PROSES PENYELESAIAN PERKARA PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS TANAH DAN RUMAH YANG DITEMPATI OLEH ORANG LAIN
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surakarta)

Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1 pada

Jurusan Hukum Fakultas Hukum

Oleh:

FACHRI ACHMAD ZULFIKAR

C100140064

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2019

HALAMAN PERSETUJUAN

PROSES PENYELESAIAN PERKARA PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS TANAH DAN RUMAH YANG DITEMPATI OLEH ORANG LAIN
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surakarta)

PUBLIKASI ILMIAH

oleh:

FACHRI ACHMAD ZULFIKAR
C100140064

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing

(Nuswardhani, SH, SU)

HALAMAN PENGESAHAN

PROSES PENYELESAIAN PERKARA PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS TANAH DAN RUMAH YANG DITEMPATI OLEH ORANG LAIN

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surakarta)

OLEH

FACHRI ACHMAD ZULFIKAR

C100140064

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Jum'at, 8 November 2019
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

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

Dekan,

(Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimyati, SH., M. Hum)
NIK. 537 / NIDN.0727086803

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan dengan sebenarnya bahwa publikasi ilmiah yang saya serahkan ini benar-benar hasil karya saya sendiri, dan bukanlah suatu hasil plagiat milik karya tulis orang lain, kecuali secara tertulis mengacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari karya tulis ini mengandung plagiat, maka penulis akan mempertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 3 November 2019

Penulis,

FACHRI ACHMAD ZULFIKAR

C100140064

PROSES PENYELESAIAN PERKARA PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS TANAH DAN RUMAH YANG DITEMPATI OLEH ORANG LAIN (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surakarta)

Abstrak

Pengertian pengosongan rumah adalah suatu usaha/upaya paksa yang dilakukan oleh pemilik rumah yang sah untuk mengosongkan rumah yang sedang ditempati oleh orang lain secara melawan hukum dan tanpa memiliki alas hukum yang sah, dimana dalam proses pengosongan rumah tersebut bisa juga dengan bantuan alat kelengkapan Negara. Didalam penelitian ini pihak penggugat menyatakan diri sebagai pemilik sah dari Obyek Sengketa SHM No.880 Kel. Kerten seluas 279 M2 terletak di Jl Merpati Utara No.10 Kel.Kerten, Kec. Laweyan, Kota Surakarta dan telah melakukan somasi kepada pihak tergugat agar segera mengosongkan obyek sengketa berupa rumah tersebut. Namun pihak tergugat sama sekali tidak peduli akan somasi pihak Penggugat tersebut dan tetap bersikeras obyek sengketa tersebut merupakan warisan yang diwaris kepada Tergugat. Hal ini mendorong pihak penggugat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surakarta dengan tuntutan perkara Perbuatan Melawan Hukum. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian, menentukan putusan, dan mendeskripsikan akibat hukum setelah adanya putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara perbuatan melawan hukum dalam sengketa tanah yang dikuasai oleh orang lain. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan normatif yaitu metode pendekatan yang dilakukan dengan cara mengkaji dan menganalisa menggunakan studi kepustakaan dengan jenis penelitian deskriptif yakni gambaran yang jelas dan lengkap dengan jalan mengumpulkan, menyusun, dan menganalisa data guna memecahkan masalah dalam penelitian. Hasil penelitian ini adalah dalam menentukan pembuktian, hakim mempertimbangkan gugatan penggugat, jawaban tergugat dan alat bukti yang dihadirkan dipersidangan, dimana di dalam pembuktian persidangan Tergugat tidak mampu membuktikan kepemilikan sah dari obyek sengketa SHM No 880 dan Penggugat melalui bukti-bukti dan saksi-saksi yang dihadirkan selama pemeriksaan dapat membuktikan kepemilikan sah dari obyek sengketa SHM No 880 dimana serifikatnya resmi tercatat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Surakarta atas nama Penggugat. Dalam menentukan putusan, hakim mempertimbangkan pada kesimpulan pertimbangan hakim dalam pembuktian berdasarkan peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi serta terpenuhi atau tidaknya unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Adapun isi putusannya ialah menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari obyek sengketa SHM No 880 dan menyatakan bahwa Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat. Akibat hukum setelah adanya putusan hakim dalam perkara perbuatan melawan hukum ini adalah Pihak Tergugat memiliki kewajiban untuk menjalankan seluruh putusan hakim yang dijatuhkan kepadanya dan harus segera melakukan pengosongan terhadap tanah dan rumah sebagai obyek sengketa, apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan hakim tersebut, maka Penggugat berhak mengajukan

eksekusi Melalui Pengadilan Negeri atas obyek sengketa agar dapat dilaksanakan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.

