



**PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP GUGATAN PERBUATAN
MELAWAN HUKUM TIDAK DI TERIMA OLEH MAJELIS HAKIM
DALAM PERKARA SEWA MENYEWA RUMAH
(Studi Putusan Nomor : 178/Pdt.G/2022/PN Tjk)**

¹Suta Ramadan, ²Erlina B, ³M Bagas Bafaddol
¹²³Universitas Bandar Lampung
suta.ramadan@ubl.ac.id

ABSTRAK

Prinsip kebebasan berkontrak (freedom of contract pinciple) menurut Pasal 1338 KUHPerduta menyatakan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah mengikat seperti undang-undang bagi para pihak yang mengadakannya (asas pucta sunt servanda). Sedangkan keabsahannya tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerduta yang intinya, terdapat kesepakatan para pihak dalam membuat perjanjian, kecakapan bertindak secara hukum, adanya objek perjanjian yang jelas, dan sebab yang halal berhubungan dengan isi perjanjian itu sendiri dimana perjanjian tersebut dibuat dengan tujuan yang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Serta dilaksanakan dengan itikad baik (in good faith) untuk meningkatkan kebutuhan komersial masyarakat menjadi pendorong seseorang untuk menjadi pelaku bisnis demi memenuhi kebutuhan hidupnya. Memulai suatu bisnis, perlu memperhatikan berbagai hal seperti peluang, modal, distributor serta lokasi tempat usaha yang strategis. Lokasi strategis menjadi salah satu kunci membentuk atau membangun kegiatan bisnis yang berdiri sendiri. Bagi pelaku usaha yang bermodal kecil dan terbatas lahan yang strategis biasanya memanfaatkan sewa lahan maupun sewa bangunan berupa rumah selaku tempat tinggal.

Kata Kunci: Pertimbangan Hakim, Sewa Menyewa, Perkara

ABSTRACT

The principle of freedom of contract (freedom of contract principle) according to Article 1338 of the Civil Code states that all agreements made legally are binding like laws for the parties who enter into them (principle of pucta sunt servanda). Meanwhile, its validity is stated in Article 1320 of the Civil Code, which in essence, there is an agreement between the parties in making an agreement, the ability to act legally, the existence of a clear object of the agreement, and legal reasons related to the contents of the agreement itself where the agreement is made with a purpose that is not contrary to the law. - law, public order, and decency. And carried out in good faith to increase the commercial needs of the community to encourage someone to become a business person to fulfill their needs. Starting a business, you need to pay attention to various things such as opportunities, capital, distributors and strategic business locations. Strategic location is one of the keys to forming or building a

Korespondensi:

Universitas Bandar Lampung

Jl. ZA. Pagar Alam No.26, Labuhan Ratu, Kec. LEX SUPERIOR VOLUME 1 (2) 2022 | 41

Kedaton, Kota Bandar Lampung, Lampung

Email: suta.ramadan@ubl.ac.id

stand-alone business activity. Business actors with small capital and limited strategic land usually use land leases or building leases in the form of a house as a place to live.

Keywords : *Judge Considerations, Leases, Cases*

PENDAHULUAN

Sebagai makhluk sosial, manusia senantiasa berhubungan dengan manusia lainnya dalam memenuhi kebutuhannya. Baik hubungan sosial maupun hubungan hukum. Hubungan hukum di bidang lapangan harta kekayaan, biasanya diwujudkan dalam bentuk perjanjian. Suatu perjanjian lahir disebabkan adanya perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan oleh beberapa pihak. Perbedaan konsep tersebut kemudian dinegosiasikan untuk menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan yang akan dituangkan dalam klausul hubungan kontraktual. Melalui kontrak perbedaan tersebut diakomodasi dan selanjutnya dibingkai dengan perangkat hukum sehingga mengikat para pihak. Kebebasan berkontrak yang merupakan "roh" dan "napas" sebuah kontrak atau perjanjian, secara implisit memberikan panduan bahwa dalam berkontrak pihak-pihak diasumsikan memunyai kedudukan yang seimbang.¹ Prinsip kebebasan berkontrak (*freedom of contract pinciple*) menurut Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah mengikat seperti undang-undang bagi para pihak yang mengadakannya (*asas pucta sunt servanda*).² Sedangkan keabsahannya tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang intinya, terdapat kesepakatan para pihak dalam membuat perjanjian, kecakapan bertindak secara hukum, adanya objek perjanjian yang jelas, dan sebab yang halal berhubungan dengan isi perjanjian itu sendiri dimana perjanjian tersebut dibuat dengan tujuan yang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.³ Serta dilaksanakan dengan itikad baik (*in good faith*) untuk meningkatkan kebutuhan komersial masyarakat menjadi pendorong seseorang untuk menjadi pelaku bisnis

