

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain, masing-masing saling membutuhkan satu sama yang lain, tukar menukar untuk memenuhi kebutuhan hidupnya baik dengan cara mengadakan perjanjian satu sama lain misalnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, pinjam meminjam atau suatu usaha yang lain yang bersifat pribadi maupun untuk kepentingan manusia. Dalam pergaulan sehari-hari, ada kalanya kita sebagai manusia dihadapkan pada suatu permasalahan akibat perjanjian tersebut yang mau tidak mau harus dihadapi atau diselesaikan

Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Perjanjian sebagai mana diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara menentukan perjanjian Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Seseorang atau lebih berjanji untuk melakukan sesuatu kepada orang lain. Hal ini merupakan suatu peristiwa yang menimbulkan satu hubungan hukum antara orang-orang yang membuatnya. Hubungan hukum yang dimaksud adalah suatu hak dan kewajiban yang harus dipenuhi antara kedua belah pihak, masing-masing melakukan kewajiban sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat oleh kedua belah pihak.

Salah satu jenis perjanjian yang sering dilakukan masyarakat adalah perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa dalam ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara yang menyebutkan sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya. Perjanjian sewa-menyewa ini dapat membantu para pihak, baik itu dari pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan. Penyewa mendapatkan keuntungan dari benda yang disewanya sedangkan yang menyewakan akan memperoleh keuntungan dari harga sewa yang telah diberikan oleh pihak penyewa.

Objek perjanjian sewa-menyewa adalah dapat berupa benda tetap dan benda bergerak. Salah satu objek perjanjian sewa-menyewa adalah tanah dan bangunan. Berkaitan dengan semakin terbatasnya ketersediaan tanah saat ini, maka semakin banyak terjadi praktik sewa menyewa tanah ditengah masyarakat. KUHPerdara tidak menentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun lisan. Dalam praktik, perjanjian sewa menyewa misalnya seperti bangunan/tanah dibuat dalam bentuk tertulis dan isi perjanjian telah dirumuskan oleh para pihak. Perjanjian sewa menyewa bertujuan hanyalah memberikan hak pemakaian saja kepada pihak penyewa. Sehingga status hak atas benda yang diserahkan oleh yang menyewakan kepada pihak penyewa berstatus sebagai hak sewa bukan berstatus sebagai hak milik, karena hubungan hukum yang tercipta antara penyewa dengan yang menyewa adalah berdasarkan perjanjian sewa menyewa.

Dalam prakteknya sering terjadi bahwa penyewa menganggap bahwa objek sewa sebagai hak miliknya mengingat jangka waktu penguasaan tanah dan bangunan yang cukup lama. Hal ini disebabkan penguasaan objek sewa tanah dan bangunan yang cukup lama atau karena pihak yang menyewakan telah meninggal dunia, terlebih dahulu dari penyewa secara hukum jika salah satu pihak dalam perjanjian meninggal dunia maka perjanjian tersebut akan diteruskan oleh ahli warisnya akan tetapi pihak penyewa selalu berusaha agar hak sewa beralih menjadi hak milik. Hal ini dapat dilihat penyewa melakukan perbuatan usaha diatas objek perjanjian sewa tanpa seijin pihak yang menyewakan. Akibat hukum bagi penyewa yang melakukan penguasaan diluar objek sewa adalah yang menyewakan dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa atau menambahkan uang sewa.

Dalam hal penyewa melanggar objek sewa yaitu tanah dan bangunan adalah hak miliknya, sudah merupakan suatu perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum dapat diartikan dalam Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan bahwa” tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain,mewajibkan orang karna salahnya menerbitkan kerugian itu,menganti kerugian tersebut.

Dalam Putusa No.165/Pdt.G/2019/PN Byw dimana penggugat adalah pihak yang menyewa dan tergugat adalah penyewa. Perbuatan para tergugat yang menguasai tanah obyek sengketa tanpa alas hak dan tanpa sepegetahuan /seijin para penggugat untuk memindahkan hak milik tanah dan bangunan untuk tempat tinggal para tergugat sebagian tanah obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum. Pihak yang berperkara telah menempuh jalur mediasi diluar pengadilan tetapi hasil

mediasi tidak tercapai mengakibatkan pihak penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri di bayuwangi pengadilan negeri memutuskan dalam Putusan ini bahwa tergugat tidak berhak karena tidak mempunyai alasan hak milik.

