bahwa jelas dan terang tanah sengketa sudah dibeli oleh peng-

usaha dippajaya apalagi dengan perjanjian perdamaian antara Pr. Mas-sang dinyatakan sebagai penggugat karena hanyalah sebagai alat yang didekte oleh pihak dengan menggunakan berbagai macam cara untuk mengaturnya. Sebelumnya jelas pula dengan penyerahan uang oleh Huisjono katanya dalam repliknya Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) disini semua cara-cara yang digunakan untuk merugikan kami dengan menggunakan cara dan kekuatan;

5. bahwa mengenai bangunan yang ada di atas tanah sengketa yang masih tergugat tempati sekarang adalah milik dan kepunyaan tergugat bukan milik Kari Daeng Matutu. Seandainya bangunan tergugat bukan milik Kari Daeng Matutu. Seandainya bangunan tersebut adalah bangunan Kari Daeng Matutu dengan sendirinya setelah adanya surat perjanjian perdamaian antara mereka dan seterimanya sejumlah uang Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dari Huisjono tentu Kari Daeng Matutu mengambil rumah-rumah yang berdiri dari tiang-tiang kayu/balok-balok dan papan-papan lantai serta atap seng yang berharga ratusan ribu rupiah bila dijual, tetapi memang ternyata bukan miliknya;

6. bahwa pertama-tama ditahun 1942 dengan persetujuan Kari Daeng Matutu, Ma'mun Daeng Mangawing dengan tergugat dengan persetujuan mendirikan rumah bambu yang kami tempati dimana Kari Daeng Matutu sebagai perantara penerima sewa/penagih sewa dari tergugat. Tiga tahun kemudian rumah bambu tersebut hancur sama sekali dan perbaikan selanjutnya ditanggung oleh penyewa/tergugat disamping tetap membayar sewa dan lpeda kepada Pemerintah setempat sampai sekarang sudah 38 tahun lamanya. Disamping itu waktu pertama kali masuk tergugat membayar uang muka dengan persetujuan dan etikat baik. Sebaliknyapun apa yang terjadi sekarang terjadinya jual beli tanah sengketa tanpa pemberitahuan kepada penghuni. Walaupun keduanya adalah tetangga. Kira-kira satu tahun terjadinya balik nama surat-surat tanah sengketa itu baru mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kelas I Ujung Pandang terhadap penyewa karena sudah bosan dengan teguran-tegurannya terhadap pengosongan tanah tersebut dengan alasan sudah ada Keputusan dan surat perjanjian perdamaian yang menyangkut/mengikat Kari Daeng Matutu. Tuntutan mereka mau mengosongkan begitu saja seolah-olahi tidak menghargai manusia yang ada di atas persil tanah tersebut. Tidak dipikirkan binatang sampahpun harus mempunyai tempat tertentu apa lagi manusia karena bosannya dengan teguran-teguran yang tidak

belas kasihan akhirnya mengajukan gugatan terhadap penyewa ke Pengadilan Negeri Kelas I Ujung Pandang dimana semanya menawarkan sejumlah rupiah sebesar Rp 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) tidak memikirkan kerugian dengan serta hak-hak penghuni sudah 38 tahun. Uang Rp.50.000,- tidak senilai uang muka yang kami masukkan sebelum masuk apalagi bangunan yang masih berdiri di atas tanah sengketa adalah milik tergugat; Jadi jelas kalau tempat, kediaman kami dijual kepada Huisjono maka kami yang 11 Kepala Rumah Tangga 108 jiwa kehilangan tempat tinggal terlantar pada hari kami juga sanggup beli sebesar harga yang terjadi pada Huisjono;

Menimbang, bahwa penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah pula menyerahkan surat-surat bukti yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan dapatlah dianggap sebagai alat bukti yang sah dan telah dicocokkan dengan aselinya terdiri dari:

1. Foto kopi kwitansi tanggal 4 Oktober 1979, diberi tanda P.1 hitam;
2. Foto kopi salinan keputusan Pengadilan Negeri Kelas I Ujung Pandang tanggal 11 September 1979 No. 170/R/1979, diberi tanda P.2 hitam;
3. Foto kopi surat perjanjian perdamaian tanggal 24 September 1979 diberi tanda P.3 hitam;
4. Foto kopi surat pemberitahuan/peringatan pengosongan tanah tanggal 8 Desember 1979 diberi tanda P.4 hitam;
5. Foto kopi surat perjanjian pengosongan tempat, tanggal 1 April 1980 diberi tanda P.5 hitam;

bahwa sebaliknya pihak tergugat dipersidangan tidak mengajukan suatu bukti apapun;

Menimbang, bahwa selanjutnya terjadilah peristiwa seperti diuraikan dalam berita acara persidangan dan isinya dianggap sebagai termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak telah mohon keputusan.

Tentang pertimbangan hukum

Dalam kompensasi dan rekonsensi.

Menimbang, bahwa maksud gugatan penggugat sebagai diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa walaupun tergugat dalam jawabannya tidak mengemukakan eksepsi tetapi karena dalam gugatan ini termasuk ma

saalah sewa-menyewa maka Majelis memandang perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Pengadilan Negeri berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis perlu mempertimbangkan tentang hakekat yang dipersengketakan ini apakah menyangkut masalah hak (rechtsgeschil) ataukah menyangkut masalah kepentingan (belangengeschil);

Karena tidak ada yang menyangkal bahwa obyek sengketa ini adalah hak milik penggugat, maka kalau demikian ternyata bukanlah sengketa mengenai hak melainkan sengketa mengenai kepentingan (belangengeschil) yang lazimnya masuk dalam bidang tata usaha/administrasi/pemerintah;

Menimbang, bahwa kepentingan itu obyeknya menyangkut tanah perumahan, maka sesuai dengan penafsiran autentik Peraturan Pemerintah No. 49 tahun 1963 tentang hubungan sewa-menyewa perumahan dalam pasal 1 sub. a bahwa yang dimaksud dengan perumahan termasuk halaman dan jalan keluar masuk yang dianggap perlu yang dipergunakan oleh seseorang, perusahaan atau badan-badan lain untuk tempat tinggal;

Jadi Majelis berpendapat bahwa obyek dalam perkara ini adalah perumahan yang untuk penyelesaiannya termasuk wewenang Kantor Dinas Perumahan (K.U.P.) dengan demikian Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut;

Menimbang, bahwa karena penggugat adalah pihak yang dikalahkan maka biaya perkara patut dibebankan kepadanya;

Memperhatikan pasal-pasal ketentuan-ketentuan hukum yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

1. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili gugat tersebut;

2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini sebesar Rp.11.300,- (sebelas ribu tiga ratus rupiah).

Demikian diputuskan pada hari Kamis tanggal 20 Nopember 1900 delapan puluh oleh kami, Andi Tahir Hamid SH, sebagai Hakim Ketua dan Haji Abbas Mappaonang SMHk dan Abd. Rachman SH, sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dimuka umum.

pada hari itu juga dengan dihadiri oleh Abd. Salam Sadeh, Panitera-Pengganti Pengadilan Negeri tersebut, serta kuasa penggugat dan tergugat.