

**GANTI RUGI BANGUNAN YANG DIDIRIKAN DIATAS TANAH SEWA
MILIK PIHAK LAIN (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO.534/K/PDT/2016)**

Renaldo Vitiamawan

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(e-mail: vitiawanrenaldo@gmail.com)

Dr. Endang Pandamdari, S.H., C.N., M.H.

(Corresponding Author)

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Doktor (Dr.) pada Fakultas Hukum Universitas Trisakti)
(e-mail: epandamdari@yahoo.com)

Abstract

In article 50 rule No. 1 of 2011 concerning building and Settlements reside or occupy the house while the right to inhabit the house can be: ownership or rent or not by way of rent, an agreement is an event wherein person promised for someone else or wherein the deuce people promised each other to carry out one thing. With such provisions it raises legal issues about how the compensation for buildings erected on land owned by another party (study of court decision angung No.534 / K / PDT / 2016)? Referring to that problem, the writer uses the actually everyone has the right to live or occupy the house, while the right to occupy the house can be: ownership or lease or not by leasing. However, an agreement must be made first based on statutory regulations, where the agreement made by verbally, in the case that the evidence must be witnessed by at least 2 people and the defendant cannot prove the truth of the rental agreement made verbally. thus it can be concluded that if you want to build a erect buildings on land not his, an agreement must be made first. The author suggests, if building a erect buildings on land not his, an agreement must be made first and it is better if the agreement is made in writing so that if problems occur, it can be used to defend the rights owned.

Keyword: *Building Compensation, Lease Agreement, Land for Other Parties*

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Pengadilan ialah implementasi law (hukum) analitis hak konkret yang disebabkan oleh suatu paksaan hak. Bertugas dalam menjalankan suatu instansi yang independen dimana diadakan oleh suatu negara sehingga mandiri tidak tercampur oleh impresi apa atau siapapun dengan cara mempersempatkan putusan yang berkarakter memikat.¹⁾ Salah satu sistem peradilan tersebut adalah peradilan perdata.

¹⁾ Sudikno Mertokusumo, *Sejarah Peradilan dan Perundang-undangannya di Indonesia sejak 1942*, (Jakarta : PT. Gunung Agung, 1973) hlm.197

Dalam suatu proses perkara perdata pasti diawali dengan terjadinya suatu sengketa, dimana sebelumnya sudah dilakukan secara konferensi namun tidak menemukan titik terang diantara pihak yang bermasalah, pihak yang bermasalah itu adalah pihak penggugat dan tergugat. Pihak penggugat ini merasa dirugikan oleh pihak tergugat yang membuat ia mengajukan tuntutan ke Pengadilan tingkat 1 (negeri) dan mengharapkan bisa mendapatkan putusan yang menguntungkan dan putusan tersebut dapat dilaksanakan.

Menurut Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan tiap.pihak memiliki hak untuk bertempat tinggal ataupun menghuni rumah.adapun kedaulatan untuk menempati rumah terbagi menjadi 2: hak milik maupun kontrak dan bukan dengan aturan kontrak. ²⁾

Dalam hal pembangunan rumah, rumah dapat didirikan diatas tanah milik pihak lain selama pihak pemilik tanah tersebut melepaskan hak pada pihak lain, akan mendirikan suatu bangunan dengan suatu perjanjian.

Perjanjian sewa-menyewa mengatur hubungan adat antara pemilik dan penyewa, dimana satu pihak berusaha untuk menyerahkan satu objek yang akan digunakan dalam batas waktu eksekutif, dimana pihak yang satu lagi bersedia memberikan suatu nilai, yang telah disepakati guna dipakai batas yang disepakati. Sisi penyewa harus memenuhi 2 kewajiban utama sebagai berikut,

1. Memberikan nilai kontrak pada batas eksekutif ;
2. Menjaga benda yang disewa dengang hati seperti benda milik sendiri.³⁾

Perjanjian kontrak berguna untuk memindahkan hak pemanfaatan, tidak menjadikannya kepunyaannya terhadap suatu barang. Sisi yang menyewakan tak perlu menjadi penguasa atas barang sewaanannya itu, memadai contoh ia pihak yang memiliki hak *erfpacht* atau *vruchtgebruik* atas benda tersebut.

²⁾ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, Pasal 50.

³⁾ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermedia,2003), hlm.164.

Jika satu pihak ingkar janji dapat menuntut ke pihak lain dengan diberitahukan dan dilakukan dengan sah, dengan cara memberikan keterangan kepada pihak tersebut dan peringatan itu patut dibuat secara tertulis.