Kasus ini bermula bahwa sejak terjadinya perjanjian sewa-menyewa yang dibuat pada tanggal 12 juni 1980, pihak penyewa semasa hidupnya tidak pernah ada itikad baik untuk berkomunikasi ataupun uang sewa rumah selama menempatnya, malahan tergugat terus menguasai, menempati serta menikmati obyek sengketa tanpa ada persetujuan dari pemberi sewa, setelah si penyewa pertama meninggal dunia. Bahwa sebagaimana isi perjanjian sewa-menyewa telah di sepakatin yang pada esensinya dari isi perjanjian tersebut tidak diperbolehkan memindahkan/menyewakan kepada pihak lain tanpa seijin pemilik serta pihak penyewa merawat rumah sebaik-baiknya, dan uang sewa disesuaikan pada keadaan, namun faktanya sampai dengan sekarang obyek sewa(sengketa) malah beralih dan dikuasai oleh para tergugat(Tergugat I,II dan tergugat III)

Dari hal-hal yang diuraikan diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi yang berjudul : **PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA TANAH DAN BANGUNAN (STUDI KASUS PUTUSAN Nomor.165/Pdt.G/2019/PN Byw)**

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah akibat hukum yang timbul dari perbuatan melawan hukum para pihak perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan Studi Kasus Putusan nomor.165/pdt.G/2019/PN Byw
2. Bagaiman upaya hukum yang dilakukan atas para pihak terhadap perjanjian sewa menyewa?

C. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui akibat hukum yang timbul dari perbuatan melawan hukum para pihak perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dilakukan atas para pihak terhadap perjanjian sewa menyewa

D. MANFAAT PENELITIAN

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis bagi pembaca.

1. Manfaat Teoritis

Setidaknya dapat memberikan manfaat bagi ilmu Hukum khususnya bagi ilmu hukum perdata melalui Putusan peradilan Indonesia. Secara ilmiah, pembahasan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak belum banyak dilakukan, maka dari itu, peneliti ini akan memberikan

kontribusi *novelity* ilmu pengetahuan ilmu hukum khususnya hukum perdata mengenai aturan hukum dalam perbuatan melawan hukum.

2. Manfaat Praktis.

Sebagai pedoman dan masukan bagi semua pihak dan terutama masyarakat agar lebih mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir dinamis dalam perjanjian sewa-menyewa, dan masyarakat juga yang melaksanakan perjanjian sewa-menyewa dapat memperoleh gambaran nyata dan lebih jelas tentang prosedur, serta hubungan hukum yang lahir akibat dari perjanjian sewa menyewa dan tanggungjawab masing-masing pihak apabila terjadi wanprestasi.

3. Manfaat bagi peneliti

Untuk menerapkan metode atau ilmu yang diperoleh selama perkuliahan dan untuk mencapai gelar sarjana hukum di fakultas hukum Universitas HKBP Nommensen Medan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan umum tentang sewa-menyewa tanah dan bangunan

1. Pengertian sewa menyewa tanah dan bangunan

Dalam hal ini pengertian perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut terakhir disanggupin pembayarannya. Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huur en verhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.¹

Menurut Yahya Harahap, sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.² Penikmat berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu. Menurut Wiryono Projodikoro sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang

1340

¹Tim Penyusun Pusat Kamus, *kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta halaman

²M Yahya Harahap, *segi-segi hukum perjanjian*, Penerbit Alumni, Op, cit, Hlm, 220.

oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat diantara para pihak tentang unsur pokok perjanjian sewa-menyewa yaitu barang dan harga. Di dalam KUHPdata tidak dijelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa-menyewa dalam praktek khususnya sewa-menyewa bangunan dibuat dalam bentuk tertulis.

Dalam perjanjian sewa menyewa ada subjek dan objek, adapun subjek dari perjanjian sewa-menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Sedangkan yang menjadi objek dari perjanjian sewa-menyewa adalah barang dan harga, yang mana barang menjadi objek tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

2. Unsur-unsur perjanjian sewa-menyewa tanah dan bangunan

Unsur pokok pada perjanjian sewa-menyewa adalah barang. Barang adalah kekayaan berupa material baik bergerak maupun tak diatur dalam hukum kebendaan. Sementara harga yaitu biaya sewa sebagai imbalan atas pemakaian objek yang disewakan.

