

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Dalam keadaan yang sedang dilanda krisis multidimensi seperti yang sedang dialami negara Indonesia sekarang ini, tidak semua orang mampu memiliki sebuah rumah sendiri, sehingga berbagai usaha dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah tersebut. Pemenuhan akan kebutuhan rumah bagi yang belum dan/atau tidak mampu banyak dilakukan dengan cara menyewa.

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.<sup>1</sup>

Seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.<sup>2</sup>

Dimana mereka saling mengikatkan diri untuk memenuhi sesuatu prestasi, maka timbullah hukum perikatan yaitu suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih yang menyebabkan pihak yang satu berhak atas

---

<sup>1</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Umbara, Bandung: 1995, Halaman 39

<sup>2</sup> Ibid, Halaman 40

sesuatu dan pihak yang lain mempunyai kewajiban untuk melakukan atau memberikan sesuatu.<sup>3</sup>

Seperti dalam hal sewa-menyewa rumah, seorang pemilik rumah (kreditur) dan penyewa rumah (debitur) yang telah melakukan perikatan harus memenuhi prestasi mereka masing-masing sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati.

Dalam hubungan sewa-menyewa tersebut, sering terjadi dimana prestasi tidak dilakukan oleh salah satu pihak. Perbuatan tersebut dalam istilah hukum dikenal dengan *wanprestasi*.

Selain hal tersebut di atas banyak juga terjadi kasus-kasus perbuatan melawan hukum dalam sewa-menyewa dimana perbuatan melawan hukum tersebut dilakukan seseorang karena berbagai hal, diantaranya; tuntutan akan rumah tinggal yang harus dipenuhi, sedangkan keadaan ekonomi yang tidak memungkinkan.

Abdulkadir Muhammad dalam bukunya “Hukum Perikatan” mengutip pendapat Hoge Raad mendefinisikan perbuatan melawan hukum sebagai “suatu perbuatan atau kealpaan berbuat yang melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar baik kesusilaan, ataupun bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat tentang orang lain atau barang.”<sup>4</sup>

Antara perbuatan melawan hukum dan perbuatan pidana terdapat adanya persamaan dan perbedaan, dimana hukum pidana menyangkut

---

<sup>3</sup> C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta: 1979, Halaman 247

<sup>4</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya, Bandung: 1992, Halaman 146

ketertiban umum, sedangkan perbuatan melawan hukum bertujuan melindungi kepentingan-kepentingan individu dan hanya sekedar menyinggung ketertiban umum.

Pada dasarnya perbuatan melawan hukum dengan perbuatan pidana merupakan perbuatan yang melanggar suatu larangan, tetapi mengenai ruang lingkup perbuatan melawan hukum lebih luas daripada perbuatan pidana. Hal ini disebabkan karena tidak ada perbuatan yang dapat dipidana selain atas kekuatan undang-undang yang telah ada (*nulla poena sine lege*). Setiap perbuatan pidana selalu dirumuskan secara seksama dalam undang-undang, sehingga sifatnya terbatas. Sebaliknya pada perbuatan melawan hukum, undang-undang hanya menentukan satu pasal umum yang memberikan akibat hukum terhadap suatu perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum tersebut tentunya merugikan salah satu pihak, sehingga pihak yang merasa dirugikan kepentingannya akan mempertahankan hak-haknya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dengan melakukan suatu upaya hukum untuk mendapatkan ganti kerugian, dimana upaya hukum yang dilakukan tersebut tentunya harus berdasarkan aturan-aturan hukum materiil yang berlaku.

Aturan hukum yang berkaitan dengan ganti rugi tersebut termuat dalam pasal 1365 BW, dimana kewajiban pelaku untuk membayar ganti rugi, tetapi undang-undang tidak menetapkan lebih lanjut tentang ganti rugi yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum.

