

**STUDI KASUS PERKARA PERDATA  
NOMOR 125/PDT. G/1993 PENGADILAN NEGERI MALANG  
TENTANG PERMOHONAN PENGOSONGAN RUMAH**

**ABSTRAK SKRIPSI**



**OLEH**

**SUHARKOEN**

**NRP 2890046**

**NIRM 89.7.004.12021.36718**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SURABAYA  
SURABAYA  
1994**

Surabaya, Mei 1994

Mahasiswa yang bersangkutan



S U H A R K O E N



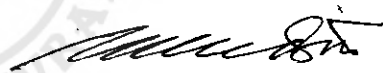
Mengetahui

Dekan



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

Pembimbing



Moedjiono, S.H.

## Latar Belakang Pemilihan Judul

Masalah perumahan merupakan suatu masalah yang rumit dan sangat kompleks, karena menyangkut banyak hal seperti keadaan sosial ekonomis masyarakat, planologi kota, masalah tanah, meningkatnya jumlah penduduk, dan bermacam-macam hal lagi yang kesemuanya itu tidak dapat dilepaskan satu dengan yang lainnya.

Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan kebutuhan primer di samping kebutuhan sandang dan pangan. Dengan adanya pertumbuhan penduduk yang sangat cepat dan terutama di kota-kota besar, masalah kekurangan rumah menjadi lebih parah lagi. Akibat dari kekurangan perumahan menimbulkan mahalnya harga perumahan di kota-kota besar tersebut, sehingga banyak sengketa-sengketa perumahan, baik penyerobotan rumah, penghentian sewa-menyewa dan sebagainya.

Sewa menyewa merupakan perikatan baik lahir dari perjanjian maupun lahir dari undang-undang. Sewa-menyewa berdasarkan Surat Izin Perumahan (Selanjutnya disingkat SIP) yang dikeluarkan Kantor Urusan Perumahan (Selanjutnya disingkat KUP) adalah lahir dari undang-undang (hukum publik). Sewa-menyewa berdasarkan SIP ini banyak menimbulkan sengketa perumahan.

Salah satu kasus sewa-menyewa berdasarkan SIP

adalah seperti berikut ini : Dalam sewa-menyewa perumahan ber-SIP, kemudian timbul sengketa yaitu antara pihak yang menyewakan dengan ahli waris penyewa rumah. Duduk persoalannya sebagai berikut : Suami isteri menyewa rumah sejak tahun 1947 dan ditempati bersama anaknya. Pada tahun 1992 si suami meninggal dunia, sedangkan istri sudah meninggal lebih dahulu tahun 1990. Kemudian tinggal satu-satunya ahli waris yang menempati rumah sewaan tersebut.

Namun dengan meninggalnya penyewa rumah, maka pemilik rumah ingin minta kembali rumah itu, sedangkan ahli waris penyewa rumah tetap menempati dan ingin melanjutkan sewa-menyewa.

Oleh karena itu timbul sengketa di pengadilan dengan digugatnya ahli waris penyewa rumah itu untuk minta pengosongan rumah dengan dalil gugatan : bahwa dengan meninggalnya penyewa rumah sewa-menyewa menjadi gugur, ahli waris tanpa hak menempati rumah tersebut, maka tergugat melakukan perbuatan melanggar hukum yang merugikan pihak penggugat, beserta ganti ruginya dan tergugat diminta mengosongkan rumah.

Dalam jawabanya tergugat mendalilkan bahwa tergugat tidak melakukan perbuatan melanggar hukum, karena tergugat meneruskan penghunian rumah tersebut dari ayah-

nya. Hal ini berdasarkan pasal 1575 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata) yang menyatakan sebagai berikut : "Persetujuan sewa tidak sekali-kali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan, maupun dengan meninggalnya pihak yang menyewa.

Dalam pertimbangan hukumnya, Hakim Pengadilan Negeri Malang menyatakan : menolak gugatan penggugat bahwa tergugat tanpa alas hak menempati rumah tersebut karena berdasarkan bukti adanya SIP dan berita acara penawaran disertai penitipan uang konsinyasi tertanggal 21 April 1993 No. 14/Kons/1993/PN.MLG. Sehingga hakim menolak dalil gugatan penggugat bahwa tergugat melakukan perbuatan melanggar hukum. Hal ini menunjukkan pendapat hakim bahwa itu merupakan wanprestasi.

Sehingga putusan hakim memberikan tenggang waktu untuk mengosongkan rumah dalam waktu 4 tahun terhitung mulai dari tanggal setelah putusan berkekuatan hukum tetap.

Bila ditinjau lahirnya perikatan, maka perikatan lahir baik dari perjanjian, maupun karena undang-undang.