Dalam perjanjian sewa menyewa rumah disesuaikan dengan syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 BW serta 3 (Unsur) yang harus ada dalam perjanjian sewa-menyewa yaitu :

- a. Unsur *essensialia*, adalah bagian perjanjian yang harus selalu ada di dalam suatu perjanjian, bagian yang mutlak, dimana tanpa adanya bagian tersebut perjanjian tidak mungkin ada. Unsur-unsur perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga.
- b. Unsur *Naturalia* adalah bagian perjanjian yang oleh Undang-Undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat diganti. Sehingga bagian tersebut oleh Undang-Undang diatur dengan hukum yang sifatnya mengatur atau menambah.
- c. Unsur *Aksidentalialia*, adalah bagian perjanjian yang ditambahkan oleh pihak, Undang-Undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Jadi hal yang diinginkan tersebut juga tidak mengikat para pihak karna tidak ada dalam Undang-Undang. Jadi bila tidak dimuat, berarti tidak mengikat.³

B. TINJAUAN UMUM TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Pengertian dan Dasar Hukum Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat suatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditunjukkan terhadap setiap orang umumnya dan

³ M Zen Abdullah, *Kajian Yuridis Terhadap Syarat Sah dan Unsur-Unsur Dalam Suatu Perjanjian*, Jurnal Lex Specialis, vol 20 no.25, 2017 halaman 25

dengan tidak memenuhi kewajiban tersebut dapat diminta suatu ganti rugi. Sengketa ataupun gugatan perdata pada prinsipnya hanya ada dua jenis, yaitu Wanprestasi dan Perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 kitab undang-undang hukum (KUHPperdata). “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengantikan kerugian tersebut⁴

2. Jenis dan Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum

A. Unsur ada perbuatan melawan hukum

Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum. Dulu, pengertian melanggar hukum ditafsirkan sempit, yakni hanya hukum tertulis saja, yaitu undang-undang. Jadi seorang atau badan hukumnya bisa digugat kalau dia melanggar hukum tertulis(undang-undang)saja.⁵

Tapi sejak tahun 1919,ada Putusan Makamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum(H.R 31 Januari 1919),yang kemudian telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tertulis,sebagai berikut:

- a) Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang.

⁴ Rachmat Setiawan S.H, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Alumni, Bandung, 1982, hal 35

⁵ Prihati Yuniardin, *Penerapan Unsur-Unsur Perbuatan melawan Hukum Terhadap Kreditur Yang Tidak Mendaftarkan Jaminan Fiducia*, Jurnal Media Hukum, vol 19 no 1, 2012, halaman 6

- b) Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termaksud tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya.
- c) Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku, artinya kewajiban hukum baik tertulis maupun yang tidak tertulis, termaksud hukum public.
- d) Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu keindahan moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdara)
- e) Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

B. Unsur adanya kesalahan

Kesalahan ini ada 2 (dua), bisa karena kesengajaan atau kerna kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatan itu akan merugikan orang lain. Sedang, kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Namun demikian ada kalanya suatu keadaan tertentu dapat meniadakan unsur kesalahan, misalnya dalam hal keadaan memaksa (*overmacht*) atau si pelaku tidak sehat pikirannya (*gila*).⁶

C. Unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan

Maksudnya, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul. Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan sipelaku dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

D. Unsur adanya kerugian

Akibat perbuatan pelaku menimbulkan kerugian. Kerugian disini dibagi jadi 2(dua) yaitu Materil dan Imateril. Materil misalnya kerugian karena tabrakan mobil, hilangnya keuntungan, ongkos barang, biaya-biaya, dan lain-lain. Imateril misalnya ketakutan, kekecewaan, penyesalan, sakit, dan kehilangan semangat hidup yang pada prakteknya akan dinilai dalam bentuk uang.

C. Tinjauan umum tentang para pihak dalam perjanjian sewa menyewa

1. Pengertian Para Pihak

Dalam gugatannya *contentiosa* atau yang lebih dikenal dengan gugatan perdata, yang berarti gugatan yang mengandung sengketa di antara pihak-pihak yang berperkara. Menurut Subektif yang dimaksud dengan sewa