¹ Agus Yudha Hernoko. 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Edisi Pertama, Cet. Ketiga, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm 1.

² Lukman Santoso. 2012. *Hukum Perjanjian Kontrak*, Cakrawala, Yogyakarta, ,hlm. 26.

³ Abdul Ghofur Anshori. 2018. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, hlm 81

demikian memenuhi kebutuhan hidupnya. Memulai suatu bisnis, perlu memperhatikan berbagai hal seperti peluang, modal, distributor serta lokasi tempat usaha yang strategis. Lokasi strategis menjadi salah satu kunci membentuk atau membangun kegiatan bisnis yang berdiri sendiri. Bagi pelaku usaha yang bermodal kecil dan terbatas lahan yang strategis biasanya memanfaatkan sewa lahan maupun sewa bangunan berupa rumah selaku tempat tinggal.

Sebagai salah satu kota yang pembangunannya sangat pesat, tidak dipungkiri jika pembangunan rumah sewa di kota Bandar Lampung begitu banyak karena banyaknya permintaan akan rumah sewa dan lokasi yang dianggap strategis bagi para pelaku usaha tersebut. Rumah sewa merupakan objek sebuah rumah yang mengalami perkembangan dalam penggunaannya. Biasanya digunakan untuk masyarakat yang punya kepentingan di daerah sekitar rumah sewanya agar meminimalisir waktu atau mempermudah kepentingannya. Kehadiran wujud Rumah sewa merupakan bukti bahwa adanya kebutuhan komersial yang meningkat serta bukti manusia menginginkan kemudahan yang didapatkan dari wujud Rumah Sewa. Hubungan hukum tersebut kemudian melekat suatu perjanjian diantara subyek-subyek hukum yakni antara pemilik dan penyewa. Sewa-menyewa diatur di dalam Buku III KUHPerdara BAB VII yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdara. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya⁴.

Perjanjian sewa menyewa Rumah sewa banyak digunakan karena para pihak saling mendapatkan keuntungan dengan kenikmatan dari rumah yang disewa, dan pemilik rumah akan memperoleh keuntungan dari harga yang telah diberikan oleh pihak penyewa rumah sewa. Dalam perkara ini terjadi pelanggaran perjanjian yang terjadi pada saat penyambungan proses sewa menyewa rumah yang habis masa penyewaannya pada tanggal 28 April 2020, dan untuk diperpanjang masa penyewaannya dimulai terhitung mulai 28 April 2020 hingga 28 April 2023.

⁴ Soekanto, Subekti dan Sri Mamudji. 1986. *Aneka Perjanjian*, Citra AdityaBakti, Bandung hlm.70

Dengan keadaan pemilik rumah sudah meninggal dunia tanggal 6 Juni 2018 (Suami) dan tanggal 1 Mei 2021 (Istri), Telah terjalin perjanjian sewa menyewa tanpa sepengetahuan ahli waris pada saat istri dari pemilik rumah masih hidup. Berdasarkan latar belakang diatas maka saya tertarik melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk penulisan jurnal dengan judul “Pertimbangan Hakim Terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Tidak Di Terima Oleh Majelis Hakim Dalam Perkara Sewa Menyewa Rumah (Studi Putusan Nomor : 178/Pdt.G/2022/PN Tjk)”.

