PUTUSNYA SEWA MENYEWA AKIBAT JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA TANGGAL 3 OKTOBER 1992 NOMOR 151 / Pdt. G / 1992)

ABSTRAK SKRIPSI

OLEH

ANGGORO NOEVIANTO

NRP 2880100

NIRM 88. 7. 004. 12021. 06061

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SURABAYA

SURABAYA

1993

PUTUSNYA SEWA MENYEWA AKIBAT JUAL BELI

(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA TANGGAL 3 OKTOBER 1992 NOMOR 151/Pdt.G/1992)

ABSTRAKSI SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas dan memenuhi
salah satu syarat untuk mencapai
gelar Sarjana Hukum

O L E H

ANGGORO NOEVIANTO

N R P 2880100

NIRM 88.7.004.12021.06061

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SURABAYA

SURABAYA

1993

Surabaya, Nopember 1993

Mahasiswa yang bersangkutan

Anggoro Noevianto

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Daniel Djoko Tarliman, S.H., M.S.

Pembimbing

Saulina Sinurat, S.H., M.S.

Masalah perumahan dalam tata kehidupan masyarakat merupakan kebutuhan pokok karena merupakan suatu masalah yang rumit dan sangat komplek, karena menyangkut banyak hal seperti keadaan sosial ekonomi masyarakat, masalah tanah, meningkatnya jumlah penduduk, dan bermacam-macam hal lagi yang kesemuanya itu tidak dapat dipisahkan satu dengan lainya. Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer yang diperlukan manusia di Samping kebutuhan sandang dan pangan.

Di dalam praktek ternyata masyarakat masih banyak yang memenuhi kebutuhan akan rumah dengan cara menyewa, hal ini disebabkan karena keadaan ekonomi yang tidak memungkinkan seseorang untuk membeli sebuah rumah.

Dalam sewa menyewa rumah pada prakteknya seringkali terdapat sengketa antara pemilik rumah atau pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Salah satu sebab dari timbulnya sengketa sewa menyewa rumah, adalah pemutusan hubungan sewa menyewa akibat dijualnya rumah yang masih disewakan oleh pemilik rumah atau pihak yang menyewakan kepada pihak ketiga atau pembeli, dengan didasari alasan bahwa pihak ketiga atau pembeli hendak menggunakan rumah tersebut untuk kepentingannya sendiri.

Dengan putusan pengadilan Nomor: 151/Pdt.G/1992 PN.SBY Pengadilan Negeri Surabaya telah memutuskan hubungan sewa menyewa yang telah ada sebelumnya sebagai akibat adanya jual beli.

Dimana seorang pemilik rumah telah menjual rumahnya kepada pihak ketiga atau pembeli, rumah tersebut masih disewakan kepada beberapa orang, diantara para penyewa, ada yang telah menempati atau menyewa rumah tersebut sejak tahun 1939 sampai timbulnya perkara yang diajukan ke Pengadilan Negeri Surabaya pada tahun 1992.

Penulisan skripsi ini mempunyai dua tujuan, yaitu : tujuan akademi, untuk memenuhi salah satu syarat kurikulum bagi maha-siswa Fakultas Hukum Universitas Surabaya yang hendak meraih gelar sarjana hukum sesuai dengan jurusannya. Sedangkan tujuan teoritis, untuk mengetahui selanjutnya menganalisis dan memaparkan masalah sengketa sewa menyewa rumah, khususnya yang disebabkan diputusnya hubungan sewa menyewa akibat dari dijualnya rumah yang disewakan. Selanjutnya untuk mengetahui bagaimana upaya penyelesaiannya serta akibat hukum dari diputusnya sewa menyewa tersebut.

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini, dilakukan dengan metode yuridis normatif maksudnya adalah suatu pendekatan yang akan dilakukan dari kaidah-kaidah hukum dan peraturan perundang-undangan yanng terkait dengan permasalahan yang ada di dalam skripsi ini.

Sumber data dalam penulisan skripsi ini berupa data sekunder yang dapat dibedakan sebagai bahan hukum primer yakni bahan hukum yang bersifat mengikat yaitu peraturan

perundang undangan yang berlaku khususnya yang diatur dalam KUH Perdata pasal 1576 dan PP. No. 55 Tahun 1981 khususnya pasal 10 dan bahan hukum sekunder yakni bahan-bahan yang sifatnya menjelaskan bahan hukum primer antara lain : hasil karya tulis ilmiah, yurisprudensi serta bahan tertulis lainnya.

Yang diperoleh dari studi kepustakaan yang berupa peraturan perundang-undangan, buku literatur, bahan perkuliahan dan yurisprudensi, saya inventarisasikan. Setelah itu data-data tersebut saya klasifikasikan.
Dari klasifikasi ini akan tampak data yang relevan dengan permasalahan yang dikaji dan yang tidak relevan dengan permasalahan yang dikaji, hanya data yang relevan saja yang akan dijadikan dasar untuk mengkaji permasalahan dalam skripsi ini dengan cara membaca, mempelajari, menelaah serta mengutip secara sistimatis data ter-sebut.

Pengolahan data dalam penyusunan skripsi ini dilakukan dengan menggunakan metode deduksi, yaitu bertolak dari hal-hal yang bersifat umum, yang diperoleh dengan mempelajari data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Kemudian diterapkan pada permasalahan sehingga menghasilkan suatu kesimpulan yang bersifat khusus.

Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu analisis dengan berdasarkan atas pemikiran logis, nalar dan runtut dari data-data sekunder

dengan menelaah secara sistimatis peraturan perundang-undangan, yang kemudian hasil analisis tersebut dipergunakan untuk menjawab permasalahan yang dikemukakan.

Penyusunan skripsi ini saya bagi menjadi 4 fase sebagai berikut :

a. Fase pertama, persiapan.

b. Fase kedua, pengumpulan data.

c. Fase ketiga, analisis data.

d. Fase keempat, laporan.

yang kerseluruhannya memerlukan waktu penyusunan mulai bulan Maret 1993 hingga bulan Nopember 1993.

Sengketa sewa menyewa perumahan tersebut terjadi karena tidak adanya kesepakatan mengenai ganti rugi terhadap penghentian sewa menyewa yang masih berjalan, dengan dijualnya rumah yang disewa.

Dalam amar putusannya Pengadilan Negeri Surabaya telah memutuskan hubungan sewa menyewa sebagai akibat dijualnya barang yang disewakan dimana tergugat dalam hal ini tidak mendapatkan ganti rugi ataupun pesangon. Sedangkan obyek penelitian adalah Putusan Nomor : 151 / Pdt.G / 1992 PN. Surabaya.

Hasil akhir dari penulisan adalah Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 3 Oktober 1992 telah memutuskan hubungan sewa menyewa sebagai akibat dijualnya rumah yang disewakan dengan Putusan Nomor : 151 / Pdt.G / 1992 PN. Surabaya.

Dengan diputuskannya perjanjian sewa menyewa oleh Pengadilan Negeri Surabaya, penyewa tidak mendapatkan rumah penggganti atau ganti rugi seperti yang telah ditentukan dalam Keputusan Menteri Sosial Nomor 11 Tahun 1977.

Putusan pengadilan tersebut adalah cacat hukum, karena dasar hukum yang dipergunakan kurang kuat. Para tergugat sebenarnya mendapatkan ganti rugi atau setidak-tidaknya mendapat pesangon dari penggugat, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Keputusan Menteri Sosial Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 1977.