Harapan dalam pelaksanaan perjanjian sewa-meyewa itu masing-masing pihak dapat menjalankan perannya masing-masing dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan sehingga dapat memberikan manfaat untuk masing-masing pihak, tetapi fakta dilapangan dapat berbeda dimana didalam praktek dapat ditemukan bahwa penyewa tidak mau meninggalkan tanah yang disewanya ataupun pemilik tanah mengingkari perjanjiannya dimana tiba-tiba si pemilik tanah ingin mengusir si penyewa dari tanah tersebut yang sebenarnya jangka waktu sewanya belum berakhir.

Pengadilan dalam menangani perbuatan melawan hukum ini diberikan wewenang untuk memutuskan perkara. Pasal 1365 KUHPerdara mengatur mengenai aksi melawan asas, baik yang diajukan oleh pengugat ataupun tergugat. Aksi melawan asas di budaya indonesia dikenal dengan istilah “onrechtmatige daad”. Kata aksi melawan hukum ini tidak satu-satunya kata yang dipakai sebagai terjemahan dari *onrechtmatige daad*, tetapi terdapat banyak kata, contoh : aksi yang berlawanan pada asas, aksi yang berlawanan pada peraturan, aksi bertentangan dengan hukum, aksi melawan law, lalu penyelewangan perdata. Pada hakekatnya kata ini berasal dari arti pasal 1365 KUHPer berbunyi, bahwa tiap aksi yang melawan law, dimana menyebabkan masalah bagi pihak lain yang karena kesalahannya ini menyebabkan kerugian ini sehingga ia membayar kerugian tersebut. Berdasarkan pasal 1366 tiap pihak bertanggung jawab berdasarkan tindak yang ia lakukan yang menyebabkan kerugian, dan juga yang atas kelalaiannya atau kurang hati-hatiannya.⁴⁾

⁴⁾ Simanjuntak. PNH, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Jambatan, 2009) hlm. 353.

Permasalahan sewa yang dibahas oleh notulis adalah masalah yang telah diputus oleh mahkamah agung. Kasus ini bermula adanya perjanjian sewa pada tahun 1947 yang dilakukan antara tuan Lie Tek Som dan tuan Khoe Foe Kwie dimana objek sewanya berupa sebidang tanah yang luasnya 82 m² yang terletak di Jalan Pengukiran IV, No. 56, Pekojan, Tembora, Jakarta Barat. Dimana tuan Khoe Foe Kwie membangun sebuah bangun untuk di tempati dan membayar PBB. Status tanah tersebut masih berupa hak eigendom namun pada tahun 1986 tanah tersebut berupa menjadi Sertifikat Hak Milik. Ny. Anggraini Suliarta memperoleh tanah tersebut melalui hibah dari ayahnya yang bernama tuan Lie Tek Som yang sudah meninggal tetapi tidak diketahui kapan meninggalnya dengan akta nomor 30 tanggal 12 Agustus 1959 yang dibuat dihadapan Sri Soetangsoe Abdoel Sjoekoer, SH. Notaris di Jakarta. Pada tahun 6 Juli 2012 tuan Khoe Foe Kwie meninggal dunia ayah dari Maman Kurniawan. Maman Kurniawan meperoleh bangunan tersebut secara turun-temurun.

Tuan Lie Tek So ini mempunyai anak bernama Anggraini Suliarta yang didalam pengadilan menyatakan tidak mengetahui bahwa tanah tersebut disewakan oleh ayahnya dan tanah tersebut merupakan miliknya yang diperoleh secara hibah. Pada tanggal 14 Februari 2012, 14 Juni 2012, dan 7 Juli 2012, Ny. Anggraini Suliarta menegur tergugat untuk mengosongkan tanah namun tetap saja tergugat tidak mengindahkan teguran penggugat tersebut. Sehingga penggugat meminta perlindungan hukum kepada walikota Jakarta barat dan melalui surat nomor 6187/-1.711 pada tanggal 28 September 2012, kantor walikota Jakarta barat pun mengundang tergugat unruk hadir. Pada tanggal 10 Oktober 2012, tergugat dalam rapat tidak dapat menunjukkan dasar atau hak untuk dapat menempati tanah dan bangunan milik penggugat, akan tetapi tergugat tak berkenan melepaskan maupun memasrahkan lahan maupun bangunan itu kepada penggugat. Maka karena itu penggugat membuat gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang disebabkan oleh tergugat tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan tersebut setelah beberakali ditegur dan tidak pernah mengindahkan, penggugat merasa

dirugikan atas perbuatan tergugat dan penggugat merasa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, lalu tergugat pun mengajukan pembelaan ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan kasasi ke Mahkamah Agung DKI Jakarta karena dia merasa bahwa pihaknya dirugikan dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta barat.