Kata Kunci: perkara perbuatan melawan hukum, tanah yang ditempati oleh orang lain, penyelesaian perkara melalui pengadilan

Abstract

The definition of emptying a house is an effort / forced attempt by a legitimate homeowner to vacate a house that is being occupied by someone else unlawfully and without having a legal basis, wherein the process of emptying the house may also be with the assistance of State equipment. In this study, the plaintiff claimed to be the legal owner of the Dispute Object of SHM No.880 Ex. Kerten area of 279 M2 is located at Jl Merpati Utara No.10 Kel. Kerten, Kec. Laweyan, Surakarta City and has brought a summons to the defendant to immediately vacate the object of dispute in the form of the house. However, the defendant did not care at all about the claimant's subpoena and still insisted that the object of the dispute was inherited from the Defendant. This prompted the plaintiff to file a lawsuit with the Surakarta District Court with a lawsuit against the Law. This study aims to explain the judges' considerations in determining the evidence, determining the verdict, and describing the legal consequences after the decision of a judge of permanent legal force in a case of unlawful acts in a land dispute controlled by another person. The method used in this research is the normative approach, which is the approach carried out by studying and analyzing using literature studies with descriptive research types, namely a clear and complete picture by collecting, compiling, and analyzing data to solve problems in research. The results of this study were in determining the evidence, the judge considered the plaintiff's claim, the defendant's answer and the evidence presented at the hearing. where in the evidencing of the Defendant's trial was unable to prove the legal ownership of the object of dispute Freehold Title No. 880 and the Plaintiff through evidence and witnesses presented during the examination could prove the legal ownership of the object of dispute Freehold Title No. 880 where the certificate was officially registered at the National Land Agency Surakarta on behalf of the Plaintiff. In determining the verdict, the judge considers the conclusion of the judge's judgment in the evidence based on statutory regulations and jurisprudence as well as whether or not the elements of unlawful conduct are fulfilled as stated in Article 1365 of the Civil Code. The content of the decision is to state that the Plaintiff is the legal owner of the disputed object of Freehold TitleNo. 880 and states that the Defendant is proven to have committed an unlawful act which caused a loss to the Plaintiff. The legal consequences after a judge's decision in a case against this law is that the Defendant has an obligation to carry out all of the judge's decisions handed down to him and must immediately evacuate land and houses as objects of dispute, if the Defendant does not implement the judge's decision, then the Plaintiff has the right to submit an execution through the District Court on the object of the dispute so that the decision of the judge of permanent legal force can be carried out

Keywords: case against the law, land occupied by others, settlement of cases through the court

1. PENDAHULUAN

Manusia sebagai makhluk yang hidup bermasyarakat mempunyai kebutuhan hidup yang beraneka ragam. Kebutuhan manusia dari tingkat kepentingan itu sendiri terdiri dari kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Kebutuhan Primer yakni kebutuhan pokok yang dibutuhkan oleh manusia, rumah atau papan merupakan salah satu contoh kebutuhan manusia yang pokok atau yang harus dipenuhi karena fungsi rumah yang utama untuk bertahan diri. Rumah merupakan tempat untuk membangun dan membina keluarga, salah satu dari tiga kebutuhan dasar manusia yang paling penting. Dibanding dua kebutuhan pokok lainnya, yakni pangan dan sandang, kebutuhan terhadap rumah tinggal rupanya masih relatif sulit terpenuhi (Manarwati, 2008).

Secara umum, rumah dapat diartikan sebagai tempat untuk berlindung atau bernaung dari pengaruh keadaan alam sekitarnya (hujan, sinar matahari, dll), serta merupakan tempat untuk beristirahat setelah bertugas untuk memenuhi kebutuhan sehari- hari. Ditinjau dari segi psikologis rumah berarti suatu tempat untuk tinggal dan untuk melakukan hal-hal tersebut di atas, yang tentram, damai, menyenangkan bagi penghuninya. Salah satu cara untuk dapat memiliki sebuah rumah yaitu dengan melakukan transaksi jual beli rumah.

Pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, demikianlah pengertian jual beli yang telah dirumuskan dalam Pasal 1457 KUHPerdata (Widjaja dan Muljadi, 2003). Berdasarkan pada rumusan tersebut dapat kita lihat bahwa jual-beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban untuk memberikan sesuatu.

Namun tidak semua orang memiliki nasib yang baik yakni dapat membeli rumah dengan cara yang mudah. Banyak yang terjadi dalam kehidupan berumah tangga seseorang hanya bisa mendapatkan rumah/tempat tinggal dengan cara menyewa/mengontrak rumah milik orang lain (Prasetyono, 2013). Namun

seringkali terjadi seseorang pada saat menyewa/mengontrak rumah tidak memperhatikan asal-usul dari rumah tersebut. Dalam hal ini apakah rumah yang disewa tersebut merupakan rumah sengketa atau tidak.

Sebagaimana kasus dalam putusan Nomor 145/Pdt.G/2017/PN.Skt diuraikan pada intinya bahwa Ny. Dra Hartini Listyaningsih selaku Penggugat merupakan pemilik baru rumah obyek sengketa yang didasarkan pada perjanjian jual beli yang dilakukan dengan Ny. Sri Rahayu sehingga secara sah hak miliknya beralih menjadi milik Penggugat. Namun pada saat mau menempati ternyata rumah masih dihuni oleh pihak lain yakni Ny. Sri Wahyuni selaku Pihak Tergugat yang mengaku sebagai ahli waris dari rumah tersebut. Walaupun Penggugat sudah berulang kali membicarakan secara baik-baik serta memberikan peringatan kepada pihak Tergugat namun tetap saja pihak Tergugat tidak mau pergi dan mengosongkan rumah tersebut. Yang membuat pada akhirnya Penggugat mengajukan gugatan pengosongan rumah di Pengadilan Negeri Surakarta.

