

SKRIPSI

PROSES PEMERIKSAAN PERKARA PENGOSONGAN RUMAH ATAS DASAR PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAI AKIBAT DARI SEWA MENYEWA

(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat Guna
Memperoleh Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas
Muhammadiyah Surakarta

Oleh:

RIKA YUNITA HARDIYARTI

C.100.140.236

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2018

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nuswardhani', written in a cursive style.

(Nuswardhani, S.H., S.U)

HALAMAN PENGESAHAN

**PROSES PEMERIKSAAN PERKARA PENGOSONGAN RUMAH ATAS
DASAR PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAI AKIBAT DARI
SEWA MENYEWA
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)**

Oleh:

RIKA YUNITA HARDIYARTI

C. 100. 140. 236

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari: Sabtu, 29 September 2018
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. **Nuswardhani, S.H., S.U.**
(Ketua Dewan Penguji)
2. **Darsono, S.H., M.H.**
(Anggota I Dewan Penguji)
3. **Septarina Budiwati, S.H., C.N., M.H.**
(Anggota II Dewan Penguji)

(.....)
(.....)
(.....)

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum.)
NIK. 537/NIDN. 072708503

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : RIKA YUNITA HARDIYARTI

NIM : C 100 140 236

Alamat : Gawanen Timur rt 02.07 colomadu karanganyar

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 24 september 2018

Yang menyatakan



RIKA YUNITA HARDIYARTI

C 100 140 236

MOTTO

“HANYA ADA DUA PILIHAN UNTUK MEMENANGKAN KEHIDUPAN

YAITU KEBERANIAN DAN KEIKHLASAN

JIKA TIDAK BERANI IKHLASLAH MENERIMANYA

JIKA TIDAK IKHLAS BERANILAH MENGUBAHNYA”

(Lenang Manggala)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan kepada:

1. Allah SWT, atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik.
2. Kedua orang tua penulis yang telah memberikan dukungan, doa, bimbingan dan bantuan secara materiil maupun moril kepada penulis.
3. Kakak-kakakku tersayang yang selalu mendukung dan memberikan do'a, serta semangat kepada penulis dalam menuntut ilmu selama ini.
4. Saudara dan keluarga besar yang penulis tidak dapat menyebutkan satu persatu.
5. Dosen pembimbing yang sudah memberikan arahan dalam pembuatan skripsi ini.
6. Seluruh dosen dan staff/Karyawan khususnya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
7. Teman-teman yang penulis sayangi yang mendukung, memberikan semangat dan motivasinya selama proses penyusunan skripsi ini.
8. Kekasih ku tersayang
9. Almamater Universitas Muhammadiyah Surakarta

**PROSES PEMERIKSAAN PERKARA PENGOSONGAN RUMAH ATAS
DASAR PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAI AKIBAT DARI
SEWA MENYEWA (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)**

**RIKA YUNITA HARDIYARTI
C 100 140 236**

Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum. Universitas
Muhammadiyah Surakarta.

ABSTRAK

Kasus sengketa sewa menyewa rumah yang diadili oleh Pengadilan Negeri Surakarta antara Penggugat selaku pemilik rumah dengan Tergugat yang menempati rumah. Penggugat berdasarkan akta jual-beli yang dibuat oleh PPAT Kota Surakarta menuntut Tergugat untuk meninggalkan rumah yang ditempati. Obyek Sengketa berupa rumah saat ini dikuasai dan ditempati oleh Tergugat tanpa adanya alasan hak yang sah dan tanpa adanya ijin dari Penggugat sebagai pemilik yang sah dengan alasan bahwa Tergugat membeli obyek sengketa dari ahli waris yang sah. Ternyata lat bukti yang diajukan oleh Tergugat dipalsukan, karena sepengetahuan Penggugat bahwa rumah dibeli oleh ahli waris yang sah. Penggugat telah berulang kali menegur atau meminta kepada Tergugat untuk pergi meninggalkan Obyek Sengketa rumah akan tetapi Tergugat tidak mengindahkan sehingga Penggugat dengan terpaksa menempuh jalur hukum dengan melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Surakarta.

