BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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. [1]

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

[1] Hana Setia Manarwati, 2008, Skripsi: *Eksekusi Pengosongan Rumah Di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Surakarta*, FH UMS, Hal 1.

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.[2] 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. 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

[2] Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003, *Seri Hukum Perikatan Jual Beli.* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Hal 7.

Penggugat. Namun pada saat hendak ditempati 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).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar belakang yang telah diuraikan diatas, untuk mempermudah dalam penelitian, maka dapat ditarik suatu rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian terhadap perkara perbuatan melawan hukum atas Objek Sengketa Tanah Dan Rumah Yang Ditempati Oleh Orang Lain ?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan putusan terhadap perkara perbuatan melawan hukum atas Objek Sengketa Tanah Dan Rumah Yang Ditempati Oleh Orang Lain ?

3. Bagaimana akibat hukum setelah adanya putusan hakim dalam perkara perbuatan melawan hukum atas Objek Sengketa Tanah Dan Rumah Yang Ditempati Oleh Orang Lain ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian dalam permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

1. Untuk menjelaskan pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian terhadap perkara perbuatan melawan hukum atas Objek Sengketa Tanah Dan Rumah Yang Ditempati Oleh Orang Lain ?
2. Untuk menjelaskan pertimbangan hakim dalam menentukan putusan terhadap perkara perbuatan melawan hukum atas Objek Sengketa Tanah Dan Rumah Yang Ditempati Oleh Orang Lain ?
3. Untuk menjelaskan akibat hukum setelah adanya putusan hakim dalam perkara perbuatan melawan hukum atas Objek Sengketa Tanah Dan Rumah Yang Ditempati Oleh Orang Lain ?

D. Manfaat penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi penulis, masyarakat maupun bagi perkembangan ilmu hukum.

1. Bagi Penulis

   Untuk dijadikan wahana bagi penulis dalam mengembangkan penalaran pola, pikir dinamis, dan untuk mengetahui kemampuan

penulis dalam menerapkan ilmu hukum khususnya terkait proses penyelesaian perkara perbuatan melawan hukum atas objek sengketa tanah dan rumah yang ditempati oleh orang lain.

2. Bagi Masyarakat

   Untuk membantu serta memberikan tambahan pengetahuan dan wawasan bagi masyarakat umum mengenai proses penyelesaian perkara perbuatan melawan hokum atas objek sengketa tanah dan rumah yang ditempati oleh orang lain.

3. Bagi Ilmu Pengetahuan

   Untuk memberikan sumbangsih pemikiran dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum perdata pada umumnya dan khususnya mengenai penyelesaian perkara perbuatan melawan hukum atas objek sengketa tanah dan rumah yang ditempati oleh orang lain.

E. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

   Dilihat dari sudut tujuan penelitian hukum, metode pendekatan yang dipakai oleh penulis dalam penelitian ini adalah menggunakan metode normatif. 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.

2. Jenis Penelitian

Dalam penelitin 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 hokum atas objek sengketa tanah dan rumah yang ditempati oleh orang lain.

3. Sumber Data

Dalam penelitian kepustakaan, untuk mendapat data sekunder dengan menggunakan bahan- bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer dan data hokum sekunder.[3]

a. Data Sekunder :

Data sekunder menggunakan bahan-bahan hukum sebagai berikut :

1) Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang berhubungan erat dengan permasalahan yang akan diteliti. Data-data yang berasal dari sumber data utama, dari pihak-pihak yang terlibat dengan objek yang diteliti, Bahan hukum primernya adalah:

[3] Khudzaifah Dimyati dan Kelik Wardiono, 2015, *Metode Penelitian Hukum* (Buku Pegangan Kuliah), Surakarta : Universitas Muhammadiyah Surakarta, hlm. 8

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

c) Jurisprudensi (Keputusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap)

2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku-buku hukum perbuatan melawan hukum, buku-buku tentang perjanjian, buku tentang penyelesaian sengketa pengosongan rumah, hasil-hasil penelitian, hasil karya ilmiah para sarjana, atau pendapat para pakar hukum yang relevan dengan penelitian ini.

3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, dan bahan pustaka lainnya.

b. Data Primer

Adapun yang dimaksud dengan data primer adalah data-data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama, yaitu dengan melakukan penelitian langsung dilapangan.