SIP lahir dari undang-undang (hukum publik) dan pemberiannya bersifat persoonlijk, bila di tinjau dari sejarahnya SIP dan Lampiran Keputusan Menteri Sosial Republik Indonesia Nomor 18/HUK/KEP/V/1982, tanggal 1 Mei

1982, tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang hubungan sewa-menyewa, ditentukan yang dapat dikualifikasikan sebagai penggunaan rumah tanpa hak adalah penggantian penghuni atas persetujuan penghuni lama tetapi tidak seizin dan sepengetahuan dari pemilik atau yang berhak memberi izin. Hal ini juga di pertegas dalam klausula SIP yang menentukan, apabila pemegang SIP meninggal dunia (dalam hal suami/istri), maka keluarga yang tercantum dalam SIP yang bersangkutan hanya dapat dilanjutkan/diperbaharui SIP atas namanya sendiri dengan syarat harus ada persetujuan pemilik.

Oleh karena itu saya tertarik untuk membahas sengketa antara pemilik rumah dengan ahli waris penyewa rumah dalam suatu skripsi yang permasalahannya akan saya tuangkan sebagai berikut : Apakah alasan perbuatan melanggar hukum guna pengosongan rumah dapat dibenarkan dalam kasus tersebut di atas ?

### **Tujuan Penelitian**

Tujuan dilakukannya penelitian dalam skripsi ini adalah untuk mengetahui jawaban yang benar tentang sewa-menyewa ber-SIP apakah dapat diwariskan atau tidak ? dan

apakah gugatan perbuatan melanggar hukum sudah tepat digunakan dalam kasus tersebut di atas ?

### **Jadwal Waktu Penelitian**

Penyusunan skripsi ini saya bagi menjadi 3 (tiga) tahap sebagai berikut :

Persiapan : Oktober 1993 s/d November 1993;  
Pengumpulan data : Desember 1993 s/d Februari 1994;  
Analisis data : Maret 1994 s/d April 1994.

### **Metode Penelitian**

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif, yaitu pendekatan masalah dengan meninjau peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Sedangkan sumber data berupa sumber data sekunder yang diperoleh dari kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer dalam hal ini KUH Perdata dan bahan hukum sekunder yang menjelaskan bahan hukum primer berupa literatur-literatur maupun bahan-bahan perkuliahan yang ada hubungannya dengan masalah yang dibahas.

Pengumpulan data dilakukan dengan cara membaca, mempelajari, mengidentifikasi, kemudian mengklasifikasikan sehingga diperoleh data yang ada kaitannya langsung

dengan masalah yang dibahas. Kemudian data tersebut diolah menggunakan metode deduktif maksudnya bertolak dari hal yang umum disimpulkan menjadi khusus sehingga diperoleh jawaban atas masalah yang dibahas. Selanjutnya dianalisis secara kualitatif yaitu metode analisis yang berdasarkan atas pemikiran logis, sistematis, dan runtut yang menganalisis data berdasarkan sistematika peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kaitannya dengan masalah yang dibahas.

#### **Pokok Hasil Penelitian**

Setelah melakukan penelitian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa pertimbangan hukum hakim yang menolak dalil gugatan penggugat adalah tidak benar. Karena telah dibedakan antara sewa-menyewa yang lahir dari undang-undang (Hukum Publik) dan sewa-menyewa yang lahir dari perjanjian (Hukum Privat). Karena SIP lahir dari hukum publik yang sifatnya personlijk, maka SIP tidak dapat diwariskan.

Hal ini sesuai bab IV angka 6a butir 2 Lampiran Keputusan Menteri Sosial Republik Indonesia Nomor 18/HUK/KEP/V/1982, tanggal 1 mei 1982, tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang hubung-



an sewa-menyewa, ditentukan yang dapat dikualifikasikan sebagai penggunaan perumahan tanpa hak adalah penggantian penghuni atas persetujuan penghuni lama tetapi tidak seizin dan sepengetahuan dari pemilik atau yang berhak memberi izin.

Hal ini dipertegas lagi dalam klausula SIP yang menentukan, Apabila pemegang SIP meninggal dunia (dalam hal suami/istri), maka keluarga yang tercantum dalam SIP yang bersangkutan hanya dapat melanjutkan/memperbaharui SIP atas namanya sendiri dengan syarat harus ada persetujuan pemilik.

Dalam hal ini pemilik tidak pernah memberikan persetujuan kepada tergugat untuk menempati rumah tersebut. Dengan meninggalnya pemegang SIP (dalam hal ini suami/istri), maka SIP menjadi gugur, karena SIP tidak dapat diwariskan. Jelas tidak ada hubungan hukum antara penggugat dan tergugat. Jadi tergugat menempati rumah tersebut tanpa alas hak.