Tujuan penelitian ini adalah; a) Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian bahwa tergugat melakukan kesalahan karena tidak mengosongkan rumah. b) Untuk mengetahui hakim dalam menentukan terhadap perkara pengosongan rumah atas dasar perbuatan melawan hukum yang telah terbukti; c) Untuk mengetahui akibat hukum setelah perkara diputus oleh hakim.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif, karena dalam penelitian ini yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum tentang Proses Pemeriksaan Perkara Pengosongan Rumah Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum. Jenis penelitian yang digunakan adalah *deskriptif* yaitu untuk menggambarkan secara jelas mengenai Proses Pemeriksaan Perkara Pengosongan Rumah Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa hakim dalam menentukan pembuktian tergugat melakukan kesalahan karena tidak mau mengosongkan rumah. Hakim dalam menentukan penegakkan hukumnya tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, akhirnya tergugat harus mengosongkan rumah yang ditempati sesuai dengan putusan hakim menimbang bahwa dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, perbuatan hukum harus memiliki unsur sebagai berikut; a) Adanya perbuatan Melanggar Hukum, karena Tergugat tidak mengosongkan rumah yang sudah menjadi

milik Penggugat; b) Adanya unsur kesalahan, karena seharusnya rumah tersebut diberikan kepada yang berhak memiliki yaitu Penggugat; c) Putusan hakim berkekuatan hukum mengikat bagi para pihak.

Kata Kunci: Perkara pengosongan rumah, perbuatan melawan hukum, penyelesaian perkara melalui pengadilan negeri

ABSTRACT

In the case of a house dispute which was tried by the Surakarta District Court between the Plaintiff as the owner of the house with the Defendant occupying the house. Plaintiffs based on a sale and purchase deed made by the PPAT of Surakarta City demanded the Defendant to leave the occupied house. The object of the dispute in the form of a house is currently controlled and occupied by the Defendant without any reason for legitimate rights and without the permission of the Plaintiff as the rightful owner on the grounds that the Defendant bought the object of dispute from the legal heir. It turned out that the evidence presented by the Defendant was falsified, because of the Plaintiff's knowledge that the house was purchased by a legal heir. The Plaintiff has repeatedly reprimanded or asked the Defendant to leave the House Dispute Object but Sri Wahyuni did not heed the plaintiff so that he was forced to take legal action by filing a lawsuit in the Surakarta District Court.

The purpose of this research is; a) To find out the judge's judgment in determining the proof of the case of emptying the house on the basis of an act against the law; b) To find out the judge in determining the case of vacating the house on the basis of a proven unlawful act; c) To find out the legal consequences after the case was decided by a judge.

The approach method used in this study is the normative method, because in this study the researches will be the legal principles, the legal principles regarding the Examination of Case Discharging Houses on the basis of Law Against Acts. The type of research used is descriptive, which is to describe clearly the Examination of Case Dissemination of Houses on the basis of Acts Against the Law.

Research results indicate that the judge in determining the defendant's guilt made a mistake because he did not want to vacate the house. The judge in determining the law enforcement of the defendant is declared to have committed an unlawful act, finally the defendant must vacate the house occupied according to the judge's decision considering that from the provisions of Article 1365 of the Civil Code, legal actions must have the following elements; a) The act of violating the law, because the Defendant did not vacate a house that has become the property of the Plaintiff; b) There is an element of error, because the house should be given to those who have the right to have the Plaintiff; c) Judges' decision is legally binding on the parties.

Keywords: *Case of emptying a house, illegal acts, settlement of a case through a court*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Segala puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PROSES PEMERIKSAAN PERKARA PENGOSONGAN RUMAH ATAS DASAR PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAI AKIBAT DARI SEWA MENYEWA (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)”**. Sholawat serta salam tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita dari zaman jahiliyah menuju pada zaman yang terang benderang yang dapat kita rasakan saat ini serta senantiasa kita tunggu syafaatnya di yaumul akhir kelak.

Skripsi iini disusun guna memenuhi sebagian persyaratan dalam rangka mencapai derajat sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Penulis skripsi ini dapat terselesaikan bukan hanya atas usaha dan do'a dari penulis saja, namun bantuan dan dukungan dari berbagai pihak turut membantu menyelesaikannya. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati dan tulus ikhlas, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimyati, SH., M. Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta
2. Ibu Nuswardhani, S.H., S.U selaku Dosen Pembimbing skripsi yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, dukungan, masukan serta kritik-kritik yang membangun selama

proses penulisan skripsi ini. Terimakasih atas waktunya yang sangat berharga, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan waktunya.

3. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, terima kasih atas ilmu dan bimbingannya semoga nanti penulis mampu menerapkan ilmu tersebut di masyarakat pada umumnya.
4. Staff/Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, terima kasih atas bantuan dan pelayanan yang diberikan kepada penulis selama ini..
5. Orang tuaku tercinta, Mulyono, S.Pd dan Maharsi, S.Pd yang telah mendo'akan, membesarkan, merawat, mendidik dan mendukung dalam penulisan skripsi ini.
6. Kakak-kakaku tercinta Ria ika maharani, M.,Si dan Rivai Endra Dwi Yulianto ,S.Farm., Apt yang telah mendo'akan, mendukung dan menemani dalam penulisan skripsi ini.
7. Saudara dan keluarga besar yang penulis tidak dapat menyebutkan satu persatu, terima kasih atas dukungan dan doanya selama ini.
8. Rekan dan Sahabat ku Nurul Fatimah Az-Zahro, Yulian Dwi Nurwanti, Ika Fiyana, Budi Santoso, Hafid Mahmud, Nida Nidiana, Yeni Mariyana, Ninda Qonita, Isnanda Putri, Rima Dwi , Amelia Raditya terimakasih atas waktu kebersamaan dan kesetiaannya selama ini.
9. Teman-teman angkatan 2014 yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terima kasig atas waktu kebersamaan dan kesetiaannya selama ini.

10. Kekasihku tersayang Tiko Tri Winanto, terima kasih atas dukungan, nasehat, dan do'anya selama ini.
11. Dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu baik langsung maupun tidak langsung telah membantu dalam penulisan ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Namun, penulis berharap karya sederhana ini dapat bermanfaat bagi pembacanya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Surakarta, 24 September 2018

Penulis,

RIKA YUNITA

C 100 140 236

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Metode Penelitian	6
1. Metode Pendekatan	6
2. Jenis Penelitian.....	7
3. Sifat Penelitian	7
4. Sumber Data	8

5. Teknik Analisis Data	10
F. Sistematika Penulisan	10
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Tentang Perbuatan Melawan Hukum	
1. Pengertian Pengosongan Rumah dan Eksekusi	13
2. Sewa Menyewa	13
3. Akibat Sewa Menyewa Telah Habis	14
4. Pengertian Tentang Perkara Pengosongan Rumah	15
5. Hak Milik Rumah Berdasarkan Hukum	16
6. Cara Mengosongkan Rumah yang telah Dipakai oleh Orang Lain Berdasarkan Hukum	19
7. Perbuatan Melawan Hukum	19
8. Dasar Hukum Perbuatan Melawan Hukum	21
9. Pengosongan Rumah Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum	22
B. Tinjauan Umum tentang Penyelesaian Perkara Di Pengadilan	
1. Menyusun Surat Gugatan	23
2. Mengajukan Gugatan Ke Pengadilan	25
3. Pemanggilan Para Pihak	28
4. Pemeriksaan Perkara	28
5. Pembuktian	33
6. Putusan	42

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian	53
1. Pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian terhadap perkara pengosongan rumah atas dasar perbuatan melawan hukum sebagai akibat dari sewa menyewa	53
2. Hakim dalam menentukan putusan terhadap perkara pengosongan rumah atas dasar perbuatan melawan hukum sebagai akibat dari sewa menyewa	61
3. Akibat hukum setelah perkara diputus oleh hakim	62
B. Hasil Pembahasan	39
1. Pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian terhadap perkara pengosongan rumah atas dasar perbuatan melawan hukum sebagai akibat dari sewa menyewa	63
2. Hakim dalam menentukan putusan terhadap perkara pengosongan rumah atas dasar perbuatan melawan hukum sebagai akibat dari sewa menyewa	77
3. Akibat hukum setelah perkara diputus oleh hakim	79

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	81
B. Saran	84

DAFTAR PUSTAKA