METODE PENELITIAN

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif dan pendekatan yuridis empiris untuk mendapatkan hasil penelitian yang benar dan objektif. Kemudian untuk proses analisis data, data yang telah disusun secara sistematis dianalisis secara yuridis kualitatif yaitu dengan memberikan pemahaman terhadap data sesuai dengan fakta yang diperoleh di lapangan, sehingga benar-benar dari pokok bahasannya. di tangan dan disusun dalam kalimat demi kalimat. yang ilmiah dan sistematis berupa jawaban atas permasalahan berdasarkan hasil penelitian.

PEMBAHASAN

A. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perkara Sewa Menyewa Rumah Berdasarkan Putusan Nomor 178/Pdt.G/2022/PN.Tjk.

Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama jangka waktu tertentu sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang yang ditentukan.⁵

⁵ Rahayu Hertini. 2014. *Aspek Hukum Bisnis*. Citra Mentari, Malang, hlm. 34.

Menurut pendapat Wiryo Projudikoro sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.⁶ Berakhirnya perjanjian sewa menyewa pada dasarnya sesuai dengan berakhirnya perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara suatu perjanjian berakhir dikarenakan :

- a. Karena pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c. Karena pembaharuan utang
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi
- b. Karena percampuran utang
- c. Karena pembebasan utang
- d. Karena musnahnya barang yang terhutang
- e. Karena batal atau pembatalan
- f. Berlakunya suatu syarat batal

Secara umum undang-undang memberi beberapa ketentuan tentang berakhirnya sewa menyewa. Dan akibat yang paling jauh adalah pengosongan barang yang disewakan. Pada dasarnya berakhirnya sewa menyewa yaitu:

- (1) Berakhirnya sesuai dengan batas waktu yang ditentukan secara tertulis
- (2) Sewa menyewa yang berakhir dalam waktu tertentu yang diperjanjikan secara liar.
- (3) Baik tertulis maupun dengan lisan yang tidak ditentukan waktu berakhirnya.

Ketentuan khusus pengakhiran sewa.⁷

Berdasarkan hasil wawancara dengan Aria Verronica, selaku Hakim yang memutus perkara ini. Sehubungan dengan penelitian yang penulis lakukan di Pengadilan Negeri

⁶ Wiryo Projudikoro. 1981. *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Alumni, Bandung, hlm. 190.

⁷ M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm.238.

Tanjung Karang bahwa dalam mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dalam perkara sewa menyewa didasarkan pada pokok perkara sebagai berikut :

Penggugat dalam perkara ini adalah Ahli Waris/keturunan dari Alm HD Aritonang, SH yang telah meninggal tertanggal 6 Juni 2018 dengan istri Ny. Victoria Doloksaribu Alm yang meninggal tertanggal 1 Mei 2021 dengan bukti dan data dari pejabat berwenang selanjutnya Penggugat telah memberi Teguran secara lisan maupun Teguran secara Tertulis tertanggal 24 Februari 2020 (Somasi I) kepada Tergugat yang diterimadanditandatangani Tergugat sendiri agar nantinya disaat habis masa penyewaan milik Ny.Victoria Alm tertanggal 28 April 2020 (diwaktu suami Ny Victoria Alm masih hidup) dan untuk seterusnya dalam Penyambungan Proses Sewa Menyewa milik Ny.Victoria Alm (diwaktu suami Tergugat II sudah meninggal dunia) dimulai terhitung mulai 28 April 2020 s/d 28 April 2023 setidaknya harus diketahui oleh Keturunan dari Alm HD Aritonang, SH dengan istri Ny. Victoria Doloksaribu yang saat ini sudah meninggal dunia 1 Mei 2021 dan sekarang ternyata masih dalam sengketa Para Ahli Waris (masih dalam keadaan Warisan yang belum Terbagi kepada Ahli Waris). Bukti P V).

Telah dilakukan selanjutnya pada tanggal 14 Oktober 2021 oleh Penggugat Somasi II disaat itu telah melakukan Perjanjian Sewa menyewa bulan April ditahun 2020 hingga April 2023 dimana suami Nyonya Victoria Alm(HD Aritonang,SH sudah Almarhum di Juni 2018). Dalam Somasi ke II dari Penggugat kepada Tergugat agar dapat dibayarkan dari pembayaran sewa yang tidak diterima oleh Penggugat dan kalau seandainya Tergugat mau berdamai dengan Penggugat dalam jumlah Rp. 53.000.000 : 5 orang= Rp.10.600.000. Alasan pada mulai Perjanjian itu Penggugat minta karena yang hidup pada waktu itu selaku ahli waris berjumlah 5 orang yaitu: NY. Victoria Aritonang, Anita Padista Aritonang, Penggugat, Cusson Rapollo Tuan Partigor, Juni Priant Lumumba Aritonang.