1) Lokasi Penelitian

Dalam hal ini penulis memilih lokasi penelitian di Pengadilan Negeri Surakarta. Pemilihan lokasi tersebut dikarenakan

Pengadilan Negeri yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara mengenai proses penyelesaian perkara pebuatan melawan hukum atas objek sengketa tanah dan rumah yang ditempati oleh orang lain. Pemilihan wilayah di Kota Surakarta itu sendiri supaya mudah dijangkau oleh peneliti, karena peneliti berdomisilli di wilayah Surakarta, sehingga dapat mempermudah dan memperlancar dalam penyusunan dan penulisan penelitian ini.

2) Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menetapkan informan atau responden yang berkompeten yaitu Hakim Pengadilan Negeri Surakarta.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Penelitian Kepustakaan

Diperoleh dengan melalui pengumpulan data dengan mempelajari kedua bahan hukum tersebut diatas, baik bahan hukum primer yaitu peraturan KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria dan Yurisprudensi maupun bahan hukum sekunder yang terkait dengan rumusan masalahnya.

b. Penelitian Lapangan

Diperoleh dengan melalui metode wawancara yaitu cara memperoleh data dengan mengajukan pertanyaan percakapan yang dilakukan oleh kedua belah pihak yakni pewawancara (penulis)

dengan responden untuk melakukan tanya jawab. Responden dalam penelitian ini ialah hakim- hakim yang terlibat dalam penanganan perkara putusan nomor 145/Pdt.G/2017/PN.Skt. Tanya jawab selanjutnya membahas perihal fakta-fakta hukum yang akan diteliti, ini pendapat maupun persepsi dari responden, serta saran-saran dari responden yang berkaitan dengan objek penelitian.[4]

5. Metode Analisis Data

Didalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis data secara Kualitatif. Metode kualitatif dilakukan dengan menganalisis data yang meliputi peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen, buku-buku kepustakaan, jurisprudensi dan literature lainnya yang berkaitan dengan proses penyelesaian sengketa pengosongan rumah yang ditempati oleh orang lain secara melawan hukum. Kemudian dihubungkan dengan data-data yang diperoleh dari studi lapangan yang berupa hasil wawancara dengan responden atau narasumber yang bersangkutan, untuk kemudian dilakukan pengumpulan dan penyusunan data secara sistematis serta menguraikannya dengan kalimat yang teratur sehingga dapat ditarik sebuah kesimpulan.

[4] Suratman dan Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, Hal 127.

F. Sistematika Penulisan

Untuk menghasilkan karya ilmiah yang baik, serta untuk mempermudah pemahaman dan memberikan gambaran mengenai sistematika penulisan skripsi, maka penulis membaginya menjadi 4 (empat) bagian sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

B. Perumusan Masalah

C. Tujuan Penelitian

D. Manfaat Penelitian

E. Metode Penelitian

F. Sistematika Penulisan

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak atas tanah yang ditempati oleh orang lain.

   1. Pengertian Hak milik tanah.
   2. Pengertian Tanah dan rumah yang ditempati oleh orang lain.
   3. Masa berlaku tanah/rumah yang telah dipakai oleh orang lain berdasarkan hukum.
   4. Ketentuan mengenai tanggung jawab bagi orang yang menempati tanah/ rumah orang lain berdasarkan hukum.

B. Tinjauan Tentang Proses Penyelesaian Perkara

   1. Pengertian perkara perbuatan melawan hukum

2. Menyusun surat gugatan perbuatan melawan hukum
3. Mengajukan surat gugatan ke pengadilan
4. Pemanggilan para pihak yang berperkara
5. Proses Pemeriksaan Perkara
   a. Usaha perdamaian
   b. Pembacaan Gugatan
   c. Jawaban gugatan
   d. Replik
   e. Duplik
6. Pembuktian
   a. Pengertian pembuktian
   b. Beban pembuktian
   c. Alat bukti
   d. Kesimpulan pembuktian
7. Putusan
   a. Pengertian putusan
   b. Macam-Macam Putusan Hakim
   c. Pertimbangan Putusan

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pertimbangan hakim dalam menetukan pembuktian proses penyelesaian perkara perbuatyan melawan hukum atas objek sengketa tanah dan rumah yang ditempati oleh orang lain

B. Pertimbangan Hakim dalam menetukan putusan proses penyelesaian perkara pebuatan melawan hukum atas objek sengketa tanah dan rumah yang ditempati oleh orang lain

C. Akibat Hukum setelah adanya putusan hakim dalam proses penyelesaian perkara pebuatan melawan hukum atas objek sengketa tanah dan rumah yang ditempati oleh orang lain

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN