

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 tanah dan mendirikan bangunan di atasnya. 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.¹

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.²

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

¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Citra Umbara, 1995), hlm. 39

² *Ibid*, hlm. 40

sesuatu dan pihak yang lain mempunyai kewajiban untuk melakukan atau memberikan sesuatu.³

Seperti dalam hal sewa-menyewa tanah dan bangunan, seorang pemilik tanah (kreditur) dan penyewa tanah (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.”⁴

Seperti halnya yang terjadi dalam perkara Pengadilan Negeri Medan Nomor 284/Pdt.G/2016/PN.Mdn, dimana dalam perkara tersebut telah terjadi perbuatan melawan hukum dalam perjanjian ganti rugi tanah dan bangunan

³ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 2009), hlm. 247

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya, 2002), hlm. 146

yang terjadi antara Jaya Mita Br.Ginting dan Gandi Ginting. Jaya Mita Br.Ginting sejak tahun 2002 memiliki lahan hak guna pakai tanah milik PT. PJKA (Perusahaan Jasa Kereta Api) yang berangsur-angsur lahan tanah yang semula kosong dalam wilayah tempat tinggalnya diambil alih Jaya Mita Br.Ginting sebagai hak pengelolaan sebagai hak sewa dari pemilik PJKA. Namun pada akhir tahun 2012 Jaya Mita Br.Ginting berencana untuk mengalihkan hak pengelolaan kepada orang yang bersedia melakukan ganti rugi atas bangunan yang telah dibangunnya di atas tanah PT. PJKA yaitu kepada Gandi Ginting. Namun dalam perjanjian tersebut timbul masalah yang tidak diharapkan oleh Jaya Mita Br.Ginting bahkan Gandi Ginting bersikap menghindar menimbulkan kesulitan bagi Jaya Mita Br.Ginting, karena rumah telah di jadikan sebagaian rumah kontrakan oleh Gandi Ginting. Bahkan Gandi Ginting menuduh Jaya Mita Br.Ginting telah melakukan penipuan dan berupaya untuk merubah objek perjanjian dengan dalih Jaya Mita Br.Ginting melakukan pinjaman atau hutang dengan dalih agunan rumah bangunan yang di tempati Gandi Ginting saat ini.⁵

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.

⁵ `Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 284/Pdt.G/2016/PN.Mdn

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.⁶

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 hukumperdata 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 dimajukanya 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

⁶ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit:* hlm. 146

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:⁷

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.⁸

Jadi penulis 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 hak kelola 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.

⁷ Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung : Alumni, 2002), hlm. 28

⁸ *Ibid*, hlm. 39

Berkaitan dengan uraian tersebut diatas, apabila terjadi suatu peristiwa bahwa pihak tergugat telah melakukan kelalaian dalam perjanjian ganti rugi atas tanah dan bangunan yang telah mengakibatkan kerugian-kerugian yang diderita oleh penggugat maka tergugat memberikan ganti kerugian kepada penggugat karena perbuatannya itu.

Berdasarkan uraian tersebut, maka dalam penulisan skripsi ini penulis memilih judul **“PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS PERJANJIAN GANTI RUGI TANAH DAN BANGUNAN (Studi Kasus Putusan Nomor: 284/Pdt. G/ 2016/PN.Mdn)”**

B. Rumusan Masalah

Mengacu pada uraian latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana hubungan hukum antara penjual dengan pembeli dalam perjanjian ganti rugi tanah dan bangunan?
2. Bagaimana akibat perbuatan melawan hukum memperjualbelikan hak sewa pakai PT. KAI?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui hubungan hukum antara penjual dengan pembeli dalam perjanjian ganti rugi tanah dan bangunan.
2. Untuk mengetahui akibat perbuatan melawan hukum memperjualbelikan hak sewa pakai PT. KAI.

D. Metode Penelitian

Untuk melengkapi penulisan skripsi ini dengan tujuan agar dapat lebih terarah dan dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah, maka metode penulisan yang digunakan antara lain ;

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam menjawab permasalahan dalam pembahasan skripsi ini adalah penelitian yuridis normatif yaitu mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan serta norma-norma hukum yang ada dalam masyarakat. Metode ini juga digunakan agar dapat melakukan penelusuran terhadap norma-norma hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan perlindungan konsumen yang berlaku, serta memperoleh data maupun keterangan yang terdapat dalam berbagai literatur di perpustakaan, jurnal hasil penelitian, koran, majalah, situs internet dan sebagainya.

Penelitian hukum normatif, sering kali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah berpatokan pada perilaku manusia yang dianggap pantas.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang dilakukan adalah pendekatan deskriptif analitis yaitu penelitian yang didasarkan atas satu atau dua variabel yang saling berhubungan yang didasarkan pada teori atau konsep yang bersifat umum yang diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data,

atau menunjukkan komparasi ataupun hubungan seperangkat data dengan seperangkat data lainnya.

Dan penelitian ini juga menguraikan ataupun mendeskripsikan data yang diperoleh secara normatif lalu diuraikan untuk melakukan suatu telaah terhadap data tersebut secara sistematis.

3. Sumber Data

a. Bahan Hukum Primer, yang termasuk dalam kelompok ini adalah segala peraturan perundangan-undangan yang ada kaitannya dengan perbuatan melawan hukum memasukan nama nasabah dalam *blacklist*, misalnya:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Putusan Pengadilan Nomor 284/Pdt.G/2016/PN.Mdn

b. Bahan Hukum Sekunder, kumpulan tulisan, jurnal kajian dan analisis sosial, makalah-makalah dari media Internet mengenai perbuatan wanprestasi.

c. Bahan Hukum Tersier, terdiri dari Kamus Bahasa Indonesia.

4. Analisis Data

Analisis data dalam penulisan ini digunakan data kualitatif, metode kualitatif ini digunakan agar penulis dapat mengerti dan memahami gejala yang sedang ditelitinya. Skripsi ini digunakan metode analisis kualitatif agar lebih fokus kepada analisis hukumnya dan menelaah bahan-bahan hukum baik yang berasal dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, bahan dari internet, kamus dan lain-lain yang berhubungan dengan judul

skripsi yang dapat digunakan untuk menjawab soal yang dihadapi.

E. Sistematika Penulisan

Segala pembahasan yang berhubungan dengan pokok permasalahan dapat penulis jabarkan secara jelas dan mudah dipahami, maka dalam penyusunan skripsi ini penulis menjabarkan ke dalam bentuk sistematika penulisan. Penulisan sistematika skripsi tersebut akan disusun ke dalam lima bab yang menggambarkan konsistensi pemikiran terhadap permasalahan yang menjadi fokus skripsi. Masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab, sebagai bagian dari pokok pikiran bab. Adapun susunan sistematika skripsi tersebut adalah sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan. Pada bab ini berusaha untuk memberikan gambaran secara umum terhadap permasalahan yang akan dipergunakan untuk mengkaji permasalahan yang menjadi focus skripsi. Oleh karenanya, bagian pendahuluan ini disusun kedalam urutan sub bab sebagai berikut : latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka konsep, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum. Dalam bab ini diuraikan mengenai Wanprestasi, Subjek Wanprestasi, Macam-Macam Prestasi dan Wanprestasi, Sebab Terjadinya Wanprestasi, Akibat Hukum dari Wanprestasi, Wanprestasi Ganti Rugi Tanah Dan Bangunan, Tanggung Jawab Karena Wanprestasi dalam Perjanjian Ganti Rugi Tanah Dan Bangunan, Perbuatan Melawan Hukum, Pengertian Perbuatan Melawan Hukum, Unsur

Perbuatan Melawan Hukum, Tanggung Jawab Karena Perbuatan Melawan Hukum.

Bab III Hak Tanah. Bab ini menguraikan mengenai Hak Atas Tanah, Tanah dan Dasar Hukum Hak Atas Tanah, Hak Penguasaan Atas Tanah, Pelepasan Hak Atas Tanah, Pelepasan Hak, Dasar Hukum Pelepasan Hak, Akta Pelepasan Hak Atas Tanah, Syarat Lahirnya Akta Pelepasan Hak Atas Tanah, serta Hak Sewa Tanah Yang Diperjualbelikan.

Bab IV Analisa Dan Pembahasan. Bab ini membahas mengenai Kronologi Kasus Putusan Nomor 284/Pdt.G/2016/PN.Mdn, Kasus Posisi, Pertimbangan Hakim, Analisis dikaitkan dengan Hubungan hukum antara penjual dengan pembeli dalam perjanjian ganti rugi tanah dan bangunan, serta Akibat Perbuatan Melawan Hukum Memperjualbelikan Hak Sewa Pakai PT. KAI.

Bab V Penutup yang berisi Kesimpulan dan Saran. Pada bab kelima yang merupakan bab terakhir dari penulisan skripsi ini diuraikan kesimpulan atas uraian-uraian yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya yang kemudian dilanjutkan dengan saran dari penelitian yang dilakukan penulis dan dilengkapi daftar pustaka.