Bahwa ternyata dalam perjalanan waktu rupanya Tergugat telah memaksakan diri dan memperpanjang kontrakan milik Ny Victoria Doloksaribu Alm tertanggal 28 April 2020 sehingga telah terjalin kontrak perjanjian Sewa Menyewa tanpa sepengetahuan Penggugat; dan ternyata Tergugat seolah-oleh meremehkan somasi dari Penggugat tersebut karena merasa diantar/ dilindungi yang bernama Kesud Erlianto (Panmud Hukum di Pengadilan Tinggi Tanjungkarang) dengan merasa kekuatan yang dikenal Tergugat selaku kerja di

instansi Pengadilan untuk memuaskan keinginan hasrat / keinginan Tergugat dan yang masih berkeinginan terus menyewa rumah milik Ny. Victoria Doloksaribu Alm dengan harga yang murah dan menguntungkan di wilayah tersebut yaitu di tempat yang Tergugat huni sekarang di Jalan Pelita I no 20 kelurahan labuhan ratu kecamatan kedaton kota Bandarlampung milik Ny. Victoria Doloksaribu Alm walaupun tanpa sepengetahuan Penggugat selaku ahli waris HD Aritonang, SH Alm dan Ny Victoria Doloksaribu Alm waktu itu masih hidup disaat Perjanjian dibuat antara Tergugat dengan Ny. Victoria Doloksaribu.

Bahkan jelas sekali dalam perjalanan waktu Tergugat menyuruh yang dikenal yaitu Kesud Erlianto, SH, MH seorang Panmud hukum di PT Tanjungkarang untuk mengecek apakah somasi Penggugat kepada Tergugat ada tembusannya ke PN Tanjungkarang, sehingga dengan hasrat yang besar Tergugat yang merasa terlindungi oleh yang dikenal Kesud Erlianto, SH, MH (petugas pengadilan Panmud Hukum PT Tanjungkarang) sengaja dan berani melanggar atau melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam masa kontrak yang akan habis tertanggal 28 April 2020, walaupun pada dasarnya telah disomasi I oleh Penggugat berkaitan rumah yang akan diperpanjang sewanya oleh Tergugat masih dalam sengketa para ahli waris (dalam keadaan yang belum terbagi). Bahkan bukan hanya itu saja Penggugat pernah berhubungan dengan telepon dengan Kesud Erlianto, SH, MH yang seharusnya patuh dan suri teladan di dalam hukum malah menantang Penggugat dengan mencoba-coba melanggar hukum perihal tentang hak para ahli waris dalam kedaan harta warisan yang belum terbagi, dan menganggap hukum sebagai hal yang sepele dan menganggap tidak akan sampai berkelanjutan.

Walaupun dasarnya Sewa Menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu (dalam arti segala yang mempunyai hak atas obyek tersebut termasuk hak Para Ahli Waris) mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Dengan demikian Tergugat harus sudah paham dan sudah menjadi ketentuan di dalam hukum bahwa setiap orang dianggap mengerti hukum (*presumptio iures de iure*).

Memang dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak diatur dengan tegas bahwa menyewakan barang milik orang lain dapat terancam Batal Demi Hukum, tetapi Tergugat seharusnya paham disaat Perjanjian Sewa Menyewa terdahulu yang berakhir 28