PBB ialah Pajak kepemilikan tanah dan bangunan yang memberikan keuntungan atau kedudukan sosial ekonomi terhadap seorang atau instansi dimana mempunyai kedaulatan yang dimiliki, atau mendapatkan keuntungan atas tanah dan bangunan. Apabila ditinjau segi sifatnya, PBB yaitu pajak yang berkarakter kebendaan. Maksudnya, pembayaran cukai terutang diketahui atas bentuk wujudnya ialah earth dan/atau bangunan. Dimana bentuk poinnya tak ikut mematok besar bendanya. Poin pajak PBB ialah pihak pribadi atau instansi dimana secara jelas mempunyai beberapa hal berikut ini : Memiliki kekuasaan atas earth (bumi), Mendapat kegunaan dari earth (bumi), Memiliki objek ataupun mendapatkan keuntungan dari objek.⁵⁾

Oleh karena itu dibuatlah suatu peraturan yang dapat membantu serta diharapkan dapat menjamin kelancaran didalam proses penegakan hukum dimasyarakat yang salah satunya adalah lembaga peradilan yang bergungsi untuk memberikan keadilan serta perlindungan hukum kepada masyarakat.

Dari pasal-pasal yang dikutip diatas sangat jelas bahwa perlawanan yang dilakukan dalam hal meminta ganti rugi terhadap bangunan yang didirikan diatas tanah milik pihak lain, dimana sebelum terjadinya perjanjian sewa-menyewa tanah tersebut hanya berupa hak eigendom dan belum ada bangunan.

Cara yang dibenarkan oleh hukum acara bagi pihak yang merasa dirugikan adalah melalui upaya hukum biasa yaitu gugatan. Gugatan ini

⁵⁾ Rani Maulida, "Mengenal Pajak Bumi dan Bangunan", <https://www.online-pajak.com/pajak-bumi-dan-bangunan>, 19 Januari 2020.

diajukan guna membela dan mempertahankan hak dan kepentingan melalui gugatan Aksi Melawan Hukum.

Berlandaskan dari deskripsi tersebut, maka notulis merasa tertarik untuk membahas tentang suatu kajian mengenai **Ganti Rugi Bangunan Yang Didirikan Diatas Tanah Sewa Milik Pihak Lain (Studi Putusan Mahkamah Agung No.534/K/PDT/2016)**.

B. Permasalahan

Bagaimanakah pemberian ganti rugi bangunan yang didirikan diatas tanah sewa milik pihak lain (Studi Putusan Mahkamah Agung No.534/K/PDT/2016) ?

C. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Analitis penyusunan proposal skripsi, bentuk penyusunan yang dipakai penulis memakai bentuk kajian law (hukum) normatif.⁶⁾

2. Sifat Penelitian

Dalam observasi, jika dilihat sifatnya, maka observasi menggunakan sifat deskriptif analisis. Penelitian hukum deskriptif adalah solusi permasalahan observasi yang mencakup analisis yang tertuju pada kepastian tertulis baik berupa aturan maupun teori.⁷⁾

3. Jenis dan Sumber Data

Analitis penulisan proposal skripsi, menggunakan data sekunder. Data sekunder, data diambil di kepustakaan, dimana dibagi kedalam 3 materi hukum, antara lain: materi primer, materi inferior, dan materi tersier. Berikut ialah uraian mengenai materi hukum yang penyusun pakai di kajian ini;⁸⁾

a. Bahan Hukum Primer

Data ini memiliki sifat otoritatif atau memiliki kekuatan mengikat. Data hukum primer terbagi atas peraturan undang-

⁶⁾ Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan ke-3. (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2010), hlm. 51.

⁷⁾ *Ibid.*, hlm. 32.

⁸⁾ *Ibid.*, hal. 12.

undangan, tulisan formal atau surat edaran observasi pembentukan peraturan undang-undangan, dan penetapan hakim.⁹⁾ Yang dipakai analitis observasi ini terbagi dalam dasar perundang-undangan seperti:

- 1) KUHPperdata;
- 2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan peraturan inferior. Data dimna bisa membagikan pengertian mengenai bahaan hukum primer. Bahann hukum inferior yang terutama adalah bacaan atau jurnal hukums termasuk skripsi, tentang objek yang diteliti. Bahan hukum inferior terdapat dalam observasi ini adalah bacaan-bacaan dan produk observasi terdahulu serta jurnal hukum yang terkait dengan tema ganti rugi. Kepentingan bahan hukum inferior yaitu membagikan kepada pengkaji semacam “bukti” kearah mana pengkaji melangkah.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, “data ini akan membagikan penjelasan atas materi hukum primer, dan data sekuder dimana bisa berwujud kamus, ensiklopedia, surat kabar, atau lain-lain”. Bahan hukum tersier, digunakan dalams penulisan antara lain: KBBi; dan Kitab hukum.