⁶ Prihati Yuniarlin, , *Penerapan Unsur-Unsur Perbuatan melawan Hukum Terhadap Kreditur Yang Tidak Mendaftarkan Jaminan Fiducia*, Jurnal Media Hukum, vol 19 no 1, 2012, halaman 8

menyewa suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainya kenikmatan dari suatu barang.⁷ Dikenal beberapa istilah para pihak yang terlibat dalam suatu gugatan perdata yaitu:

a. Penggugat

Dalam hukum acara perdata, orang yang merasa haknya dilannggar disebut sebagai pengugat. Jika dalam suatu gugatan terdapat banyak pengugat, maka disebut dalam gugatannya dengan “para pengugat”

b. Tergugat

Tergugat adalah orang yang ditarik kemuka pengadilan karena merasa telah melanggar hak penggugat. Jika dalam suatu gugatan terdapat banyak pihak, maka pihak-pihak tersebut; tergugat I, tergugat II, tergugat III dan seterusnya

c. Turut tergugat

Pihak yang dinyatakan sebagai turut tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu. Namun, demi lengkapnya suatu gugatan, maka harus disertakan. Dalam pelaksanaan hukuman Putusan hakim, pihak turut tergugat tidak ikut menjalankan hukuman yang diputus

⁷AA Dalem Jagat Krisno, *akibat hukm yang ditimbulkan dari wanprestasi perjanjian autentik sewa-menyewa tanah*, Journal Ilmu Hukum vol 4 halaman 1, 2015

untuk tergugat, namu hanya patuh dan tunduk terhadap isi Putusan tersebut⁸

d. Penggugat/ Tergugat Intervensi

Pihak yang merasa memiliki kepentingan dengan adanya perkara perdata yang ada, dapat mengajukan permohonan untuk ditarik masuk dalam proses pemeriksaan perkara perdata tersebut yang lazim dinamakan sebagai intervensi. Intervensi adalah suatu perbuatan hukum oleh pihak ketiga yang mempunyai kepentingan dalam gugatan tersebut dengan jalan melibatkan diri atau dilibatkan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara perdata yang sedang berlangsung, pihak intervensin tersebut dapat berperan sebagai penggugat intervensin ataupun sebagai tergugat intervensi.

2. Pengertian Perjanjian dan Dasar hukum

Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Pengertian tersebut memerlukan perubahan atau perbaikan, yaitu :

⁸ Prodjodikoro, Wirjono, *Perbuatan Melawan Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*. Bandung: Mandar Maju. 2000, halaman 07

- a) Kata “seseorang atau lebih” seharusnya “dua atau lebih” karena perjanjian tidak mungkin terjadi jika pihaknya hanya satu orang, tetapi dapat terjadi jika pihaknya paling sedikit dua orang.
- b) Kata “mengikatkan dirinya” seharusnya “saling mengikatkan dirinya” dalam perjanjian. Para pihak saling mengikatkan diri, apabila hanya satu pihak yang mengikatkan diri maka perjanjian tidak akan terjadi.
- c) Perbuatan, harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.

Menurut Subekti “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan satu hal”, sedangkan menurut R. Setiawan “Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”, jadi pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap dua orang atau lebih lainnya.⁹

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian pada hakikatnya telah terjadi dengan adanya sepakat (consensus) dari kedua belah pihak dan mengikat mereka yang membuatnya, layaknya mengikatnya suatu undang-undang. Pengertian dari perikatan, merupakan terjemahan dari istilah Belanda “Verbinteniss”. Perikatan adalah suatu perhubungan antara dua orang atau dua pihak dalam bidang hukum kekayaan yang berdasarkan pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan dari pihak yang lain

⁹ Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 2007, hlm. 1.

berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.) “Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”, jadi pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap dua orang atau lebih lainnya. Pada dasarnya dalam suatu perikatan terdapat dua pihak, pihak pertama adalah pihak yang berhak menuntut sesuatu, yang dinamakan kreditur, sedangkan pihak kedua adalah pihak yang selanjutnya dinamakan debitur, tuntutan itu didalam hukum disebut sebagai “Prestasi”. Berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, prestasi tersebut dapat berupa :¹⁰

- a) Menyerahkan suatu barang atau memberikan sesuatu;
- b) Melakukan suatu perbuatan atau berbuat sesuatu;
- c) Tidak melakukan suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu.