Pengertian pengosongan rumah adalah suatu usaha/upaya paksa yang dilakukan oleh pemilik rumah yang sah untuk mengosongkan rumah yang sedang ditempati oleh orang lain secara melawan hukum dan tanpa memiliki alas hukum yang sah, dimana dalam proses pengosongan rumah tersebut bisa juga dengan bantuan alat kelengkapan Negara.

Apabila pihak pemilik rumah sudah memberikan teguran atau peringatan secara baik-baik kepada orang yang menempati untuk segera mengosongkan rumah namun tidak segera mengosongkan rumah, dengan demikian pemilik rumah berhak untuk mengajukan gugatan atas pengosongan rumah ke Pengadilan Negeri setempat agar rumah yang menjadi hak pemilik rumah tersebut mendapatkan rumahnya kembali. Setelah sengketa di putus oleh Pengadilan Negeri setempat dan telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, akan tetapi dengan adanya putusan tersebut pihak yang menempati rumah tersebut (Tergugat) belum mau melaksanakan isi putusan. Maka dalam hal ini pihak pemilik rumah (Penggugat) dapat mengajukan upaya paksa (Eksekusi)

pengosongan rumah tersebut dengan mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri setempat.

Tindakan yang dilakukan oleh seseorang yang menempati rumah bukan haknya merupakan salah satu bentuk perbuatan melawan hukum yang merugikan bagi pihak pemilik rumah sah tersebut. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata : *"Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut"*.

Dalam KUHPerdata pada Pasal 574 telah dijelaskan bahwa *"Pemilik barang berhak menuntut siapapun juga yang menguasai barang itu, supaya mengembalikannya dalam keadaan sebagaimana adanya".* Apabila ternyata orang yang menempati rumah tersebut tidak bersedia untuk meninggalkan/ mengosongkan rumah secara sukarela, maka pihak pemilik sah atas rumah obyek sengketa dapat melakukan penyelesaian sengketa dengan mengajukan tuntutan hak berupa pengajuan gugatan pengosongan rumah ke Pengadilan Negeri setempat, guna memperjuangkan harta benda miliknya.

Pada dasarnya gugatan pengosongan rumah tersebut diajukan oleh Penggugat untuk menuntut, supaya diserahkan kembali kepadanya, segala apa yang dengan dasar hak apapun juga terkandung di dalamnya beserta segala hasil, pendapatan, ganti rugi, dan juga termasuk pengembalian barang milik, menurut peraturan hukum yang berlaku. Namun dalam proses pelaksanaannya juga tidak mudah, karena dalam hal ini pihak Tergugat bisa saja melakukan perlawanan. Sehingga dalam prakteknya suatu proses eksekusi pengosongan rumah membutuhkan waktu yang relatif lama untuk penyelesaiannya.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan diatas, mendorong penulis untuk mengadakan penelitian dan menyusun penulisan hukum. Kemudian penulis konstruksikan sebagai judul skripsi, yaitu: Proses Penyelesaian Perkara Perbuatan Melawan Hukum Atas Tanah dan Rumah yang Ditempati Oleh Orang Lain (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surakarta).

2. METODE

Metode penelitian yang dipakai oleh penulis dalam penelitian ini adalah menggunakan metode yuridis normatif dengan jenis penelitian deskriptif (Sunggono. 1997). Karena dalam penelitian ini hukum dikonsepkan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh lembaga Negara yang berwenang atau hukum dikonsepkan sebagai norma patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Dalam penelitian in digunakan pendekatan aspek- aspek hukum, asas dan kaidah hukum dalam peraturan perundang-undangan mengenai perkara pebuatan melawan hukum atas objek sengketa tanah dan rumah yang ditempati oleh orang lain. Kemudian dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian Deskriptif. Dimana jenis penelitian ini bertujuan agar dapat memberikan gambaran yang jelas dan lengkap dengan cara mengumpulkan, menyusun, serta menganalisa data yang diperoleh guna memecahkan masalah yang terkait proses penyelesaian perkara pebuatan melawan hukum atas objek sengketa tanah dan rumah yang ditempati oleh orang lain.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Terhadap Perkara Perbuatan Melawan Hukum Atas Objek Sengketa Tanah Dan Rumah Yang Ditempati Oleh Orang Lain

Atas gugatannya Penggugat mengajukan bukti- bukti adalah sebagai berikut : dari keterangan saksi- saksi diantaranya Saksi Guntur mengatakan bahwa saksi mengetahui terjadi masalah antara Penggugat dengan Tergugat. Saksi mengetahui bahwa Penggugat adalah pemilik rumah tersebut dengan bukti sertifikat yang dimilikinya dan proses jual beli dilakukan oleh Notaris Dewi Patra. Saksi Penggugat bernama Agung Suryo Yuwono mengatakan bahwa ia mengetahu rumah tersebut milik Penggugat ketika diajak oleh saksi 1 untuk mengambil surat somasi dan pengosongan rumah. Saksi Penggugat bernama Sri Rahayu mengatakan bahwa kenal dengan Subarjo karena hubungan darah, selain itu kenal dengan Tergugat yang mengontrak rumah sejak tahun 1995. Saksi mengatakan bahwa rumah yang menjadi sengketa dulunya pernah di kontrak sampai Tahun