April 2020 yang dibuat Tergugat dan Ny Victoria Almarhum semasa suami Ny. Victoria Alm masih hidup (HD Aritonang, SH Alm) tentunya bukan berarti disaat suami Ny Victoria Alm telah meninggal untuk seterusnya Tergugat dan Ny Victoria Alm dapat semena-mena melakukan perjanjian kontrak sewa menyewa Terbaru dari 28 April 2020 sd 28 April 2023 dengan sembunyi-sembunyi dan dengan serta melarikan diri yang dilakukan antara Tergugat dengan Ny. Victoria Alm (ibu dari Penggugat) dan dengan tanpa sepengetahuan para Ahli Waris yaitu Penggugat apalagi Tergugat sudah mendapat somasi I dari Penggugat serta ditandatangani oleh Tergugat dan dimengerti dihadapan Penggugat serta menyetujui menunggu Penyelesaian sengketa di Para Ahli Waris. Akan tetapi setidaknya Tergugat tahu, bahwa setiap perikatan yang terjadi tidak boleh melanggar hal-hal apa yang menjadi syarat-syarat Sahnya suatu Perjanjian sebagaimana pasal 1320 KUH-Perdata, apalagi dalam Fakta Hukum yang telah terjadi sebelum Gugatan ini berlangsung telah adanya Tuntutan dari Pihak salah satu Ahli Waris (yaitu Penggugat) sebagai salah satu ahli Waris dari Ny. Victoria Doloksaribu Alm yang telah menikah dengan HD Aritonang, SH Alm untuk kiranya Tergugat dapat mematuhi Somasi Penggugat untuk tidak melakukan sewa menyewa dahulu krn masih dlm sengketa para Ahli Waris dan juga adanya somasi I dr Penggugat.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa yang menjadi faktor penyebab gugatan perbuatan melawan hukum dalam perkara sewa menyewa rumah yaitu dalam perjalanan waktu rupanya Tergugat telah memaksakan diri dan memperpanjang kontrakan milik Ny Victoria Doloksaribu Alm tertanggal 28 April 2020 -28 April 2023 sehingga telah terjalin kontrak perjanjian Sewa Menyewa tanpa sepengetahuan Penggugat dan ternyata Tergugat seolah-oleh meremehkan somasi dari Penggugat tersebut karena merasa diantar/ dilindungi yang bernama Kesud Erlianto, SH, MH (Panmud Hukum di Pengadilan Tinggi Tanjungkarang) dengan merasa kekuatan yang dikenal Tergugat selaku kerja di instansi Pengadilan untuk memuaskan keinginan hasrat / keinginan Tergugat dan yang masih berkeinginan terus menyewa rumah milik Ny. Victoria Doloksaribu Alm dengan harga yang murah dan menguntungkan di wilayah kota Bandarlampung milik Ny. Victoria Doloksaribu Alm walaupun tanpa sepengetahuan Penggugat selaku ahli waris HD Aritonang, SH Alm dan Ny Victoria Doloksaribu Alm waktu itu masih hidup disaat Perjanjian dibuat antara Tergugat dengan Ny. Victoria Doloksaribu.

B. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Tidak Di Terima Oleh Majelis Hakim Dalam Perkara Sewa Menyewa Rumah (Studi Putusan Nomor 178/Pdt.G/2022/PN.Tjk)

Prestasi dalam hukum perjanjian yaitu suatu pelaksanaan hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang mengikatkan diri untuk itu.⁸

Suatu perbuatan bisa dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

a. Unsur adanya perbuatan melawan hukum:

Unsur ini menekankan pada adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang dinilai melanggar atau melawan hukum. Dulu, pengertian melanggar hukum ditafsirkan sempit, yakni hanya hukum tertulis saja, yaitu Undang-Undang. Sejak tahun 1919, pengertian dari kata “hukum” diperluas yaitu bukan hanya perbuatan yang melanggar peraturan tertulis (Undang-Undang), tetapi juga hukum yang tidak tertulis. setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain, sebagai berikut:

- 1) Melanggar Undang-Undang, berarti perbuatan yang dilakukan sudah jelas melanggar Undang-Undang.
- 2) Melanggar hak subjektif orang lain, yaitu ketika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya.

⁸ Munir Fuady. 1999. *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 87.

- 3) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.
- 4) Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 *jo* Pasal 1337 KUHPerdato)
- 5) Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini berdasar pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik atau sepatutnya dalam masyarakat untuk lebih memperhatikan kepentingan orang lain.⁹

Menurut pakar hukum perdata Rutten mengatakan bahwa bahwa setiap akibat dari perbuatan melawan hukum tidak bisa dimintai pertanggungjawaban jika tanpa adanya unsur kesalahan.¹⁰

Unsur-unsur kesalahan itu sendiri dapat dibagi menjadi dua bagian yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kurang hati-hatian atau kealpaan. Dalam hukum perdata, keduanya memiliki akibat hukum yang sama. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 1365 KUHPerdato perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan mempunyai akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab untuk mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya.¹¹

Putusan *niet ontvankelijke verklaard* atau yang biasa disebut sebagai putusan *NO* merupakan putusan yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena

⁹ Sedyo Prayogo. 2016. *Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Volume 3, Nomor 2, hlm. 284.

¹⁰ M.A.Moegni Djojodordjo. 1997. *Perbuatan Melawan Hukum*. Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 68.

¹¹ Leonora Bakarbesy dan Ghansham Anand. 2018. *Buku Ajar Hukum Perikatan*. Zifatama Jawara, Surabaya, hlm. 248.

mengandung cacat formil. ini artinya, gugatan tersebut tidak ditindak lanjuti oleh hakim untuk diperiksa dan diadili. Atas putusan seperti ini, memang tidak ada yang bisa dieksekusi karena pokok perkara pun tidak dapat diperiksa karena cacat formil tersebut, sehingga tidak ada yang dapat dieksekusi.

Syarat kelengkapan formal dalam surat gugatan yaitu meliputi subjek gugatan baik dari penggugat/para penggugat sendiri ataupun diri tergugat/para penggugat atau turut tergugat. Pada kelengkapan formil ini hendaknya harus jelas identitas (nama, umur dan alamat) para pihak yang berperkara dan khusus terhadap pihak yang digugat haruslah semuanya diikutsertakan sebagai tergugat/turut tergugat dalam surat gugatan itu. Hal ini haruslah dicermati secermat mungkin dan diperhatikan secara baik oleh karena apabila kelengkapan formal dari surat gugatan diabaikan, misalnya ada pihak yang seharusnya digugat akan tetapi ternyata dalam surat gugatan mereka tidak di gugat maka akan berakibat surat gugatan penggugat/para penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*) sebagaimana ketentuan beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Putusan Nomor: 216 K/Sip/1974).

Dasar pemberian putusan NO (tidak dapat diterima) sebagaimana terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima. Adanya suatu putusan dapat dipastikan di dalamnya ada pertimbangan hukum. Pengertian pertimbangan hukum sendiri merupakan pembuktian unsur-unsur yang dapat dikatakan apakah suatu perbuatan tersebut melawan hukum atau tidak, atau dapat didefinisikan sebagai bukti-bukti yang dikumpulkan oleh hakim selama proses persidangan berlangsung dan nantinya akan menjadi pertimbangan dalam membuat suatu putusan. Hakim harus dapat mengolah dan memproses data-data yang didapatkan selama proses persidangan, baik itu dari bukti surat-surat, saksi-saksi, pengakuan, persangkaan hakim maupun sumpah yang terungkap dalam persidangan sehingga nantinya keputusan yang dijatuhkan dapat dilandasi oleh rasa tanggung jawab, keadilan, kebijaksanaan, profesionalisme, dan bersifat obyektif (Pasal 164 HIR). Dalam memberikan pertimbangan, menurut Ibu Aria Verronica, selaku hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung

Karang dalam memeriksa perkara ini, yang menjadi inti pokok permasalahan dalam perkara ini adalah :

Bahkan jelas sekali dalam perjalanan waktu Tergugat menyuruh yang dikenal yaitu Kesud Erlianto,SH,MH seorang Panmud hukum di PT Tanjungkarang untuk mengecek apakah somasi Penggugat kepada Tergugat ada tembusannya ke PN Tanjungkarang, sehingga dengan hasrat yang besar Tergugat yang merasa terlindungi oleh yang dikenal Kesud Erlianto, SH,MH (petugas pengadilan Panmud Hukum PT Tanjungkarang) sengaja dan berani melanggar atau melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam masa kontrak yang akan habis tertanggal 28 April 2020.