Ganti rugi karena wanprestasi dan ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum terdapat kesamaan. Bagi yang terakhir dapat diterapkan

sebagian dari ketentuan-ketentuan yang berlaku untuk ganti rugi yang disebabkan karena wanprestasi.<sup>5</sup>

Untuk mempertahankan hak-haknya, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan upaya hukum terhadap suatu perbuatan melawan hukum tersebut dalam hal ini upaya hukum tersebut adalah gugatan ganti rugi.

Gugatan ganti rugi dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, tentunya harus melalui suatu proses yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu hukum acara perdata (hukum perdata formil), dimana hukum perdata formil tersebut merupakan suatu peraturan hukum yang berfungsi untuk mempertahankan hak seseorang, oleh karena hak tersebut dilanggar oleh orang lain sehingga menimbulkan kerugian. Disini pihak yang dirugikan dapat minta perlindungan hukum, yaitu dengan memintakan keadilan lewat hakim (pengadilan) sejak dimajukannya gugatan sampai dengan pelaksanaan putusan hakim.

Untuk putusan hakim dalam gugatan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum, maka hakim akan membebani bagi pihak yang kalah untuk melakukan prestasi dengan cara membayar sejumlah uang kepada pihak lawan. Dalam hal ini adalah dari debitur yang melakukan perbuatan melawan hukum kepada pihak kreditur yang telah dirugikan kepentingannya.

Berbagai tuntutan yang dapat diajukan, karena perbuatan melawan hukum ialah:<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Alumni, Bandung: 1982, Halaman 28

1. Ganti rugi dalam bentuk uang atas kerugian yang ditimbulkan.
2. Ganti rugi dalam bentuk natura atau dikembalikan dalam keadaan semula.
3. Pernyataan, bahwa perbuatan yang dilakukan adalah perbuatan melawan hukum.
4. Melarang dilakukannya perbuatan tertentu.

Menurut ketentuan pasal 1365 BW barang siapa melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian ia wajib mengganti kerugian tersebut. Tentunya yang dimaksud oleh pembentuk undang-undang bahwa penggantian tersebut dibayar dengan uang. Tujuan dari ketentuan ini ialah untuk mengembalikan orang yang dirugikan dalam keadaan semula, keadaan sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum.<sup>7</sup>

Dari rumusan diatas dapat disimpulkan bahwa pihak yang dirugikan cukup membuktikan bahwa kerugian yang diderita adalah akibat perbuatan melawan hukum tergugat. Tidak disyaratkan bahwa perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum terhadap orang yang dirugikan

Mengenai gugatan ganti rugi yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum, maka seorang kreditur yang dalam hal ini bertindak sebagai seorang penggugat harus mampu untuk memberikan sejumlah prinsip-prinsip yang dipergunakan untuk pembuktian bahwa dirinya benar-benar telah dirugikan dan kerugian itu dapat dihitung besarnya serta menjadi tanggung jawab dari debitur.

Dalam gugatan ganti rugi, undang-undang memberikan ketentuan-ketentuan apa yang dapat dimasukan kedalamnya. Ketentuan ini merupakan

---

<sup>6</sup> Ibid, Halaman 39

<sup>7</sup> Ibid, Halaman 39

pembatasan dari apa saja yang boleh dituntut sebagai ganti rugi, dan merupakan perlindungan bagi debitur terhadap kesewenang-wenangan kreditur. Adapun menurut Subekti ketentuan-ketentuan tentang ganti rugi itu terdapat dalam Pasal 1247 KUH Perdata yang menentukan:

“Si berhutang hanya diwajibkan mengganti biaya ganti rugi dan bunga yang telah nyata atau sediannya harus dapat diduga sewaktu perjanjian dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya”.

Pasal 1248 KUH Perdata yang menentukan:

“Bahwa jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena tipu daya si berhutang, penggantian biaya, rugi dan bunga, sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perjanjian.”<sup>8</sup>

Jadi kita melihat bahwa ganti rugi itu dibatasi, hanya meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum. Maka dapat diketahui bahwa dalam gugatan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum yang dituntut oleh seorang pemilik rumah harus memperhatikan besar biaya, rugi dan bunga yang telah nyata. Sehingga ganti rugi yang dituntut itu besarnya tidak boleh melebihi kerugian yang ditimbulkan oleh seorang yang melakukan perbuatan melawan hukum.

Berkaitan dengan uraian tersebut diatas, apabila terjadi suatu peristiwa bahwa pihak tergugat telah menempati tanah dan bangunan tanpa seijin pemilik rumah yang telah mengakibatkan kerugian-kerugian yang diderita oleh penggugat maka para tergugat berkewajiban mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan serta memberikan ganti kerugian kepada penggugat karena perbuatannya itu.

---

<sup>8</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta: 1999 Halaman 325

Karena melawan hukum itu sendiri mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan terlebih dahulu apakah seorang penyewa rumah itu telah melakukan perbuatan melawan hukum dan hal ini harus dibuktikan di muka hakim.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, tampak bahwa untuk memperoleh ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum perlu adanya pembuktian di muka persidangan. Untuk itu pihak yang mengajukan gugatan harus dapat membuktikan bahwa dirinya telah dirugikan, dan mengenai besarnya ganti rugi harus sesuai dengan kerugian nyata yang telah diderita oleh penggugat.

Kasus sewa-menyewa yang masuk di Pengadilan Negeri tidak sebanyak dibandingkan kasus hutang-piutang, akan tetapi kasus sengketa sewa-menyewa yang masuk ke Pengadilan Negeri khususnya Pengadilan Negeri Surakarta mayoritas menuntut ganti rugi. Sehingga dengan demikian kasus tersebut memerlukan putusan pengadilan. Hal ini menunjukkan bahwa sengketa sewa-menyewa memerlukan kepastian hukum yang jelas dan seadil-adilnya terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan tersebut, baik sengketa yang disebabkan karena wanprestasi maupun yang disebabkan karena perbuatan melawan hukum.

Bertitik tolak pada uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengungkap permasalahan mengenai ganti rugi yang disebabkan karena perbuatan melawan hukum dalam sewa-menyewa rumah.

Dan dalam hal ini penulis mengambil judul **“TINJAUAN YURIDIS TENTANG GANTI RUGI TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SEWA MENYEWAKAN RUMAH”**

## **B. Perumasan Masalah**

Mengingat cukup kompleksnya permasalahan yang berkenaan dengan masalah ganti rugi karena perbuatan melawan hukum terhadap sewa-menyewa rumah, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan hukum terhadap perkara ganti rugi dalam sewa-menyewa rumah karena perbuatan melawan hukum?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan besarnya ganti rugi terhadap perkara sewa-menyewa rumah karena perbuatan melawan hukum?

## **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan perumusan masalah di atas, adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan hukum terhadap perkara ganti rugi dalam sewa-menyewa rumah karena perbuatan melawan hukum.
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan besarnya ganti rugi terhadap perkara sewa-menyewa rumah karena perbuatan melawan hukum.

## **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian adalah sebagai berikut :

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran pada masyarakat khususnya yang berperkara di pengadilan mengenai



perkara gugatan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum, khususnya dalam hal sewa-menyewa rumah.

2. Bagi pengadilan, diharapkan dapat dijadikan pedoman dalam memutus suatu perkara tentang ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.
3. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi dan bermanfaat bagi ilmu pengetahuan dan bagi perkembangan ilmu hukum pada khususnya.

## **E. Metode Penelitian**

Untuk memperoleh data yang dapat dipertanggung jawabkan, maka penulis menggunakan beberapa metode sebagai berikut:

### **1. Metode Pendekatan**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis yaitu suatu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum.<sup>9</sup> Sedangkan normatif yaitu pendekatan berdasarkan suatu aspek-aspek hukum positif yang berkaitan dengan perkara ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum dalam sewa menyewa rumah.

### **2. Jenis Penelitian**

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menggunakan penelitian yang sifatnya deskriptif. Penelitian ini bermaksud menggambarkan, melukiskan, dan memaparkan tentang perkara ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum dalam sewa menyewa rumah studi kasus di Pengadilan Negeri Surakarta.

---

<sup>9</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta: 1994, Halaman 106

### 3. Bahan Penelitian

Adapun bahan penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah:

#### 1. Penelitian Kepustakaan

Yaitu untuk memperoleh data sekunder dengan menggunakan bahan:

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan yang meliputi:
  - a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW)
  - b. HIR
  - c. Yurisprudensi
2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang tidak mengikat yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, buku-buku ilmiah yang berhubungan dengan perkara ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum dalam sewa menyewa rumah.
3. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahhan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu terdiri dari:
  - a. Kamus Hukum
  - b. Kamus Bahasa Indonesia

#### 2. Penelitian Lapangan

Yaitu penelitian untuk memperoleh data primer yang terdiri dari:

## 1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Pengadilan Negeri Surakarta. Pemilihan lokasi ini penulis pertimbangkan karena Pengadilan Negeri Surakarta memiliki data yang penulis butuhkan dan telah memberikan ijin kepada penulis untuk melakukan penelitian.

## 2. Subyek Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan, maka dalam hal ini pihak yang diajukan sebagai subyek penelitian adalah personil atau pejabat-pejabat di Pengadilan Negeri Surakarta, yaitu:

- a. Hakim yang memutuskan gugatan ganti rugi.
- b. Panitera yang menerima perkara gugatan ganti rugi.

## 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

### 1. Penelitian Kepustakaan

Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data sekunder yang diperoleh dengan cara mencari, menginventarisasi, dan mempelajari buku-buku literatur serta dokumen-dokumen yang ada hubungannya dengan judul penulisan skripsi ini.

### 2. Penelitian Lapangan

Yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung pada obyek penelitian untuk memperoleh data-data yang diperlukan. Penelitian lapangan disini dengan menggunakan cara:

a. Observasi (Pengamatan)

Yaitu metode pengumpulan data dengan pengamatan yang dilakukan secara sengaja dan sistematis mengenai gejala sosial untuk kemudian dilakukan pencatatan.

b. Interview (Wawancara)

Yaitu merupakan proses tanya jawab secara lisan dimana penulis secara langsung mengajukan pertanyaan dengan nara sumber (Hakim dan Panitera Pengadilan Negeri Surakarta) yang dipandang mengetahui obyek yang diteliti.

## **F. Metode Analisis Data**

Untuk memperoleh hasil kesimpulan yang akurat, maka dalam menganalisis data dalam penulisan skripsi ini, penulis akan menggunakan analisis data secara kualitatif, karena data-data yang diperoleh bersumber pada peraturan-peraturan, yurisprudensi, literatur yang ada hubungannya dengan perkara ganti rugi dalam sewa menyewa rumah dan dipadukan dengan pendapat responden secara tertulis atau lisan dilapangan. kemudian dicari pemecahannya dan akhirnya dapat dibuat kesimpulan yang berkaitan dengan masalah ganti rugi dalam sewa menyewa rumah..

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah pembahasan dan pemahaman penelitian ini, maka penulis membuat sistematika penulisan skripsi sebagai berikut:

## BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Metode Analisis Data
- G. Sistematika Penulisan

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Tentang Sewa Menyewa
  - 1. Pengertian Sewa Menyewa
  - 2. Pihak-pihak dalam Sewa menyewa
  - 3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Sewa menyewa Rumah
- B. Tinjauan Tentang Perbuatan Melawan Hukum
  - 1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum
  - 2. Suatu Perbuatan Dikatakan Perbuatan Melawan Hukum
- C. Tinjauan Tentang Ganti Rugi
  - 1. Pengertian Ganti Rugi
  - 2. Penentuan Ganti Rugi
- D. Hubungan Antara Perbuatan Sewa Menyewa dengan Perbuatan Melawan Hukum Yang Menimbulkan Kerugian

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Pertimbangan hakim dalam menentukan hukum terhadap perkara ganti rugi dalam sewa-menyewa rumah karena perbuatan melawan hukum.
- B. Mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan besarnya ganti rugi terhadap perkara sewa-menyewa rumah karena perbuatan melawan hukum.

### BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

### DAFTAR PUSTAKA

### LAMPIRAN