2010. akan tetapi sampai saat ini Tergugat mengontrak tanpa membayar cicilan perbulannya. Berdasarkan keterangan dari Penggugat beserta alat bukti dan saksi bahwa Tergugat tidak dapat membuktikan kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 880, Kel. Kerten atas nama Dra. Hartini Listyaningsih seluas 279 m2 yang terletak di Jalan Merpati Utara No. 10, Kel. Kerten, Kec. Laweyan, Kota Surakarta tercatat atas nama Sri Wahyuni, melainkan tercatat atas nama pemegang hak/pemilik Dra. Hartini Listyaningsih dan Tergugat telah diberikan somasi atau peringatan untuk mengosongkan tanah dan bangunan berupa tumah tinggal yang terletak di Jalan Merpati Utara. Pada kenyataannya Tergugat tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan rumah tersebut, maka terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, kepada Penggugat, dan oleh karena Penggugat dapat membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik sah objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 880, Kel. Kerten atas nama Ny. Hartini Listyaningsih yang terletak di Jalan Merpati Utara No. 10, kel. Kerten, Kec. Laweyan, Kota Surakarta.

Bahwa karena Somasi tersebut tidak benar, maka sampai sekarang Tergugat tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan tersebut; Bahwa alasan Tergugat karena Tergugat dan suaminya (Almarhum Bapak Miskan) menghuni tanah dan bangunan tersebut sejak tahun 1991 atas dasar perintah Bapak Subardjo, karena Bapak Miskan telah diangkat sebagai anak oleh Bapak Subardjo ketika masih hidup, dan diperintahkan untuk menempati tanah dan bangunan tersebut seumur hidup suami isteri Miskan - Sri Wahyuni tersebut. Adalah aneh, karena dulu yang mensomasi Tergugat adalah Ny. Sri Rahayu, tetapi kini menggugat dan mengusir Tergugat adalah Penggugat, padahal Penggugat mengakui baru membeli tanggal 4 April 2017. Padahal Tergugat dan almarhum Miskan (suaminya) menempati tanah dan bangunan dengan alas hak yang jelas. Tergugat mengajukan alat bukti berupa;

a. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Milik No 880 atas nama :SUBADJO, diberi tanda Bukti T-1;
b. Foto copy dari foto copy Surat pernyataan Kepala Desa Malangjiwan, tertanggal 24 Juli 1986; diberi tanda Bukti T-2;
c. Foto copy dari Asli Surat keterangan KUA Kecamatan Colomadu No KK.11.13.01/PW01/293/2015, tanggal 8 Juni 2015, diberi tanda Bukti T-3;

d. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Milik No 880/Kerten yang sudah berubah menjadi atas nama Alexander Nurcahyo, dkk. Diberi tanda Bukti T-4;
e. Foto copy dari foto copy Surat Somasi I. Ny Sri Wahyuni (QQ Eko Budiyono, SH.)kepada Sri Wahyuni tertanggal 16 Oktober 2014, diberi tanda Bukti T-5a;
f. Foto copy dari Asli Surat Somasi II. Ny Sri Wahyuni (QQ Eko Budiyono, SH.)kepada Sri Wahyuni tertanggal 23 Oktober 2014, diberi tanda Bukti T-5b;
g. Foto copy dari Asli kwitansi tertanggal 26 April 2004, diberi tanda Bukti T-5c;
h. Foto copy dari foto copy Surat pernyataan dan kesepakatan bersama tertanggal 5 Juli 2012, diberi tanda Bukti T-6;
i. Foto copy dari Asli Surat penggilan dari Polresta Surakarta tertanggal 17 Juni 2014, permintaan interview kepada Ny. Sri Wahyuni, diberi tanda Bukti T-7A;
j. Foto copy dari foto copy Kronologis kejadian, diberi tanda Bukti T-7B;
k. Foto copy dari Asli Pembayaran pajak PBB tahun 2014, diberi tanda Bukti T-8.

Kesimpulan dari eksepsi Tergugat adalah Bahwa namun demikian pada tanggal 25 Mei 2009 tanah dan bangunan SHMNo. 880/Kerten telah diwaris oleh Sdr. Alexander Nurcahyo, dkk (6 orang) yang mengaku sebagai ahli waris Bapak Subardjo, dan SHM No. 880/Kerten berubah dan menjadi atas Alexander Nurcayo, dkk (6 orang).

Pada tanggal 16 Oktober 2014 Tergugat Sri Wahyuni (sebagai Penghuni tanah dan bangunan tersebut) mendapat Somasi dari Ny. Sri Rahayu yang intinya mengatakan bahwa:- Ny. Sri Rahayu adalah anak dan ahli waris Bapak Subardjo satu-satunya.

Tanah dan bangunan SHM No. 880/Kerten tersebut waktu itu sudah beralih karena diwaris oleh sdr. Alexander Nurcahyo, dkk secara melawan hukum, karena menurut Ny. Sri Rahayu Surat Keterangan waris diduga palsu (Lihat Surat Somasi tsdr. anggal 16 Oktober 2014).

Namun demikian diantara mereka (Ny. Sri Rahayu diwakili Advokat Eko Budiyono, SH. dengan Sdr. Alexander Nurcahyo, dkk, diwakili oleh Bapak Sukantara) telah membuat Pernyataan dan Kesepakatan yang 5 Juli 2012 yang isinya : Sdr. Alexander Nurcahyo, dkk menyerahkan SHM 880/Kerten kepada Sri Rahayu.

Kesimpulan hakim dalam pembuktian yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat adalah berdasarkan bukti surat P-1 tentang Sertifikat Hak Milik No 880,

Kel. Kerten atas nama : Dra Hartini Listiyaningsih, seluas 279 m2 , yang diterbitkan di Surakarta oleh Wali Kota /KDH Kepala Kantor Agraria U.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah tanggal 17-1-1984 dan Sertifikat dikeluarkan di Surakarta pada tanggal 15-3-1984 tercatat atas nama Pemegang Hak/ Pemilik Subardjo dan pada tanggal 13-7-2009, yang semula Pemegang Hak/Pemilik Subardjo dan dicoret menjadi atas nama pemegang hak/Pemilik 1. Alexander Nur Cahyo, 2. Juliana Astuti Alias Yuliana Astuti, 3, Yohanes Prawitosari, 4. Antonius Hermanto, 5. Elizabet Asmawati, 6. Theresia Setyowati, berdasarkan Surat Keterangan Warisan tanggal 25-05-2009 hak/pemilik 1. Fransiscus Xaverius Hans Nurpratama, 2. Juliana Astuti Alias Yuliana Astuti, 3, Yohanes Prawitosari, 4. Antonius Hermanto, 5. Elizabet Asmawati, 6. Theresia Setyowati, berdasarkan Surat Keterangan Waris yang dibuat oleh Para Ahli Waris tanggal 16-10-2014 dan pada tanggal 21-4-2017 dicoret menjadi atas nama Pemegang Hak /Pemilik Doktoranda Hartini Listyaningsih berdasarkan Akta jual beli No 15/2017, tanggal 04/04/2017, yang dibuat oleh Dewi Patra, SH. selaku PPAT Kota Surakarta.

Berdasarkan Akta jual beli tanggal 4 April 2017 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Dewi Patra, SH., sebelumnya sertifikat HM No 880 tercatat atas nama pemegang hak/pemilik Subadjo dan diwariskan atas nama 6 (enam) orang 1. Alexander Nur Cahyo, 2. Juliana Astuti Alias Yuliana Astuti, 3, Yohanes Prawitosari, 4. Antonius Hermanto, 5. Elizabet Asmawati, 6. Theresia Setyowati, (selaku penjual) dengan Dra Hartini Listyaningsih (selaku pembeli), maka Majelis berpendapat bahwa terbukti Penggugat (Dra Hartini Listyaningsih) adalah pemegang hak/pemilik sertifikat No 880 yang terletak di Kerten, Kec. Laweyan, Kotamadya Surakarta, Propinsi Jawa Tengah.

Bukti Surat P-3 tentang Foto copy keterangan dari Subardjo dengan anaknya Sri Rahayu yang beralamat di Jalan Merpati No 10, Kel. Kerten, Kec Laweyan, Kota Surakarta, dikaitkan dengan bukti surat P-4, tentang Foto copy Surat Nikah Ny. Sri Rahayu adalah anak dari Subardjo dan bukti Surat P-5, tentang Srat perintah membayar dari Menteri keuangan atas pembayaran tunjangan kematian sebesar 3 X pensiun kepada Sri Rahayu ahli waris Alm Subadjo dan bukti Surat P-6 tentang Surat Kelahiran dari Sri Rahayu adalah anak

perempuan dari ayah Soebardjo dan Ibu Soebadjo, bahwa benar saksi Sri Rahayu adalah anak perempuan dari Soebardjo dan Soebardjo sebagai Wali Nikah sebagai Ayah dari Sri Rahayu serta ahli waris Alm Soebardjo untuk mendapatkan pembayaran tunjangan kematian sebesar 3X pensiun dari Menteri Keuangan;

Bukti Surat P-7, tentang Surat Keterangan Testimoni tanggal 2 Oktober 2017 dari H. TRIDJONO, SPD, SH., MM., bahwa benar Sdr. H. Tridjono, SPD., SH., MM., pada tahun 1987 sampai dengan tahun 1990, pernah mengkontrak dan menempati rumah di Jalan Merpati Utara No 10, Kel. Kerten, Kec Laweyan, Kota Surakarta kepada Ibu Sri Rahayu anak dari Bapak Subadjo sebagai pemilik rumah tersebut