4. Pendekatan Penelitian

Pendekatan didalam observasi ini yakni ancangan *statute approach* dan ancangan analisis. Ancangan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan ini akan lakukan dengan mengkaji segala peraturan perundang-undangan berhubungan dengan inti permasalahan yang akan diteliti. Ancangan analisis (*analytical*

⁹⁾ Soerjono, *Op Cit.*, hal. 132.

approach), yaitu dengan analisis ke segala bahan hukum agar bisa memperoleh arti atau kata-kata yang masuk kedalam aturan peundang-undangan menurut konsepsional, sekalian memahami pelaksanaan didalam implementasi dan/atau penetapan hakim.

5. Teknik Pengumpulan Data

Penulisan proposal skripsi ini, cara pengambilan data yang dipakai penulis ialah studi kepustakaan ialah menelusuri literatur buku-buku dalam perpustakaan, pustaka milik pribadi dan penelusuran internet. Studi kepustakaan dengan cara memahami data berbentuk tulisan, transkrip, serta aliran-aliran terkait mengenai isi permasalahan yang akan diteliti, bersumber pada buku dan literatur terkait, yang secara langsung disesuaikan atas masalah yang akan dikaji penulis.

6. Teknik Analisis Data

Mengenai cara penjabaran yang dipakai dalam kajian ini yaitu analisis data kuantitatif. Penjabaran data kuantitatif ialah data dikumpulkan untuk memaparkan data disertai dengan analisa yang mendalam.¹⁰⁾ Teknik analisis normatif-kualitatif ini mengkaji Ganti Rugi Bangunan Yang Didirikan Diatas Tanah Sewa Milik Pihak Lain (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 534/K/PDT/2016).

II. Pembahasan

A. Teori Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Aksi melawan hukum tertulis di buku 3 KUHPPerdata analitis Pasal 1365 hingga mencapai pasal 1380 BW, yang masuk ke kategori perikatan karena disebabkan oleh undang-undang. Dimana Pasal 1365 BW mengatakan, aksi melawan hukum yaitu¹¹⁾ Penjelasan aksi melawan hukum ada di Pasal 1365 BW tak dijelaskan mendalam dan

¹⁰⁾ *Ibid.*, hal. 32.

¹¹⁾ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002).

teliti. Pasal 1365 Burgerlijk Wetboek hanya mengatakan apabila salah satu mengalami kehilangan yang timbul aksi melawan hukum karena disebabkan oleh salah satu pihak terhadap pihaknya, sehingga pihaknya bisa mengajukan tuntutan mengenai kerugian kepada Pengadilan Negeri. Jadi Pasal ini tak mengatur mengenai onrechtmatigedaad, melainkan mengatur tentang syarat-syarat untuk menuntut ganti kerugian akibat aksi melawan hukum.¹²⁾

Bentuk perikatan yang disebabkan dari undang-undang sebagai akibat dari aksi manusia yang bertentangan dengan hukum, dimana terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dikenal dengan kata perbuatan melawan hukum. Menurut Munir Fuady, satu perkumpulan dari prinsip hukum dimana memiliki tujuan guna mengendalikan perilaku yang bahaya, sehingga memikul tanggung jawab terhadap kehilangan yang muncul dari hubungan sosial, dan untuk membayar ganti rugi terhadap pihak korban dengan suatu tuntutan yang tepat, yang dikenal dengan istilah perbuatan melawan hukum.¹³⁾

Perundang-undang tidak mengatur tentang aksi melawan law, tapi juga melakukan maupun tak melakukan dimana mengambil hak pihak lain dan melanggar asusilaan ataupun ciri kehati-hati, kepantasan dan kepatutan yang ada di kehidupan masyarakat. Aksi melawan hukum memiliki arti bagaikan perkumpulan dari ajaran-ajaran hukum, dimana memiliki tujuan guna mengendalikan perilaku yang bahaya, dan membagikan tanggung jawab terhadap kehilangan dimana disebabkan karena percakapan, hingga harus membaayar kerugian dengan tuntutan akurat

2. Unsur – Unsur Perbuatan Melawan Hukum

¹²⁾ M.A. Moegni Djodjodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pranya Paramita, 1982).

¹³⁾ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002).

Unsur-unsur aksi melawan hukum sesuai dari isi yang tertera pada pasal 1365 BW yaitu sebagai berikut ;

