



SKRIPSI

**PERBUATAN PENYEWA YANG
TIDAK MEMBAYAR SEWA KANTOR
(Studi Putusan Nomor: 03/ PDT.G/ 2008/ PN. SMG)**

***TENANT ACTION WHO
DO NOT PAY RENT OFFICE
(VERDICT NUMBER: 03/ PDT.G/ 2008/ PN. SMG)***

Oleh :

MOHAMMAD KHAMIL FAIRIZAL HERMAWAN

NIM. 080710101080

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2014

SKRIPSI

**PERBUATAN PENYEWA YANG
TIDAK MEMBAYAR SEWA KANTOR
(Studi Putusan Nomor: 03/ PDT.G/ 2008/ PN. SMG)**

***TENANT ACTION WHO
DO NOT PAY RENT OFFICE
(VERDICT NUMBER: 03/ PDT.G/ 2008/ PN. SMG)***

Oleh :

MOHAMMAD KHAMIL FAIRIZAL HERMAWAN

NIM. 080710101080

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2014

MOTTO

- "Bersikaplah kukuh seperti batu karang yang tidak putus-putus-nya dipukul ombak. Ia tidak saja tetap berdiri kukuh, bahkan ia menenteramkan amarah ombak dan gelombang itu."

*Marcus Aurelius

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

- 1. Ibunda Afifah dan Ayahanda Tri Sujoso yang tercinta;**
- 2. Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Jember;**
- 3. Guru-guruku sejak taman kanak-kanak sampai dengan perguruan tinggi.**

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

NAMA : M. KHAMIL FAIRIZAL. H

NIM : 080710101080

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul **“PERBUATAN PENYEWA YANG TIDAK MEMBAYAR SEWA KANTOR (Studi Putusan Nomor: 03/ PDT.G/ 2008/ PN. SMG)”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada institusi mana pun, dan bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak mana pun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 12 November 2014

Yang menyatakan,

M. KHAMIL FAIRIZAL. H

NIM 080710101080

**PERBUATAN PENYEWA YANG
TIDAK MEMBAYAR SEWA KANTOR
(Studi Putusan Nomor: 03/ PDT.G/ 2008/ PN. SMG)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

MOHAMMAD KHAMIL FAIRIZAL HERMAWAN
080710101080

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
Jember, NOVEMBER 2014**

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL, _____**

Oleh:

Pembimbing,

Dr.DYAH OCHTORINA S., S.H., M.Hum.
NIP : 198010262008122001

Pembantu Pembimbing,

EMI ZULAIKA, S.H., M.H.
NIP : 197703022000122001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**PERBUATAN PENYEWA YANG
TIDAK MEMBAYAR SEWA KANTOR
(Studi Putusan Nomor: 03/ PDT.G/ 2008/ PN. SMG)**

Yang disusun oleh:

MOHAMMAD KHAMIL FAIRIZAL HERMAWAN
NIM 080710101080

Telah disahkan oleh:

PEMBIMBING

PEMBANTU PEMBIMBING

Dr. DYAH OCHTORINA S., S.H., M.Hum.
NIP : 198010262008122001

EMI ZULAIKA, S.H., M.H.
NIP : 197703022000122001

Mengesahkan,
KEMENTRIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
DEKAN,

Prof. Dr. WIDODO EKATJAHJANA, S.H., M.Hum.
NIP. 197105011993031001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Kamis
Tanggal : 04
Bulan : Desember
Tahun : 2014

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

PANITIA PENGUJI:

KETUA

SEKRETARIS

Ikarini Dani Widiyanti, S.H.,M.H.
NIP. 197306271997022001

Pratiwi Pusphito Andini, S.H.,M.H.
NIP. 198210192006042001

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr.DYAH OCHTORINA S., S.H., M.Hum. (.....)
NIP : 198010262008122001

2. EMI ZULAIKA, S.H., M.H (.....)
NIP :198010262008122001

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur ke hadirat Allah Swt. atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai tugas akhir yang baik. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan pendidikan strata satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penyusunan skripsi tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr.Dyah Ochtorina S., S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing dan Ibu Emi Zulaika, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Pembantu yang telah banyak memberikan petunjuk maupun bimbingan serta saran-saran yang bermanfaat dalam penyelesaian skripsi ini ;
2. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H., Ketua Ujian Skripsi yang telah memberikan saran dan kritik yang bermanfaat dalam penyelesaian skripsi ini;
3. Ibu Pratiwi Pusphito Andini, S.H., M.H., Sekretaris Ujian Skripsi yang telah memberikan saran dan kritik yang bermanfaat dalam penyelesaian skripsi ini;
4. Bapak Prof. Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., Pembantu Dekan I, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., Pembantu Dekan II, dan Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H., Pembantu Dekan III;
6. Bapak Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., Ketua Jurusan Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Ibu Asmara Budhi Dyah Dharma Sutji, S.H., M.H., sebagai Dosen Pembimbing Akademik yang telah banyak memberi nasehat, saran, dan petunjuk selama melakukan aktivitas perkuliahan selama ini;
8. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan khasanah pengetahuan hukum serta para Staf dan Karyawan Hukum Universitas Jember atas segala pelayanannya selama ini;

9. Kedua Orang Tua-ku Ibunda Afifah dan ayahanda Tri Sujoso, yang selalu memberikan pengorbanan, semangat, dorongan, dan do'a restu yang tiada putus-putusnya;
10. Eyang saya, eyang Hj. Tuffah, adikku, Atha beserta keluarga besar-ku di Jember yang telah memberikan dorongan dan semangat;
11. Mbak Ermi, Mbak Lina, adik Evi, dan semua keluarga besarku yang lainnya, yang selalu memberikan semangat, dorongan, dan do'a restu yang tiada putus-putusnya
12. Teman-teman seperjuangan dan mahasiswa fakultas hukum unej, Khususnya buat Dayat, Afif, Anggi, Angel, Lya, Maria, Rizal, Virdino, Tito, Jeffry, Dandi, Eko, Dedi, dwi, dan Dewi terima kasih atas persahabatan dan kebersamaan selama ini. Kalian adalah sahabat terbaik dalam suka maupun duka;
13. Teman-teman seperjuangan KKM di Kantor Asuransi Jiwasraya Branch Office, terima kasih atas persahabatan dan kebersamaan selama ini;
14. My Best Friends Forever Iswandi, Febri, dan semua sahabatku yang tergabung dalam Armada Masa Depan, terima kasih buat dukungan dan persahabatan kalian selama ini;
15. Semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan, bagi agama dan bangsaku.

Jember, 13 November 2014

Penulis

RINGKASAN

Perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam buku III tentang Perikatan, Bab Kedua, bagian kesatu sampai dengan bagian keempat. Perjanjian atau verbinteniss mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/ harta benda antara dua atau lebih pihak yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi sekaligus mewajibkan para pihak lain untuk memberi prestasi. Sewa menyewa adalah merupakan perjanjian perjanjian timbal balik yang bagi masing-masing pihak menimbulkan perikatan terhadap yang lain dan peraturan tentang sewa menyewa yang termuat dalam Bab ke Tujuh dari buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku untuk segala macam sewa menyewa mengenai semua jenis barang. Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini terdiri dari 2 (dua) permasalahan yaitu Apa tindakan Kepala Cabang Asuransi Jiwasraya tidak membayar sewa losmen dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melanggar Hukum dan Apakah Rasio Decidendi hakim dalam memutus putusan Nomor: 03/ PDT.G/ 2008/ PN. SMG telah sesuai dengan hukum perdata yang berlaku di Indonesia. Tujuan penelitian ini pertama untuk Mengetahui dan memahami tindakan Kepala Cabang Asuransi Jiwasraya tidak membayar sewa losmen dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melanggar Hukum, dan yang kedua untuk Mengetahui dan memahami Rasio Decidendi hakim dalam memutus putusan Nomor: 03/ PDT.G/ 2008/ PN. SMG telah sesuai dengan hukum perdata yang berlaku di Indonesia. Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini bersifat yuridis normatif (*legal research*). Pendekatan yang digunakan ada 3 (tiga) yaitu pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) dan Pendekatan kasus (*Case Approach*). Sumber bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan dan putusan hakim. Sedangkan bahan hukum sekunder terdiri atas dokumen-dokumen tidak resmi berupa buku teks hukum dan tulisan-tulisan tentang hukum yang releva dengan isu hukum yang dihadapi. Bahan hukum non hukum berupa bahan-bahan yang didapat dari internet.

Tinjauan pustaka mengenai tentang landasan teori, konsep, dan pengertian yang relevan dengan rumusan masalah dalam skripsi ini, yaitu meliputi: Sewa-Menyewa, terdiri dari Pengertian Para Pihak, Kewajiban dan Hak Para Pihak; Perbuatan Melanggar Hukum, yang terdiri dari Pengertian menurut KUHPPerdata dan Para Ahli, Unsur – unsur Perbuatan Melanggar Hukum.

Pembahasan berisi mengenai pembahasan atau jawaban dari rumusan masalah yang ada dalam penulisan skripsi ini, yaitu Tindakan Kepala Cabang Asuransi Jiwasraya tidak membayar sewa losmen dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melanggar Hukum, dengan alasan Penggugat merasa hak-haknya tidak dipenuhi oleh Tergugat dalam hal

permohonan ganti rugi yang disampaikan, dan Rasio Decidendi hakim dalam memutus putusan Nomor: 03/ PDT.G/ 2008/ PN. SMG telah sesuai dengan hukum perdata yang berlaku di Indonesia, hal ini dapat dilihat dari pengambilan keputusan yang dilakukan hakim itu patut dan layak diterima dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Penutup berisi tentang kesimpulan dan saran. Adapun kesimpulan penulis dalam skripsi ini adalah adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pasal 1365 KUHPperdata yang menjadi dasar hukum perbuatan melanggar hukum dalam kasus yang dialami oleh JM. Mangontan ini, dan bukti-bukti yang disampaikan oleh kedua belah pihak yang digunakan untuk membela kepentingannya. Sedangkan, yang menjadi *Ratio Decidendi* pada kasus ini terdapat dalam eksepsi yang disampaikan pihak Tergugat dan hakim memberikan putusan berdasarkan hal tersebut (eksepsi Tergugat). Saran yang dapat penulis tulis dalam skripsi ini adalah Kepada para pihak yang bersengketa, seharusnya masalah seperti ini dapat diselesaikan tanpa harus melalui litigasi. Hal ini dapat merusak citra perusahaan tersebut di mata masyarakat luas agar kasus semacam ini tidak terulang kembali. Pada kasus ini, kepada hakim pengadilan negeri semarang telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan KUHPperdata dengan memutus putusan tersebut. Akan tetapi, dalam pengambilan keputusan itu hakim juga bisa mencontoh putusan dari hakim lain (Yurisprudensi) agar putusannya tidak merugikan salah satu pihak.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN	v
HALAMAN PERSYARATAN DAN GELAR	vi
HALAMAN PERSETUJUAN	vii
HALAMAN PENGESAHAN	viii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAMAN DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.3.1 Tujuan Umum	4
1.3.2 Tujuan Khusus	4
1.4 Metodologi Penelitian	4
1.4.1 Tipe Penelitian	5
1.4.2 Pendekatan Masalah	5
1.4.3 Sumber Bahan Hukum	6
1.4.4 Analisa Bahan Hukum	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Sewa-Menyewa	9
2.1.1 Pengertian Para Pihak.....	9

2.1.2 Kewajiban dan Hak Para Pihak.....	14
2..2 Perbuatan Melanggar Hukum	16
2.2.1 Pengertian menurut KUHPerdata dan Para Ahli.....	16
2.2.2 Unsur – unsur Perbuatan Melanggar Hukum.....	18
BAB III PEMBAHASAN	23
3.1 Tindakan Kepala Cabang Asuransi Jiwasraya tidak membayar sewa losmen dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melanggar Hukum	23
3.2 Rasio Decidendi hakim dalam memutus putusan Nomor: 03/PDT.G/ 2008/ PN. SMG telah sesuai dengan hukum perdata yang berlaku di Indonesia.	34
BAB 4 PENUTUP	49
4.1 Kesimpulan	49
4.2 Saran	50
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran : Putusan PN Semarang Nomor: 03/ PDT.G/ 2008/ PN. SMG