Kesimpulan Hakim dalam menentukan pembuktian terhadap perkara pengosongan rumah atas dasar perbuatan melawan hukum pada Putusan Perdata Gugatan Nomor 145/Pdt.G/2017/PN.Skt, yaitu: Sertifikat HM No 880 tercatat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Surakarta atas nama Dra Hartini Listyaningsih, berdasarkan Akta jual beli tanggal 4 April 2017 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Dewi Patra, SH., sebelumnya sertifikat HM No 880 tercatat atas nama pemegang hak/pemilik Subadjo dan diwariskan atas nama 6 (enam) orang 1. Alexander Nur Cahyo, 2. Juliana Astuti Alias Yuliana Astuti, 3, Yohanes Prawitosari, 4. Antonius Hermanto, 5. Elizabet Asmawati, 6. Theresia Setyowati, (selaku penjual) dengan Dra Hartini Listyaningsih (selaku pembeli), maka Majelis berpendapat bahwa terbukti Penggugat (Dra Hartini Listyaningsih) adalah pemegang hak/pemilik sertifikat No 880 yang terletak di Jalan Merpati Utara Rt 002, Rw 04, Kel. Kerten, Kec. Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah, berdasarkan Akta jual beli No 15 Tahun 2017 yang diterbitkan oleh Notaris PPAT Dewi Patra, S.H.,

Menurut keterangan saksi Sri Rahayu, bahwa Tergugat (Sri Wahyuni) mengkontrak rumah sejak bulan Juli tahun 1997 sampai dengan 2010, sebelumnya pada tahun 1987 sampai dengan tahun 1995 dikontrak Sdr Tri Joko , kemudian tahun 1996 dikontrak Sdr. Kewes, dan Tergugat (Sri Wahyuni) sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang tidak membayar kontrak karena rumah yang tergugat kontrak bukan milik saksi Sri Rahayu. Saksi Guntur menyatakan dia mengetahui

bahwa Penggugat membeli sebuah rumah dan akan ditempati, akan tetapi terjadi masalah karena Tergugat menempati rumah tersebut. Penggugat sudah menyampaikan kepada Tergugat sebanyak 6 hingga 7 kali bahwa rumah itu adalah milik Penggugat. Saksi hanya mengetahui sertifikat rumah yang dibeli oleh Penggugat melalui Notaris Dewi Patra ,SH. Saksi Agung Suryo Yuwono menyatakan bahwa Penggugat menyuruh Tergugat untuk mengosongkan rumah tersebut karena sudah dibeli dan hendak ditempati. Saksi Sri Rahayu menyatakan bahwa Tergugat benar menempati rumah milik Penggugat sejak Tahun 1995 yang di kontrak melalui Sunardi dengan membayar perbulan. Saksi merupakan anak dari Subardjo yang membeli rumah. Saksi tidak memiliki akte kelahiran akan tetapi memiliki surat keterangan lahir.

3.2 Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Putusan Terhadap Perkara Perbuatan Melawan Hukum Atas Objek Sengketa Tanah Dan Rumah Yang Ditempati Oleh Orang Lain

Hakim menimbang bahwa dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, Perbuatan Melawan Hukum memiliki unsur-unsur sebagai berikut : Adanya suatu perbuatan, yakni perbuatan menempati atau menghuni obyek sengketa milik penggugat SHM No.880 Kel. Kerten atas nama Ny. Dra.HARTINI LISTYANINGSIH GS . Tgl 1 Desember 1983 No.4289 /1983 seluas 279 M2 terletak di Jl Merpati Utara No.10 Kel. Kerten, Kec. Laweyan Kota Surakarta, berdasarkan akta jual - beli No.15 / 2017 tanggal 04 April 2017 yang dibuat oleh DEWI PATRA, S.H selaku PPAT Kota Surakarta

Adanya perbuatan melawan hukum, Perbuatan tersebut melawan hukum karena menempati atau menghuni rumah sengketa tanpa hak dan Tergugat tidak dapat membuktikan kepemilikan berupa Sertifikat HM No 880, seluas 279 M2, yang terletak di Jalan Merpati Utara No 10, Kel. Kerten, Kec. Laweyan, Kota Surakarta, tercatat atas nama Sri Wahyuni, melainkan tercatat atas nama pemegang hak/pemilik Dra Hartini Listyaningsih dan tegugat telah diberikan Somasi / Peringatan untuk mengosongkan tanah dan bangunan berupa rumah tinggal yang terletak di Jalan Merpati Utara No 10, Kel. Kerten, Kec. Laweyan, Kota Surakarta dan kenyataannya Tergugat tidak mau mengosongkan tanah dan

bangunan rumah tersebut maka terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat.

Adanya unsur kesalahan, yakni Menempati atau menghuni rumah tanpa hak dengan sadar dan sengaja adalah merupakan kesalahan dari pelaku.;

Adanya kerugian, Kesalahan Tergugat Menempati atau menghuni rumah tanpa hak membuat Penggugat mengalami kerugian karena tidak bisa berbuat sesuatu terhadap obyek sengketa, sehingga penggugat tidak bisa menikmati dan menguasai apa yang telah menjadi haknya;

Adanya hubungan sebab akibat perbuatan dengan kerugian, yakni disebabkan perbuatan tergugat yang menempati dan menghuni rumah tanpa hak padahal sekalipun penggugat telah mengajukan somasi terhadap tergugat, dimana sebenarnya jika tergugat tidak menempati rumah obyek sengketa maka tergugat dapat menyewakan rumah yang telah menjadi haknya sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap bulannya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, maka Tergugat memenuhi unsur perbuatan melawan hukum karena menempati rumah atas nama Penggugat secara tidak sah karena SHM yang terdaftar secara hukum masih milik Penggugat. Hakim dalam menentukan putusan pada perkara perbuatan melawan hukum memutuskan dan mengadili, sebagai berikut:

a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
b. Menyatakan menurut Hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah Obyek sengketa SHM No.880 Kel. Kerten atas nama Ny. Dra. HARTINI LISTYANINGSIH GS . Tgl 1 Desember 1983 No.4289 / 1983 seluas 279 M2 terletak di Jl Merpati Utara No.10 Kel. Kerten, Kec. Laweyan Kota Surakarta, dengan batas – batas Sbb :

   Sebelah Barat : Rumah Bp . Bardi.