Sehingga alasan penolakan hakim bahwa dalil gugatan perbuatan melanggar hukum tidak memenuhi undang-undang adalah tidak benar. Karena sesuai pasal 1365 KUH perdata menentukan : "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu,

menganti kerugian tersebut". Jadi dalam kasus di atas sebenarnya telah memenuhi unsur pasal 1365 KUH Perdata yaitu :

1. ada perbuatan;
2. perbuatan itu melanggar hukum;
3. pelaku mempunyai kesalahan;
4. perbuatan itu menimbulkan kerugian (ada hubungan kausal).

Karena tergugat melakukan perbuatan melanggar hukum, maka penggugat dapat mengajukan : gugat ganti-rugi, pemulihan dalam notura, melarang perbuatan gugat ancaman, gugat terhadap pernyataan untuk hukum bahwa perbuatan adalah melanggar hukum. Hal ini sudah sesuai dengan gugatan penggugat.

Mengenai putusan hakim yang menolak gugatan sebagian dan memberikan tenggang waktu kepada tergugat untuk mengosongkan rumah dan menyerahkan dalam waktu empat tahun terhitung mulai dari tanggal setelah putusan berkekuatan tetap adalah tidak benar, karena sesuai pasal 178 ayat 3 H.I.R menentukan : "Hakim dilarang menjatuhkan keputusan atas perkara yang tidak digugat atau meluluskan lebih dari apa yang digugat".

Sebenarnya bila ditinjau dari segi pewarisan, dalam KUH Perdata terdapat ketentuan-ketentuan mengenai

dapat atau tidaknya suatu perjanjian itu diwariskan.

Dasar hukum pewarisan ada 3 yaitu :

1. Di dalam isi perjanjian, hal ini sesuai pasal 1338 KUH Perdata yaitu semua persetujuan dibuat secara sah berlaku bagi mereka yang membuatnya. (Sah dalam hal ini sesuai dengan 1320 KUH Perdata.
2. Dalam pasal 830 KUH Perdata yang menyatakan : "Pewarisan hanya berlaku karena kematian".
3. Dalam pasal 1318 KUH Perdata yang menyatakan : Jika seorang minta diperjanjikannya sesuatu hal, maka dianggap bahwa itu adalah untuk ahliwaris-ahliwarisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari padanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau dapat disimpulkan dari sifat persetujuan, bahwa tidak sedemikianlah maksudnya.

Jadi hakim dalam berpendapat bahwa sewa dapat diwariskan adalah benar, apabila dalam sewa-menyewa itu lahir dari perjanjian.

Tetapi dalam kasus ini tidak demikianlah keadaannya, karena SIP lahir dari hukum publik, yang pemberiannya bersifat personlijk.

Lahirnya SIP dari hukum publik dan sifat personlijk dari SIP tidak lepas dari sejarah SIP. Dimana setelah perang dunia kedua pemerintah Belanda menguasai be-

berapa kota besar, dihadapkan pada kenyataan bahwa terdapat rumah-rumah kosong. Untuk mengelola dan mengadministrasikan dibentuk kantor khusus yang bernama Huisvestiging organisatie (kantor perumahan). Pemberian Vestingsbewijs (izin penghunian rumah) kepada seorang berdasarkan penunjukan kantor perumahan tersebut. Setelah tahun 1949 huisvestiging organisatie dilanjutkan oleh pemerintah Republik Indonesia menjadi kantor urusan perumahan dan vestingingsbewijk menjadi Surat Izin Penghunan, kemudian dirubah lagi menjadi Surat Izin Perumahan (SIP).

Sehingga pertimbangan hakim yang menolak dalil gugatan penggugat nomor 2, 3, 6, 7 dan 8 karena tidak memenuhi undang-undang dan memutuskan bahwa mengabulkan gugatan penggugat sebagian dengan memberikan jangka waktu kepada tergugat untuk mengosongkan rumah empat tahun sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap adalah tidak benar.

### **Kesimpulan**

Berdasarkan keseluruhan uraian dalam abtrak ini dapat ditarik kesimpulan :

- a. Alasan perbuatan melanggar hukum guna pengosongan rumah dapat dibenarkan dalam kasus tersebut oleh

karena :

1. SIP lahir dari hukum publik yang pemberiannya bersifat personlijk, sehingga SIP tidak dapat diwariskan.
  2. Tergugat tanpa alas hak menempati rumah tersebut merupakan perbuatan melanggar hukum.
- b. Putusan Pengadilan dalam kasus tersebut yang memberikan pertimbangan hukum tentang adanya wanprestasi adalah tidak dapat dibenarkan oleh karena antara penggugat dengan tergugat tidak pernah ada perjanjian/hubungan hukum.

