

**SEWA MENYEWA RUMAH DIKAITKAN DENGAN
PERBUATAN MELANGGAR HUKUM**

ABSTRAK SKRIPSI



OLEH

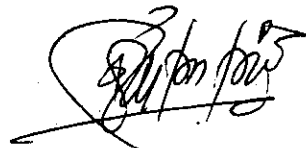
ROSNITA ALIM

NRP 2880188

NIRM 88.7.004.12021.06120

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SURABAYA
S U R A B A Y A
1992**

Surabaya, Nopember 1992
Mahasiswa yang Bersangkutan



ROSNITA ALIM

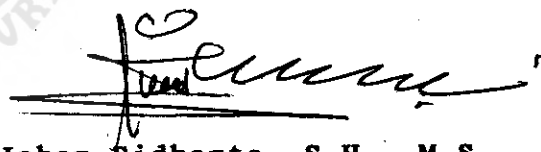
Mengetahui

Dekan

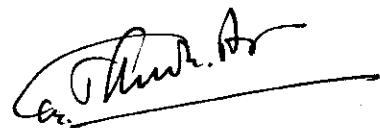


Daniel Djoko Tarliman, S.H.

Pembimbing



Johan Sidharta, S.H., M.S.



Ida Sampit Karo Karo, S.H.

Kebutuhan akan perumahan atau papan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang utama untuk menunjang kehidupan di samping kebutuhan sandang dan pangan. Untuk dapat mencapai kesejahteraan manusia, maka kebutuhan pokok manusia ini harus terpenuhi secara seimbang. Dalam perkembangan pembangunan kota sekarang ini, terutama di kota-kota besar seperti kota Surabaya, kebutuhan akan perumahan merupakan hal yang sangat mendesak. Hal ini disebabkan karena tidak seimbangnya antara perkembangan jumlah penduduk dari tahun ke tahun yang pesat dan perkembangan akan perumahan yang ada sekarang ini. Sehingga dalam kenyataannya kebutuhan manusia akan perumahan masih belum dapat terpenuhi secara baik dan layak. Oleh karena itu pembangunan di bidang perumahan semakin ditingkatkan.

Dalam masyarakat aspek hukum sewa menyewa rumah ini sangat penting di samping perjanjian jual beli. Perjanjian sewa menyewa secara yuridis diatur dalam ketentuan Buku III Bab VII Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya ditulis KUHPerdata). Kenyataan dalam prakték dan perkembangan selanjutnya sering timbul sengketa antara pemilik rumah dan penyewa rumah yang cenderung merugikan pihak pemilik rumah, karena penyewa rumah memakai, meng-

gunakan, dan menempati rumah tersebut tidak sesuai dengan isi perjanjian. Dari penjelasan ini dapat dilihat bahwa penyewa tidak memenuhi kewajiban utamanya sebagai seorang bapak rumah yang baik. Seperti yang telah ditentukan dalam Pasal 1560 angka 1 huruf e KUHPerdata. Selanjutnya dapat dikatakan bahwa penyewa ini melakukan Wan Prestasi atau dengan kata lain melakukan ingkar janji. Tetapi tidak semua yang diperjanjikan itu ingkar janji jika salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, tapi dapat juga termasuk dalam perbuatan melanggar hukum. Ada satu unsur di mana sengketa sewa menyewa rumah dapat juga diputus berdasarkan perbuatan melanggar hukum, yaitu adanya suatu unsur kesalahan, yang dimaksudkan dalam skripsi ini adalah kesalahan dari pihak penyewa rumah yang harus dibuktikan oleh pemilik rumah. Sedangkan dalam Wan Prestasi tidak perlu untuk membuktikan adanya unsur kesalahan pihak penyewa.

Berdasarkan uraian tersebut, maka dalam skripsi ini mengemukakan tentang "Sewa Menyewa Rumah Dikaitkan Dengan Perbuatan Melanggar Hukum". Dengan membahas permasalahan tentang, apakah tindakan penyewa rumah ini termasuk dalam perbuatan melanggar hukum dan apakah pemilik rumah dapat memperoleh ganti kerugian jika penyewa rumah tidak diketahui tempat tinggalnya yang baru.

Adapun tujuan dari skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat akademik guna menyelesaikan studi untuk meraih gelar Sarjana Hukum, juga untuk mengetahui dan menganalisa sejauh mana ketentuan tentang sewa menyewa rumah yang telah diatur dalam KUHPerdara yang dilaksanakan oleh para pihak, khususnya sengketa sewa menyewa rumah yang timbulnya disebabkan oleh pihak penyewa itu sendiri. Selain itu skripsi ini diharapkan berguna untuk menambah perbendaharaan kepustakaan Universitas Surabaya khususnya kepustakaan pada Fakultas Hukum.

Metode yang digunakan dalam membahas skripsi ini adalah secara yuridis normatif, yaitu membahas permasalahan yang didasarkan pada ketentuan undang-undang yang berlaku, yaitu KUHPerdara dan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Pokok-pokok Perumahan dan Peraturan Pelaksanaannya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981, yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Oleh karena itu data yang dipakai dalam skripsi ini adalah data sekunder antara lain perbuatan perundang-undangan yang berlaku khususnya mengenai sewa menyewa, literatur dan sebagai data penunjang saya mengadakan wawancara dengan salah seorang Hakim di Pengadilan Negeri Surabaya.

Jadwal waktu yang digunakan untuk mencari data dibagi dalam beberapa tahap, yaitu :

1. Persiapan : April 1992 - Mei 1992
2. Pengumpulan data : Mei 1992 - Agustus 1992
3. Analisis data : Agustus 1992 - Oktober 1992
4. Laporan : Oktober 1992 - Nopember 1992

Dalam skripsi ini pokok hasil penelitian adalah bahwa tidak semua perbuatan yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian sewa menyewa rumah adalah ingkar janji jika salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya terutama pihak penyewa rumah, tetapi apabila dapat dibuktikan tentang adanya unsur kesalahan pada perbuatan penyewa, maka kepada penyewa yang telah mengakibatkan kerugian terhadap pemilik, dapat dituntut ganti kerugian berdasarkan perbuatan melanggar hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerduta.

Jadi jika pada penyewa tidak ditemukan adanya unsur kesalahan atau pemilik rumah tidak dapat membuktikan bahwa penyewa telah melakukan perbuatan melanggar hukum, maka pemilik tidak dapat menuntut berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta. Meskipun demikian dengan adanya unsur kesalahan ini pihak pemilik rumah akan berusaha untuk membuktikan kesalahan penyewa, bahwa dengan adanya kesalahan yang dibuat pihak penyewa maka pihak penyewa ini mengalami kerugian.

Obyek penelitian skripsi ini adalah tindakan-tin-

dakan penyewa rumah yang termasuk dalam pengertian perbuatan melanggar hukum, berdasarkan teori-teori dan hukum positif sebagai suatu hal yang umum untuk kemudian dibahas secara khusus untuk menemukan suatu jawaban.

Pada akhirnya dapat ditarik suatu kesimpulan, bahwa tindakan-tindakan penyewa rumah, yaitu merusak plafond dan dinding rumah sewa serta meninggalkan rumah tersebut begitu saja tanpa memberitahukan terlebih dahulu alamat penyewa yang baru, dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum yaitu dengan adanya unsur kesalahan, baik kesalahan itu disengaja oleh penyewa maupun tidak disengaja oleh penyewa rumah. Oleh karena penyewa rumah dikatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum maka penyewa diwajibkan untuk mengganti kerugian yang telah diderita oleh pemilik.

Sengketa sewa menyewa dapat timbul karena 2 hal, antara lain :

1. Karena Wan Prestasi
2. Karena perbuatan melanggar hukum

Untuk dapat dikatakan bahwa penyewa telah melakukan perbuatan melanggar hukum, maka harus memenuhi unsur-unsur dari perbuatan melanggar hukum, yaitu :

1. Adanya suatu perbuatan
2. Perbuatan itu harus melanggar hukum

3. Adanya kesalahan

4. Adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian.

Pemilik rumah juga berhak untuk menuntut ganti rugi kepada penyewa sebagai akibat dari perbuatan penyewa yang melakukan perbuatan melanggar hukum dan pemilik rumah menderita kerugian, berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata.