   Sebelah Utara : Jalan Merpati Utara dan Rumah Bp Bagong

   Sebelah Selatan : Rumah Bp. Widodo.

   Sebelah Timur : Bp.Aryo Suryo
c. Menyatakan menurut Hukum tindakan dan perbuatan Tergugat yang menguasai dan menempati Obyek sengketa SHM No.880 Kel. Kerten atas

nama Ny. Dra.HARTINI LISTYANINGSIH GS . Tgl 1 Desember 1983 No.4289 /1983 seluas 279 M2 terletak di Jl Merpati Utara No.10 Kel. Kerten, Kec. Laweyan Kota Surakarta, milik Penggugat tanpa alas hak yang sah dan tanpa adanya ijin dari Penggugat, sangat merugikan Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (On rech Matigdaad);

d. Menghukum Tergugat atau siapapun yang menempati dan menguasai Obyek Sengketa SHM No.880 Kel. Kerten atas nama Ny. Dra.HARTINI LISTYANINGSIH seluas 279 M2 terletak di Jl Merpati Utara No.10 Kel.Kerten, Kec. Laweyan, Kota Surakarta Milik
e. Penggugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanpa syarat tanah obyek sengketa kepada Penggugat bila Tergugat atau siapapun yang menempati tidak juga mengindahkan maka bila perlu dengan bantuan alat Negara yang sah.
f. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
g. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang perkara yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp 391.00,00 (tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

3.3 Akibat Hukum Setelah Adanya Putusan Hakim Dalam Perkara Perbuatan Melawan Hukum Atas Objek Sengketa Tanah Dan Rumah Yang Ditempati Oleh Orang Lain

Akibat hukum setelah perkara diputus oleh hakim Perdata Gugatan Nomor 145/Pdt.G/2017/PN.Skt terhadap perkara pengosongan rumah atas dasar perbuatan melawan hukum ialah:

a. Menyatakan menurut Hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah Obyek sengketa SHM No.880 Kel. Kerten atas nama Ny. Dra.HARTINI LISTYANINGSIH GS . Tgl 1 Desember 1983 No.4289 / 1983 seluas 279 M2 terletak di Jl Merpati Utara No.10 Kel. Kerten, Kec. Laweyan Kota Surakarta, dengan batas – batas Sbb : Sebelah Barat : Rumah Bp . Bardi ; Sebelah Utara: Jalan Merpati Utara dan Rumah Bp Sugeng. Sebelah Selatan : Rumah Bp. Widodo; Sebelah Timur : Rumah Bp.Aryo Suryo, berdasarkan akta jual - beli No.15 / 2017 tanggal 04 April 2017 yang dibuat oleh DEWI PATRA ,SH selaku PPAT Kota Surakarta.

b. Menyatakan menurut Hukum tindakan dan perbuatan Tergugat yang menguasai dan menempati Obyek sengketa SHM No.880 Kel. Kerten atas nama Ny. Dra.HARTINI LISTYANINGSIH GS . Tgl 1 Desember 1983 No.4289 /1983 seluas 279 M2 terletak di Jl Merpati Utara No.10 Kel. Kerten, Kec. Laweyan Kota Surakarta, milik Penggugat tanpa alas hak yang sah dan tanpa adanya ijin dari Penggugat, sangat merugikan Penggugat secara materiil dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*On rech Matigdaad*);
c. Menghukum Tergugat atau siapapun yang menempati dan menguasai Obyek Sengketa SHM No.880 Kel. Kerten atas nama Ny. Dra.HARTINI LISTYANINGSIH seluas 279 M2 terletak di Jl Merpati Utara No.10 Kel.Kerten, Kec. Laweyan, Kota Surakarta Milik Penggugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanpa syarat tanah obyek sengketa kepada Penggugat bila Tergugat atau siapapun yang menempati tidak juga mengindahkan maka bila perlu dengan bantuan alat Negara yang sah.
d. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang perkara yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp 391.00,00 (tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah).

Putusan hakim tentang perbuatan melawan hukum berkekuatan hukum mengikat bagi para pihak artinya yang kalah/Tergugat berkewajiban melakukan putusan secara sukarela dan apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan, maka Penggugat mempunyai kewajiban melakukan permohonan eksekusi terhadap Pengadilan Negeri Surakarta yang menangani perkara perbuatan melawan tentang sengketa tanah bahwa tergugat harus mengosongkan rumah yang menjadi objek sengketa.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

4.1.1 Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Terhadap Perkara Perbuatan Melawan Hukum Atas Objek Sengketa Tanah Dan Rumah Yang Ditempati Oleh Orang Lain