- a. Terdapat aksi. dimana Aksi Melawan Hukum dimulai dari satu kegiatan dimana dilakukan si pelaku. Aksi disini adalah aksi dalam arti rajin melakukan maupun aksi dalam arti diam tidak melakukan.
- b. Aksi ini melawan hukum. Aksi atau kegiatan yang dilakukan haruslah melawan hukum yang dijalankan di Indonesia. Sejak 1919, unsur melawan hukum memiliki penjelasan yang banyak dimana melingkupi keadaan sebagai berikut;
 - 1) Aksi atau kegiatan dimana bertentangan dengan undang-undang
 - 2) Mengambil hak milik pihak lain dimana telah diberikan hukum atau
 - 3) Aksi berlawanan pada kewajiban hukum si eksekutor
 - 4) Aksi berlawanan pada asusilaan
 - 5) Aksi berlawanan dengan perilaku baik dalam masyarakat dimana yang dipandang yaitu perhatikan kepentingan masyarakat lain-lain.
- c. Terdapat kelalaian yang disebabkan oleh pihak pelaku. Pasal 1365 memberitahukan bahwa unsur kelalaian (negligence) yang terdapat aksi melawan hukum sehingga diketahui bagaimana unsur kelalaian sehingga dapat diminta pertanggungjawabannya.
- d. Terdapat kerugian bagi korban (Victim). Adanya kerugian (Schade) yang diakibatkan aksi melawan hukum selain kerugian materil ada juga kerugian immaterial.
- e. Terdapat interaksi kausal antara aksi dengan Kerugian Hubungan Kausal antara aksi yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu aksi melawan hukum.
- f. Terdapat aksi dimana berlawanan atas Kehati-hatian maupun Keharusan di kehidupan rakyat yang baik.

3. Ganti Kerugian Dalam Perbuatan Melawan Hukum

Akibat dari adanya Aksi Melawan Hukum yaitu terciptanya kerugian di pihak korban. Kerugian ini wajib diganti oleh pihak-pihak yang dibebankan oleh law untuk mengganti kerugian ini.¹⁴⁾

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan kiblarnya Hukum Perdata Indonesia, termasuk kiblarnya bagi hukum yang berkenaan dengan Perbuatan Melawan Hukum, mengatur kerugian dan ganti rugi dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum dengan 2 pendekatan sebagai berikut :

1) Ganti Rugi Umum

yaitu ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus,¹⁵⁾ diatur dalam BW pada bagian ke-4 bacaan ke-3, yang dimulai dari pasal 1243 hingga Pasal 1252:¹⁶⁾

1) Biaya

Biaya yaitu tiap cost atau uang, atau sebagainya yang dapat dinilai dengan uang dan dikeluarkan secara nyata oleh orang yang dirugikan.

2) Rugi

Rugi yaitu berkurangnya suatu nilai kekayaan yang disebabkan dari akibat adanya peristiwa aksi melawan hukum.

3) Bunga

Bunga adalah keuntungan harusnya didapatkan, tetapi tak jadi didapatkan yang disebabkan adanya aksi melawan hukum. Penjelasan bunga terdapat di Pasal 1243 KUHPperdata.

b. Ganti Rugi Khusus

¹⁴⁾ R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Putra Abardin, Jakarta, 2007), hlm 15.

¹⁵⁾ Munir Fuady, *loc.cit*

¹⁶⁾ *Ibid*, hlm 136-137.

Selain dari ganti rugi umum yang diatur mulai dari Pasal 1243 KUHPerdara, KUHPerdara juga mengatur ganti rugi khusus, yakni ganti rugi khusus terhadap kerugian yang timbul dari perikatanperikatan tertentu. Dalam hubungan dengan ganti rugi yang terbit dari suatu Perbuatan Melawan Hukum, selain dari bentuk ganti rugi dalam bentuk yang umum, KUH Perdata juga menyebutkan pemberian ganti rugi terhadap hal-hal sebagai berikut :

- a. Ganti Rugi untuk semua Aksi Melawan Hukum diatur diPasal 1365 KUHPerdara).

Yang dimaksud dengan Aksi Melawan Hukum yang terdapat di pasal 1365 burgerlijk wetboek (BW) yaitu “Aksi yang melawan hukum yang dilakukan oleh satu pihak yang karena salahnya telah menyebabkan kerugian terhadap pihak lain”. Pihak yang melakukan Aksi Melawan Hukum diwajibkan untuk membayar ganti kerugian terhadap pihak yang mengalami kerugian.¹⁷⁾

2. Ganti Rugi untuk aksi yang disebabkan oleh pihak lain (Pasal 1366 dan Pasal 1367 BW).

Pihak subjek aksi bertentangan dengan hukum dapat mempunyai suatu kedudukan tertentu dalam masyarakat sedemikian rupa, sehingga dirasakan adil atau patut, bahwa disamping orang itu, atau dengan menyampingkan orang itu, seharusnya ada seorang lain yang juga dipertanggung jawabkan.

2. Teori Perjanjian Sewa-Menyewa

a. Pengertian perjanjian dan Perjanjian Sewa-Menyewa

Buku III BW tentang Perihal Perikatan, yang mempunyai arti lebih luas dari perkataan perjanjian. Pasal 1233 KUHPerdara menyatakan bahwa perikatan lahir karena adanya suatu persetujuan atau karena Undang-Undang. Dinamakan

¹⁷⁾ Munir Fuady, *loc.cit.*

persetujuan karena dua pihak itu setuju untuk melaksanakan sesuatu. Mengenai persetujuan/perjanjian itu sendiri diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, dinyatakan bahwa: “Persetujuan adalah sesuatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Sehubungan dengan itu R. Setiawan memberikan pendapatnya mengenai perlunya diadakannya perbaikan, mengenai definisi tersebut, yaitu: ¹⁸⁾

- 1) Perbuatan yang harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- 2) Menambahkan perkataan saling mengaitkan diri. Dengan demikian rumusan Pasal 1313 KUHPerdara menjadi: perjanjian adalah suatu perbuatan hukum. Dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Oleh karena adanya kelemahan-kelemahan dari KUHPerdara mengenai pengertian perjanjian ini, beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap tentang pengertian perjanjian. Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana individu membuat kesepakatan pada piha lain maupun dimana 2 (dua) pihak itu membuat kesepakata sehingga bisa melangsungkan suatu hal.¹⁹⁾

Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian maksudnya adalah hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.²⁰⁾

¹⁸⁾ R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, (Jakarta: Bina Cipta, 1987), hlm. 49.

¹⁹⁾ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.Cit.*, hlm. 1

²⁰⁾ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 6.

Menurut R. Setiawan, menyatakan bahwa perjanjian ialah suatu aksi hukum dimana satu pihak atau lebih akan mengikatkan dirinya terhadap satu pihak atau lebih. Dari pengertian yang dikemukakan tersebut, disimpulkan bahwa perjanjian merupakan aksi hukum dimana menimbulkan suatu interaksi hukum antara dua pihak atau lebih dimana menimbulkan atau melahirkan perikatan.

1) Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian diharuskan memenuhi syarat-syarat. Dimana syarat sahnya perjanjian terdapat di Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

- 1) Sepakat mereka yang mengikat dirinya.
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- 3) Suatu hal tertentu.
- 4) Suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama, ialah syarat subjektif, karena menyangkut para pihak yang akan mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir adalah menyangkut objeknya.²¹⁾ Dimana dalam kesepakatan jika syarat subjektif tak bisa terpenuhi, sehingga kesepakatan tersebut akan bisa dibatalkan sedangkan apabila syarat objektif tak dilakukan dengan demikian kesepakatan tersebut akan batal demi hukum.²²⁾ Untuk memperjelas tentang semua syarat tersebut maka akan diuraikan dibawah ini:

- 1) Sepakat mereka yang mengikat dirinya

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak lain. Mereka menghendaki sesuatu

²¹⁾ Djadja S. Meliala, *Loc. Cit.*

²²⁾ *Ibid.*, hlm. 172

yang sama secara timbal balik. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan, dan penipuan. Persetujuan dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam.²³⁾ Suatu kesepakatan diawali dengan penawaran, yang merupakan pernyataan kehendak dari suatu pihak kepada pihak lawan. Penawaran tersebut kemudian diikuti dengan pernyataan kehendak dari pihak lawan untuk menerima penawaran tersebut, yang disebut dengan penerimaan. Penawaran adalah usulan yang disampaikan kepada pihak lainnya untuk membuat suatu perjanjian dan ketika usulan tersebut diterima, akan timbul dan terbentuk suatu perjanjian.²⁴⁾

Berkaitan dengan kesepakatan antara para pihak terdapat beberapa faktor yang menimbulkan cacat pada kesepakatan tersebut menurut Pasal 1321 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: “Tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat ini diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”. Dengan kata lain kesepakatan adalah persetujuan yang mengikat artinya sudah bersifat tetap tidak ada lagi tawar menawar mengenai isi kontrak, dan wajib dipenuhi oleh kedua belah pihak.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat

²³⁾ Riduan Syahrani. *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (PT Alumni. Bandung, 2000), hlm. 205.

²⁴⁾ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hlm. 74.

hukum.²⁵⁾ Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.

Orang yang cakap menurut hukum adalah orang yang sudah dewasa yaitu sudah berumur 21 Tahun atau sudah menikah,

3) Suatu hal tertentu

Syarat ketiga untuk sahnya perjanjian bahwa suatu perjanjian harus mengenai oleh suatu hal tertentu yang merupakan pokok perjanjian yaitu: objek perjanjian, sehingga yang diperjanjikan harus cukup jelas, masing-masing pihak mengetahui hak dan kewajibannya. Suatu hal tertentu tidak lain adalah apa yang menjadi hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian. Suatu hak tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi obyek suatu perjanjian. Menurut Pasal 1333 KUHPerdara barang yang menjadi obyek suatu perjanjian ini haruslah tertentu.

4) Suatu sebab yang halal

Penjelasan tentang Pasal 1335 KUHPerdara mengenai syarat menyebutkan bahwa satu kesepakatan tanpa alasan, maupun yang sudah dibuat karena suatu alasan yang ilegal, tak memiliki kekuatan. Alasan yang dimaksud ialah kesepakatan itu sendiri maupun maksud para pihak mengadakan kesepakatan yang sah tidak berlawanan dengan perundang-undang, ketertiban umum hingga assusilaan. alasan yang berlawanan dengan Undang-Undang terdapat dalam Pasal 1337 BW adalah: “Suatu alasan adalah ilegal, jika dinyatakan ilegal oleh perundang-undang, maupun apabila berlawanan dengan assusilaan baik atau ketertiban umum”. Jika kesepakatan yang dibuat tidak

²⁵⁾ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, (Sinar Grafika, Jakarta, 2001), hlm. 165.

ada causa dan memenuhi unsur Pasal 1337 BW, demikian tak ada suatu kesepakatan.

Dalam penjelasan di atas agar suatu perjanjian sah yang mengikuti ketentuan hukum, demikian empat syarat tersebut wajib terpenuhi. Jika saja ada satu syarat tak terpenuhi maupun lebih dari satu syarat tak terpenuhi dengan demikian perjanjian tersebut tidak legal menurut hukum.

3. Teori Keadilan

Definisi Keadilan yang terdapat dalam KBBI: Adil yaitu seimbang beratnya; tak berat sebelah; tak memihak; berada pada kebenaran; bekedudukan pada kebenaran; sepantasnya; tidak sewenang-wenang.²⁶⁾

Berdasarkan kitab hukum: Adil yaitu seimbang; tidak berpihak; berada pada kebenaran; berkedudukan pada kebenaran; sepantasnya; tidak sewenang-wenang; menghakimi mengeledah; menimbang dan menetapkan perkara maupun sengketa; menetapkan mana yang betul dan mana yang salah. Keadilan ialah sifat (perbuatan, perlakuan, dsb) yang adil.²⁷⁾

Kahar Masyhur berpendapat didalam bacaannya memberikankan pendapat mengenai apakah yang disebut dengan adil, terdapat 3 hal mengenai penjelasan tentang keadilan.

- a. Keadilan adalah penempatan sesuatu di tempatnya.
- b. Keadilan adalah mendapatkan hak tidak lebih dan membagi ke orang lain tidak kurang.
- c. Keadilan adalah membagikan hak kepada setiap yang berhak tidak lebih tidak kurang dengan sesama yang berhak dalam keadaan yang sama dan hukuman pihak jahat maupun melanggar

²⁶⁾ H.M. Subarna dan Sunarti, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Lengkap*, (CV. Pustaka Grafika, Jakarta, 2012), hlm. 74.

²⁷⁾ *Ibid.*, hlm. 21.

peraturan dan sesuai atas kesalahan dan pelanggaran yang dilakukan.²⁸⁾

Kata keadilan sama dengan justice yang berasal dari Bahasa Inggris dan bahasa Latin *iustitia*. Kata justice memiliki 3 kategori arti dan berbeda yaitu:

- a. atributif memiliki arti suatu kualitas dengan makna adil maupun fair
- b. sebagai aksi memiliki makna aksi menerima hukum maupun aksi dimana menentukan hak maupun ganjaran dan hukuman dan
- c. pihak, adalah petinggi publik dimana mempunyai hak untuk memberikan persyaratan atas suatu perkara yang ada ke pengadilan²⁹⁾

Mengenai penjelasan keadilan yang ada, penjelasan mengenai keadilan ini sangat sulit, untuk dijelaskan dengan jelas. Tetapi jika dilihat secara garis besar, keadilan ialah tidak berat sebelah antara hak ataupun kewajiban, dimana sehingga bisa mengkomodifikasi untuk suatu kepentingan individu dimana tiap-tiap pihak dapat diberikan konservasi mengenai interes maupun kepuasan.

Dengan demikian keadilan ialah suatu kehendak yang tidak dapat berubah maupun diganti untuk dibagikan kepada masing-masing pihaknya, membagikan pada setiap individu mengenai haknya.

III. Penutup

A. Kesimpulan

Gugatan yang diajukan oleh sebagai Penggugat sudah tepat karena upaya tersebut dilakukan penggugat sebagai salah satu usaha agar dapat menggunakan tanah tersebut atas dasar Sertifikat Hak Milik. Sementara itu Maman Kurniawan sebagai tergugat mengajukan banding dan kasasi kepada Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung untuk mempertahankan bangunan

²⁸⁾ Kahar. Masyhur, *Membina Moral dan Akhlak*, (Kalam Mulia, Jakarta, 1985), hlm. 77.