Walaupun dasarnya Sewa Menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu (dalam arti segala yang mempunyai hak atas obyek tersebut termasuk hak Para Ahli Waris) mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Dengan demikian Tergugat harus sudah paham dan sudah menjadi ketentuan di dalam hukum bahwa setiap orang dianggap mengerti hukum (*presumptio iures de iure*). Bahwa Penggugat sudah layak dan Pantas Penggugat mengajukan Ganti Rugi Materiil dan Immateriil akibat tingkah pola Tergugat yang punya niatan buruk merayu Ny. Victoria Doloksaribu Alm (ibu Penggugat) untuk menyewakan rumah miliknya tanpa sepengetahuan Para Ahli Waris lainnya apalagi diketahui baik secara lisan dan tulisan adanya Somasi I dan II dari Penggugat kepada Tergugat (bukti P V dan P VI diatas) agar nantinya dalam proses sewa menyewa tersebut diketahui Penggugat (sebagai ahli waris) sehingga dengan keadaan demikian jelas Tergugat benar-benar menyepelekan hukum yang berlaku dan jelas-jelas merugikan / yang saat ini dirasakan oleh Penggugat dari adanya Perbuatan Melawan Hukum(PMH) dari Tergugat dengan adanya ganti rugi dari Tergugat kepada Penggugat.

Adapun petitum gugatan Penggugat yaitu:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menetapkan bahwa Penggugat adalah Keturunan/ahli waris dari HD Aritonang, SH alm yang menikah dengan Ny. Victoria Doloksaribu Alm.

3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum bukti² yg diajukan Penggugat secara keseluruhan.
4. Menyatakan Perbuatan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) sebagaimana pasal 1365 KUH Perdata kepada Penggugat.
5. Menyatakan Perbuatan Hukum Sewa Menyewa antara Tergugat dgn Ny. Victoria Doloksaribu Alm pada periode dari tanggal 28 April 2020 s/d tanggal 28 April 2023 yang tanpa diketahui Penggugat adalah BATAL DEMI HUKUM.
6. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan demi hukum rumah milik para Ahli Waris dari HD Aritonang, SH Alm dengan Ny. Victoria Doloksaribu Alm.
7. Menghukum Tergugat membayar ganti Kerugian Materiil dan Immateriil yang dialami Penggugat sebesar Rp.206.243.888; (Dua Ratus Enam Juta Dua Ratus Empat Puluh Tiga Ribu delapan ratus delapan puluh delapan rupiah) bilamana Tergugat tidak juga melaksanakan seketika PMH Tergugat diatas secara tunai dan seketika.
8. Menghukum Tergugat menurut hukum membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.200.000;(Dua ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini.
9. Menghukum Tergugat membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini. SUBSIDAIR Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini atas nama Tuhan Yang Maha Esa berpendapat lain, maka kami yang masih memimpikan ditegakkan hukum dan keadilan di Republik ini, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et bono*).

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini atas nama Tuhan Yang Maha Esa berpendapat lain, maka kami yang masih memimpikan ditegakkan hukum dan keadilan di Republik ini, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et bono*). Berdasarkan uraian diatas maka dapat di analisis bahwa pertimbangan Hakim terhadap petitum gugatan Penggugat diatas adalah :

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir sendiri menghadap dan Tergugat menghadap Kuasanya tersebut; Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur

dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Raden Ayu Rizkiyati, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang, sebagai Mediator. Berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Januari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil yang selanjutnya oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan. Pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat tidak hadir meskipun telah dipanggil dengan patut berdasarkan risalah panggilan yang dibuat oleh Mori Yalta, S.H., Jurusita pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang melalui panggilan (e-Summons) Nomor 178/Pdt.G/2021/PN Tjk tanggal 13 Januari 2022, tanggal 15 Maret 2022 dan tanggal 25 Maret 2022 yang dibacakan di persidangan;