Dalam hal ini perikatan tidak hadir begitu saja, dengan kata lain ada sesuatu atau persetujuan tertentu yang melahirkan suatu perikatan. Dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa perikatan dapat lahir dari suatu persetujuan (perjanjian) dan undang-undang. Pasal 1352 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan lebih lanjut bahwa perikatan yang lahir dari undang-undang dapat dibagi menjadi perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan perikatan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang. Pasal 1353 Kitab Undang-

¹⁰ Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur Bandung. 1981 halaman 190

Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan orang terbagi lagi menjadi perbuatan yang lahir dari perbuatan yang diperbolehkan (*Zaakwaarneming*) dan perikatan yang lahir dari perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*). Perikatan yang lahir karena undang-undang misalnya kewajiban seorang ayah untuk menafkahi anak yang dilahirkan oleh istrinya.) Pengertian perikatan, berbeda dengan pengertian perjanjian.¹¹

Pengertian perjanjian mempunyai arti yang lebih luas daripada pengertian perikatan. Perikatan adalah suatu pengertian yang abstrak, sedangkan perjanjian lebih mengacu pada hal yang konkrit atau lebih mengacu pada suatu peristiwa. Kita tidak dapat melihat dengan mata kita sendiri suatu perikatan, kita hanya dapat membayangkannya dalam alam pikiran kita, tetapi kita dapat melihat atau membaca isi dari perjanjian. Apabila dua orang melakukan suatu perjanjian maka sesungguhnya mereka atau para pihak yang bermaksud supaya diantara mereka terdapat suatu perikatan, dan selanjutnya mereka terikat oleh janji yang telah mereka berikan.

Perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak yang membuat suatu perjanjian. Perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undangundang untuk tujuan tertentu, terjadi diluar kemampuan para pihak yang bersangkutan. Pada kenyataannya, yang paling

¹¹ Budiono Kusumohamidjojo, *Dasar-dasar Merancang Kontrak*, PT.Gramedia, Jakarta, 2008, hlm.7.

banyak adalah perikatan yang dilahirkan dari perjanjian. Para pihak boleh membuat suatu perjanjian dan saling mengikatkan diri untuk melakukan atau tidak melakukan hal-hal tertentu, mereka sebenarnya menciptakan hukum yang akan berlaku secara terbatas bagi para pembuat perjanjian, hal tersebut didasarkan pada hak dan wewenang untuk membuat hukum dengan lingkup terbatas yang diberikan atau dilimpahkan oleh suatu hukum lain yang lebih mendasar dan berlaku umum.

Disimpulkan bahwa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian pada hakikatnya telah terjadi dengan adanya sepakat (Consensus) dari kedua belah pihak, dan mengikat mereka yang membuatnya, layaknya mengikatnya suatu undang-undang

BAB III

METODE PENELITIAN

A. RUANG LINGKUP PENELITIAN

Adapun ruang lingkup penelitian adalah dimaksudkan untuk membatasi permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi agar tidak mengambang. Ruang lingkup penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah bagaimanakah akibat hukum yang timbul dari perbuatan melawan hukum para pihak perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan dan bagaimana upaya hukum yang dilakukan atas para pihak terhadap perjanjian sewa menyewa.

B. JENIS PENELITIAN

Dalam penelitian hukum, pendekatan digunakan untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba dicari jawabannya. Penelitian ini akan memaparkan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan Maka penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (yuridis normatif). Dalam hal ini penulis mencari dan mengumpulkan data dengan melakukan penelitian kepustakaan atas sumber bacaan berupa undang – undang , buku-buku, dokumen/ahli hukum,karya ilmiah, majala dan internet yang bersifat ilmiah yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam penulisan skripsi ini.

C. SUMBER DATA

Bahan hukum adalah bagian terpenting, dalam penelitian hukum, tanpa bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atau isu hukum yang diketengahkan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai sumber penelitian bahan hukum. Dalam penelitian ini sumber bahan hukum yang digunakan adalah menggunakan data sekunder, Data Sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara.

Data sekunder bersumber dari antar lain :

- a) Bahan Hukum Primer, dalam penelitian ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum perdata (KUHPerdata), Undang-Undang No 5 tahun 1960 tentang pertanahan (UUPA), Undang-Undang No. 44 Tahun 1994 tentang sewa menyewa.
- b) Bahan Hukum Sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa karya-karya ilmiah, buku-buku dan lain yang berhubungan dengan permasalahan yang diajukan yang sesuai dengan judul skripsi.
- c) Bahan Hukum Tersier yaitu berupa bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, internet, dan sebagainya yang ada hubungannya dengan permasalahan yang sesuai dengan judul ini .

D. METODE PENGUMPULAN DATA

Adapun metode pengumpulan data yang digunakan dalam skripsi ini adalah metode kepustakaan(Library Research) Metode kepustakaan(Library Search) adalah teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, peraturan perundang-undangan,internet, perjanjian sewa-menyewa

E. METODE ANALISIS DATA

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah metode analisis data kualitatif. Metode analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensistensiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang diceritakan kepada orang lain.