²⁹⁾ Notohamidjojo, *Masalah Keadilan*, (Tirta Amarta, Semarang, 1971), hlm. 34.

yang ia miliki yang berdiri diatas tanah milik pihak lain telah tepat karena Maman Kurniawan melakukan hal tersebut agar haknya dalam mendapatkan ganti rugi bangunan dari Ny.Anggraini Suliarta dapat dipenuhi, dalam hal ini Maman Kurniawan hanya berusaha untuk mendapatkan ganti rugi bangunan. Didalam hal ini yang tidak tepat adalah kurangnya alat bukti dari Maman Kurniawan atas dalil-dalil yang ia nyatakan didalam persidangan.

Hakim dalam putusannya yang telah memenangkan pihak Ny.Aggraini Suliarata ini telah tepat, karena pihak Maman Kurniawan tidak dapat membuktikan bahwa bangunan yang di bangun oleh pihaknya yang berdiri diatas tanah milik pihak Ny. Anggraini Suliarata adalah miliknya sehingga Ny. Anggraini Suliarata dinyatakan sebagai pemiliknya dan didukung dengan bukti-bukti berupa sertifikat hak milik. Dan pihak Maman Kurniawan sudah melakukan aksi melawan hukum dimana menyebabkan kerugian Ny.Anggraini Suliarta.

B. Saran

Mengingat bahwa, untuk membangun suatu bangunan diatas tanah milik pihak lain haruslah di buat terlebih dahulu perjanjian dan lebih baik perjanjian tersebut dibuat secara tertulis agar apabila terjadi permasalahan dapat digunakan untuk mempertahankan hak yang dimiliki.

Mengingat bahwa alat bukti adalah suatu alat yang berguna dalam suatu persidangan sehingga apabila mengajukan suatu gugatan diharapkan baik penggugat maupun tergugat mengumpulkan alat bukti yang berhubungan satu sama lain untuk memenangkan suatu perkara.

IV. Daftar Pustaka

A. Buku

- Djojodirdjo, M.A. Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. (Jakarta: Pranya Paramita, 1982).
- Djojodirdjo, M.A. Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pranya Paramita, 2010).
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002).
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. (Alumni: Bandung, 1986).

- HS, Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2001).
- Subarna, H. M. dan Sunarti. *Kamus Umum Bahasa Indonesia Lengkap*. (Jakarta: CV. Pustaka Grafika, 2012).
- John FC, Turner. *Freedom to Build, Dweller Control of the Housing Process*. (New York: The Macmillan Company, 1972).
- Lubis, M. Solly. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. (Bandung: Mandar Maju, 1994).
- Mertokusumo, Sudikno. *Sejarah Peradilan dan Perundang-undangannya di Indonesia Sejak 1942*. (Jakarta: PT. Gunung Agung, 1973).
- Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 2004).
- Masyhur, Kahar. *Membina Moral dan Akhlak*. (Jakarta: Kalam Mulia, 1985).
- Notohamidjojo. *Masalah Keadilan*. (Tirta Amarta, Semarang, 1971).
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 2007).
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan ke-3. (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2010).
- Satjipto, Rahardjo. *Ilmu Hukum*. (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014).
- Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan ke 21. (Jakarta: Intermasa, 1987).
- Simanjuntak, P. N. H. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. (Jakarta: Djambatan, 2009).
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. (Jakarta: Putra Abardin, 2007).
- Setiawan, R. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. (Bandung: PT Bina Cipta, 2008).
- Setiawan, R. *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*. (Jakarta: Bina Cipta, 1987).
- Syahrani, Riduan. *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*. (Bandung: PT Alumni, 2000).

B. Undang – Undang

- Soesilo dan Pramudji R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cetakan Pertama* (Surabaya: Rhedbook Publisher, 2008).
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman*.
- Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*.

C. Jurnal

- Faiz, Pan Mohamad. “Teori Keadilan John Rawls”. *Jurnal Konstitusi*. Volume 6 Nomor 1 (April 2009).
- Chomsyah, Siti. “ Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Toko Dalam Bentuk Tidak Tertulis”. (<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/download/3047/2592>), diakses 18 Juni 2020

Shidarta. “*Perbuatan Melawan Hukum Lingkungan Penafsiran Ekstensif Dan Dokrin Injuria Sine Damno*”. (<https://jurnal.komisiyudisial.go.id/index.php/jy/article/view/5>), diakses 15 Juni 2020.

D. Internet

Maulida, Rani. “Mengenal Pajak Bumi dan Bangunan”, <https://www.online-pajak.com/pajak-bumi-dan-bangunan>.

Marpaung, Agus Hilman. “Upaya Hukum Biasa (Banding, Kasasi, dan Verzet”. <https://jdih.kepriprov.go.id/artikel/tulisanhukum/19-upaya-hukum-biasa-banding-kasasi-dan-verzet>.