Tidak datangnya Penggugat disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak menunjukkan keseriusannya terhadap gugatan yang telah diajukan oleh dirinya, sehingga menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat tidak dapat diterima; Memperhatikan ketentuan dan peraturan-peraturan yang bersangkutan. Berdasarkan uraian diatas, maka dapat penulis analisis pertimbangan Hakim berdasarkan gugatan yang diajukan penggugat pada hari persidangan pertama penggugat hadir dan tergugat pun hadir, kemudian tidak adanya mediasi. Pada hari sidang selanjutnya penggugat tidak hadir oleh karena itu setelah menimbang bahwa hakim merasa penggugat tidak serius akan perkaranya maka gugatan dari penggugat tidak dapat diterima. Namun menurut pendapat penulis putusan dalam perkara ini belum tepat karena alasan penggugat tidak hadir pada persidangan ketiga yaitu dengan alasan yang sah, seharusnya dengan alasan yang sah penggugat dapat hadir di persidangan selanjutnya dan perkara dilanjutkan. Hakim dalam hal ini melakukan kesalahan dalam memutus perkara dan mempertimbangkan dengan alasan yang kurang jelas.

KESIMPULAN

Berdasarkan dari hasil penelitian dan pembahasan mengenai skripsi yang penulis angkat dapat diperoleh kesimpulan bahwa:

1. Faktor penyebab gugatan perbuatan melawan hukum dalam perkara sewa menyewa rumah yaitu dalam perjalanan waktu rupanya Tergugat telah memaksakan diri dan

memperpanjang kontrakan milik Ny Victoria Doloksaribu Alm tertanggal 28 April 2020 - 28 April 2023 sehingga telah terjalin kontrak perjanjian Sewa Menyewa tanpa sepengetahuan Penggugat dan ternyata Tergugat seolah-oleh meremehkan somasi dari Penggugat tersebut karena merasa diantar/ dilindungi yang bernama Kesud Erlianto, SH,MH (Panmud Hukum di Pengadilan Tinggi Tanjungkarang) dengan merasa kekuatan yang dikenal Tergugat selaku kerja di instansi Pengadilan untuk memuaskan keinginan hasrat / keinginan Tergugat dan yang masih berkeinginan terus menyewa rumah milik Ny.Victoria Doloksaribu Alm dengan harga yang murah dan menguntungkan di wilayah kota Bandarlampung milik Ny. Victoria Doloksaribu Alm walaupun tanpa sepengetahuan Penggugat selaku ahli waris HD Aritonang, SH Alm dan Ny Victoria Doloksaribu Alm waktu itu masih hidup disaat Perjanjian dibuat antara Tergugat dengan Ny.Victoria Doloksaribu.

2. Pertimbangan Hakim berdasarkan gugatan yang diajukan penggugat pada hari persidangan pertama penggugat hadir dan tergugat pun hadir, kemudian tidak adanya mediasi. Pada hari sidang selanjutnya penggugat tidak hadir oleh karena itu setelah menimbang bahwa hakim merasa penggugat tidak serius akan perkaranya maka gugatan dari penggugat tidak dapat diterima. Namun menurut pendapat penulis putusan dalam perkara ini belum tepat karena alasan penggugat tidak hadir pada persidangan ketiga yaitu dengan alasan yang sah, seharusnya dengan alasan yang sah penggugat dapat hadir di persidangan selanjutnya dan perkara dilanjutkan. Hakim dalam hal ini melakukan kesalahan dalam memutus perkara dan mempertimbangkan dengan alasan yang kurang jelas.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Abdul Ghofur Anshori. 2018. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Agus Yudha Hernoko. 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Edisi Pertama, Cet. Ketiga, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Leonora Bakarbesy dan Ghansham Anand. 2018. *Buku Ajar Hukum Perikatan*. Zifatama Jawara, Surabaya.

Lukman Santoso. 2012. *Hukum Perjanjian Kontrak*, Cakrawala, Yogyakarta.

M.A.Moegni Djojodordjo. 1997. *Perbuatan Melawan Hukum*. Pradnya Paramita, Jakarta.

M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung.

Munir Fuady. 1999. *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Rahayu Hertini. 2014. *Aspek Hukum Bisnis*. Citra Mentari, Malang.

Soekanto, Subekti dan Sri Mamudji. 1986. *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Wiryo Projodikoro. 1981. *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Alumni, Bandung.

Jurnal:

Sedyo Prayogo. 2016. *Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Volume 3, Nomor 2.