Kesimpulan Hakim dalam menentukan pembuktian terhadap perkara pengosongan rumah atas dasar perbuatan melawan hukum pada Putusan Perdata Gugatan Nomor 145/Pdt.G/2017/PN.Skt, yakni bahwa pihak Tergugat Melalui bukti-bukti yang diajukan Tergugat maupun dari keterangan saksi- saksi pihak Tergugat tidak dapat membuktikan kepemilikan sah berupa Sertifikat HM No 880, seluas 279 M2, yang terletak di Jalan Merpati Utara No 10, Kel. Kerten, Kec. Laweyan, Kota Surakarta, tercatat atas nama Sri Wahyuni, melainkan tercatat atas nama pemegang hak/pemilik Dra Hartini Listyaningsih dan tegugat telah diberikan Somasi/Peringatan untuk mengosongkan tanah dan bangunan berupa rumah tinggal yang terletak di Jalan Merpati Utara No 10, Kel. Kerten, Kec. Laweyan, Kota Surakarta dan kenyataannya Tergugat tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan rumah tersebut maka terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dan oleh karena Penggugat dapat membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik sah obyek sengketa SHM No 880, Kel. Kerten, atas nama Ny Dra.Hartini Listyaningsih melalui bukti-bukti dan saksi-saksi yang dihadirkan selama pemeriksaan.

4.1.2 Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Putusan Terhadap Perkara Perbuatan Melawan Hukum Atas Objek Sengketa Tanah Dan Rumah Yang Ditempati Oleh Orang Lain

Pertimbangan hakim dalam menentukan putusan adalah mendasarkan pada kesimpulan pertimbangan hakim dalam pembuktian berdasarkan peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi, kemudian dalam menentukan putusan pada perkara perbuatan melawan hukum hakim memutuskan dan mengadili, sebagai berikut: a) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; b) Menyatakan menurut Hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah Obyek sengketa SHM No.880 Kel. Kerten; c) Menyatakan menurut Hukum tindakan dan perbuatan Tergugat yang menguasai dan menempati Obyek sengketa SHM No.880 Kel. Kerten milik Penggugat tanpa alas hak yang sah dan tanpa adanya ijin dari Penggugat, sangat

merugikan Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*On rech Matigdaad*); d) Menghukum Tergugat atau siapapun yang menempati dan menguasai Obyek Sengketa SHM No.880 Kel. Kerten seluas 279 M2 terletak di Jl Merpati Utara No.10 Kel.Kerten, Kec. Laweyan, Kota Surakarta Milik Penggugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanpa syarat tanah obyek sengketa kepada Penggugat bila Tergugat atau siapapun yang menempati tidak juga mengindahkan maka bila perlu dengan bantuan alat Negara yang sah; f) Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya; g) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang perkara yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp 391.00,00 (tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah).

4.1.3 Akibat Hukum Setelah Adanya Putusan Hakim Dalam Perkara Perbuatan Melawan Hukum Atas Objek Sengketa Tanah Dan Rumah Yang Ditempati Oleh Orang Lain

Akibat hukum setelah perkara diputus oleh hakim Perdata Gugatan Nomor 145/Pdt.G/2017/PN.Skt terhadap perkara Sengketa Rumah atas dasar perbuatan melawan hukum ialah bahwa putusan berkekuatan hukum mengikat bagi para pihak, Menyatakan menurut hukum Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari obyek sengketa SHM No. 880 Kel. Kerten atas nama Ny. Dra.HARTINI LISTYANINGSIH dan Tergugat dinyatakan terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak mampu membuktikan kepemilikan sah dari obyek sengketa perkara. Oleh karenanya Tergugat berkewajiban melakukan putusan secara sukarela dan apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan, maka Penggugat berhak untuk mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Surakarta selaku alat hukum yang sah untuk melaksanakan proses eksekusi pengosongan rumah yang menjadi objek sengketa.

4.2 Saran

Agar setiap orang selalu berhati- hati dalam melakukan hubungan perdata kepada orang lain dengan selalu memahami hukum perdata yang berlaku dan memperhatikan resiko- resiko yang kemungkinan akan terjadi dikemudian waktu.

Dalam hubungan hukum perdata segala bentuk perjanjian harus dibuatkan bukti secara tertulis disertai materai dan dibuat dihadapan saksi-saksi yang cukup ataupun dihadapan notaris agar jelas kedudukan hukumnya dan meminimalisi timbulnya konflik terkait perjanjian tersebut.

Bagi para hakim dalam menyelesaiakan perkara khususnya dalam hal ini perkara perdata hendaklah bersikap adil kepada para pihak yang mengajukan tuntutan dengan terlebih dahulu diupayakan melalui jalur perdamaian, jika jalur perdamaian tidak bisa maka dapat dilanjutkan ke pemeriksaan perkara dengan selalu memperhatikan pertimbangan-pertimbangan hukum yang akurat..

DAFTAR PUSTAKA

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Manarwati, Hana Setia. (2008). Eksekusi Pengosongan Rumah Di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Surakarta. *Skripsi*. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Prasetyono, Wirahadi. (2013). *Cara Mudah Mengurus Surat Tanah dan Rumah*, Jogjakarta : Flashbook.

Putusan Nomor 145/Pdt.G/2017/PN Skt

Sunggono, Bambang. (2012). *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Widjaja, Gunawan dan Muljadi, Kartini. (2003). *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada