



## Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Pembongkaran Bangunan Atas Objek Sewa Menyewa

Max Gilberth Emillio Veerman<sup>1</sup>, Merry Tjoanda<sup>2</sup>, Sarah Selfina Kuahaty<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

 : maxgilberth02@gmail.com

**ABSTRACT:** *Acts against the law can be interpreted in Article 1365 of the Civil Code stated that "every act against the law that brings loss to others, obligating people because of their wrongdoing to cause losses that, compensates for these losses." In this case Cam Larenissa violated Article 1365 of the Civil Code because he had taken action which harms other people who have done damage or demolition of stalls belonging to the second party, namely Wa Tati, without his knowledge and without asking permission from party I as the land owner, namely Daniel Sohilait. The research method used is normative legal research. There are three problem approaches used, namely the statutory approach, the conceptual approach and the case approach. Source of legal materials used are primary, secondary and tertiary legal materials. The results of the research include: (1) Building demolition carried out by a third party is an action included in the act against the law based on the provisions and elements contained in civil law; (2) Building demolition is mandatory provide compensation to parties who have been harmed as a form of the unlawful act in this case is compensation that must be borne by third parties, namely material and immaterial.*

**Keywords:** *Act Against The Law; Demolition Of Buildings; Lease.*

**ABSTRAK:** Perbuatan melawan hukum dapat diartikan dalam Pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan bahwa "tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karna salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Dalam kasus ini Cam Latarissa melanggar Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena telah melakukan Tindakan yang merugikan orang lain yang dimana telah melakukan pengrusakan atau pembongkaran lapak milik pihak ke II yaitu Wa Tati tanpa sepengetahuannya dan tanpa meminta izin ari pihak I selaku pemilik tanah yaitu Daniel Sohilait. Metode penelitian yang digunakan yaitu jenis penelitian hukum normatif. Pendekatan masalah yang digunakan ada tiga yaitu pendekatan perundangundangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Sumber bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Hasil penelitian antara lain: (1) Pemongkaran bangunan yang dilakukan oleh pihak ketiga merupakan Tindakan yang termasuk kedalam perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan dan unsur-unsur yang termuat dalam hukum perdata; (2) Melakukan pembongkaran bangunan diwajibkan memberikan ganti rugi kepada pihak yang telah dirugikan sebagai bentuk dari perbuatan melawan hukum dalam kasus ini ganti rugi yang harus ditanggung oleh pihak ketiga yaitu materil dan immaterial.

**Kata Kunci:** *Perbuatan Melawan Hukum; Pembongkaran Bangunan; Sewa Menyewa.*

### PENDAHULUAN

Setiap individu dalam kehidupannya selalu membutuhkan, membuat, dan menjalankan perjanjian dengan pihak lain. Hal ini terjadi karena setiap manusia pada dasarnya adalah makhluk sosial yang memerlukan hubungan saling menguntungkan untuk memenuhi kebutuhan dalam hidupnya. Keterikatan setiap individu dengan sesuatu perjanjian biasanya dipengaruhi oleh tindakan dan situasi tertentu. Seringkali terjadi situasi di mana seseorang atau suatu pihak sengaja melakukan tindakan hukum dan terlibat dalam perjanjian dengan pihak lain.

Salah satu jenis perjanjian yang umum dilakukan adalah perjanjian sewamenyewa. Pasal 1548 KUH Perdata mendefinisikan perjanjian sewa-menyewa sebagai perjanjian dimana

satu pihak menjanjikan untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang kepada pihak lain selama jangka waktu tertentu dengan pembayaran harga yang telah disepakati. Perjanjian ini memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak, di mana penyewa mendapatkan manfaat dari barang yang disewa sementara pihak yang menyewakan mendapatkan keuntungan dari harga sewa yang dibayarkan oleh penyewa.

Putusan Nomor: 27/Pdt/2023/PT AMB Penggugat beratas nama Cam Latarissa sebagai pihak ketiga dan Tergugat I beratas nama Daniel Sohilit sebagai pemilik lahan, juga Tergugat II beratas nama Wa Tati. Perbuatan penggugat ingin memiliki tanah obyek sengketa tanpa atas hak dan tanpa sepengetahuan/seijin pihak I dan Pihak II. Para pihak telah menempuh jalur pengadilan tinggi dan hasil tersebut adalah Cam Latarissa atau yang disebut Penggugat disebutkan telah melakukan perbuatan melawan hukum atas bangunan yang dimiliki oleh pihak kedua dan tanah yang dimiliki oleh piha pertama.

Perbuatan melawan hukum dapat diartikan dalam Pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan bahwa “tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karna salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Oleh sebab itu unsur-unsur perbuatan melawan:<sup>1</sup> 1) Perbuatan yang tidak hanya melanggar undang-undang, melainkan juga pelanggaran terhadap hak individu lainnya, melanggar norma atau aturan yang berlaku; 2) Perbuatan yang sesuai dengan keterangan diatas membawa konsekuensi kesalahan; 3) Menyebabkan kerugian.

Berdasarkan Latar Belakang diatas, maka Penulis menarik Permasalahan yang akan dibahas adalah: 1) Apakah pembongkaran bangunan oleh pihak ketiga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum; 2) Apakah pihak ketiga dapat diminta ganti kerugian atas pembongkaran bangunan yang dilakukan?

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Perjanjian Sewa Menyewa**

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang atas dasar itu pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan pihak yang lain mempunyai kewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan yang di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri pada satu orang atau lebih. Satu orang atau lebih berjanji untuk sesuatu untuk orang lain. Hal ini merupakan suatu peristiwa yang menimbulkan satu hubungan hukum antara orang-orang yang membuatnya. Hubungan hukum yang dimaksud merupakan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi antara kedua belah pihak, masing-masing memenuhi kewajiban sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat oleh kedua belah pihak.<sup>2</sup> Pasal 1548 KUH Perdata, Perjanjian Sewa Menyewa yaitu “Perjanjian Sewa Menyewa adalah Dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan”.

Berdasarkan definisi tersebut, dalam perjanjian sewa-menyewa terdapat dua pihak, yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Pihak yang menyewakan bertanggung jawab untuk menyerahkan barangnya agar dapat digunakan oleh pihak yang menyewa

<sup>1</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Sumur Bandung, 1984).

<sup>2</sup> Onekhesi Gulo. "Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dan Bangunan (Studi Putusan nomor 165/Pdt. G/2019/PN Byw)." (2022).

atau pihak penyewa. Di sisi lain, pihak yang menyewa, atau yang disebut juga pihak penyewa memiliki kewajiban untuk membayar harga sewa. Dalam proses sewa-menyewa, barang yang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti dalam jual beli, melainkan hanya dapat digunakan atau dinikmati fungsinya. Oleh karena itu, penyerahan barang dalam proses sewa-menyewa hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atau penggunaan sementara atas barang yang disewa tersebut.

Perjanjian sewa-menyewa harus memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut KUH Perdata Pasal 1320, yaitu: 1) Unsur Essensialia, yang selalu ada di dalam suatu perjanjian dan mutlak diperlukan. Perjanjian sewa-menyewa, unsur-unsur pokoknya adalah barang yang disewakan dan harga sewa; 2) Unsur Naturalia, yang diatur oleh undang-undang namun dapat diganti oleh para pihak. Pengaturan ini bisa melalui hukum yang mengatur atau menambah; 3) Unsur Aksidentalialia, yang ditambahkan oleh para pihak dan tidak diatur oleh undang-undang. Jika tidak dimuat dalam perjanjian, unsur ini tidak mengikat para pihak.

Hak dari Kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa adalah sebagai berikut:<sup>3</sup> 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (KUH Perdata Pasal 1550 Ayat (1)); 2) Memelihara barang yang disewakan agar dapat digunakan sesuai dengan tujuan penyewaan (KUH Perdata Pasal 1550 Ayat (2)); 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (KUH Perdata Pasal 1550 Ayat (3)); 4) Melakukan perbaikan pada waktu yang sama (KUH Perdata Pasal 1551); 5) Bertanggung jawab atas cacat barang yang disewakan (KUH Perdata Pasal 1552).

Pihak penyewa memiliki hak yaitu menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik sedangkan kewajibannya adalah: 1) Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang itu kepunyaannya sendiri; 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUH Perdata). Kasus perjanjian sewa-menyewa dalam penelitian ini, yang terjadi yaitu perjanjian yang dilakukan antara Wa Tati (Pihak II) sebagai penyewa lahan sekaligus yang mendirikan bangunan untuk lapak cakar bongkar, dengan Daniel Sohilit sebagai pemilik tanah atau pihak yang menyewakan (Pihak I).

Perjanjian sewa-menyewa antara kedua belah pihak yang terjadi mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok berupa barang dan harga yang dimana Wa Tati sebagai pihak penyewa harus membayarkan harga sewa dan Daniel Sohilit sebagai pihak yang menyewakan harus memberikan kenikmatan daripada suatu barang yang disewakan. Konsekuensi dari perjanjian sewa-menyewa antara kedua belah pihak menimbulkan hak dan kewajiban dan harus dilaksanakan sesuai dengan KUH Perdata Pasal 1550 tentang kewajiban pokok yang menyewakan dan KUH Perdata Pasal 1560 tentang kewajiban pokok pihak penyewa.

## **B. Hak Kepemilikan Bangunan**

Perbedaan kepemilikan antara bangunan dan hak atas tanah biasanya disebabkan oleh perjanjian antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan. Oleh karena itu, penting untuk mengetahui isi perjanjian yang menjadi dasar bangunan yang berdiri di atas kepemilikan atau hak pihak lain.<sup>4</sup> Kepemilikan bangunan yang dibangun diatas tanah hak milik orang

<sup>3</sup> R. Subekti. *Aneka Perjanjian*. (Bandung: Alumni, 1975), h. 91.

<sup>4</sup> Rahmat Ramadhani "Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Operate and Transfer (Bot)" *EduTech: Jurnal Ilmu Pendidikan dan Ilmu Sosial* 4, no. 1 (2018): 21-29. <https://doi.org/10.30596/edutech.v4i1.1885>

lain bergantung pada perjanjian antara pemegang hak atas tanah primer (hak utama) dan pemegang hak atas tanah sekunder. yang menghasilkan berbagai hak atas tanah terkait bangunan.<sup>5</sup> Hak Kepemilikan bangunan dilindungi oleh hukum untuk memastikan pemilik dapat menikmati hak-haknya tanpa gangguan yang tidak sah. Selain itu pembatasan hak kepemilikan bangunan memberikan pemilik kekuasaan yang luas, yang bisa tunduk pada pembatasan yang ditetapkan oleh hukum, seperti 24 peraturan zonasi, peraturan lingkungan, atau hak-hak pihak lain yang diakui oleh hukum.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan yaitu jenis penelitian hukum normatif. Pendekatan masalah yang digunakan ada tiga yaitu pendekatan perundangundangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Sumber bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **A. Status Dan Kedudukan Pihak Ketiga Dalam Perjanjian SewaMenyewa**

Status dan kedudukan pihak ketiga dalam perjanjian sewa-menyewa ini yaitu Pihak ketiga sebagai bekingan keamanan untuk penjagaan lapak milik Pihak II. Yang dimana Pihak ketiga disini tidak termasuk dalam perjanjian yang dilakukan antara Pihak I dan Pihak II tetapi dia melakukan tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian terhadap Pihak I dan Pihak II, dalam konteks perjanjian sewa-menyewa, pihak ketiga yang melakukan perbuatan melawan hukum umumnya merujuk pada orang yang tidak terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa asli antara pemilik lahan (pemberi sewa) dan penyewa. Secara umum, pihak ketiga yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam konteks sewa-menyewa dianggap sebagai pelanggar hukum yang tidak memiliki hak atau izin untuk melakukan Tindakan tertentu terhadap lahan atau properti yang disewa. Tindakan semacam ini dapat berupa pembongkaran bangunan, pengusiran penyewa atau Tindakan lain yang merugikan salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa.

Menurut Nomor 193/Pdt.G/2022/PN Amb yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara: Cam Latarisa, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 804/2022 tanggal 6 Agustus 2022 selanjutnya disebut sebagai Penggugat yang dimana termasuk dalam pihak ketiga yang melawan Daniel Wellem Sohilait yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat I dan Wa Tati yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat II. Tentang duduk perkara pihak ketiga dalam perjanjian sewa-menyewa ini adalah Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 10 Agustus 2022 dalam Register Nomor 193/Pdt.G/2022/PN Amb.

### **B. Akibat Hukum Pembongkaran Bangunan Oleh Pihak Ketiga**

Akibat hukum adalah hasil dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau hukum atau akibat lain yang timbul karena kejadian tertentu yang telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum oleh hukum yang berlaku. Hal ini sesuai dengan pandangan dari A Ridwan Halim yang mengatakan bahwa akibat hukum mencakup semua hasil dari perbuatan hukum oleh subjek hukum terhadap objek hukum

---

<sup>5</sup> Tan Kamelo. *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*. (Bandung: Alumni, 2006), h. 111.

atau hasil lain yang timbul dari kejadian tertentu yang diatur oleh hukum sebagai akibat hukum.<sup>6</sup> Secara umum, konsep akibat hukum merujuk pada konsekuensi atau hasil dari suatu peristiwa atau tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau entitas tertentu yang menjadi subjek hukum. Akibat hukum dapat berupa positif atau negatif, tergantung pada konteksnya.

Pembongkaran bangunan telah menjadi landmark decision Mahkamah Agung pada tahun 2017. Prinsip umum pembongkaran bangunan menyatakan bahwa suatu bangunan dapat dibongkar jika memenuhi salah satu prinsip berikut: 1) Bangunan tidak didirikan diatas hak yang sah; 2) Bangunan bertentangan dengan Rencana Tata Ruang yang sudah disetujui, atau tidak sesuai dengan izin bangunan yang diperlukan. Jika pembongkaran bangunan dilakukan tanpa pemberitahuan atau surat perintah sebelumnya, itu dianggap sebagai tindakan melawan hukum. Dalam konteks kasus yang diteliti, konsekuensi hukum dari pembongkaran bangunan oleh pihak ketiga didasarkan pada Keputusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 193/Pdt.G/2022/PN Amb, tanggal 9 Maret 2023.

Berdasarkan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 193/Pdt.G/2022/PN Amb tanggal 9 Maret 2023 dalam Konvensi dan dalam Rekonvensi dapat disimpulkan bahwa pengadilan menolak gugatan dari penggugat konvensi dan tergugat rekonvensi secara keseluruhan. Namun, pengadilan mengabulkan Sebagian gugatan yang diajukan oleh penggugat rekonvensi I. Pengadilan juga menyatakan bahwa tergugat rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat rekonvensi I, dan menghukumnya untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp 10.000.000. Selain itu, pengadilan mengabulkan Sebagian gugatan yang diajukan oleh penggugat rekonvensi II. Pengadilan menyatakan bahwa tergugat rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum dengan membongkar bangunan penjualan pakaian bekas milik penggugat rekonvensi II, yang menyebabkan kerugian bagi penggugat rekonvensi II.

Pengadilan memerintahkan tergugat rekonvensi untuk membayar kerugian tertentu kepada penggugat rekonvensi II, termasuk biaya bangunan yang dibongkar, biaya bangunan baru, dan biaya sewa lapak atau tenda. Pengadilan juga memerintahkan tergugat rekonvensi untuk segera membongkar bangunan yang dibangun di atas bekas bangunan milik penggugat rekonvensi II. Jika tergugat rekonvensi tidak melakukannya sesuai dengan waktu yang ditentukan, maka bangunan tersebut dianggap telah diserahkan secara cuma-cuma kepada penggugat rekonvensi II. Selain itu juga, pengadilan melarang tergugat rekonvensi untuk melakukan kegiatan apapun terhadap bangunan tersebut setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap. Pengadilan menolak gugatan yang diajukan oleh penggugat rekonvensi I dan penggugat rekonvensi II selain dari apa yang telah dijelaskan diatas.

### **C. Kerugian Para Pihak Akibat Pembongkaran Bangunan Oleh Pihak Ketiga**

Prof Rosa Agustina menjelaskan bahwa kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum menurut KUH Perdata, Pemohon dapat meminta kepada pelaku untuk mengganti kerugian yang nyata (Materil) maupun keuntungan yang akan diperoleh di kemudian hari (Immateril).<sup>7</sup> Pembongkaran bangunan yang dilakukan oleh pihak ketiga dalam kasus ini mengakibatkan kerugian yang dialami oleh para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa. Pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa sebanyak dua pihak, yaitu

---

<sup>6</sup> Ridwan Halim. *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2006), h. 56.

<sup>7</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/a/di-mana-pengaturan-kerugian-konsekuensial-dalamhukum-indonesia--lt4da27259c45b9>

Pihak I (Daniel Sohilait) dan Pihak II (Wa Tati). Kerugian yang dialami oleh pihak pertama yaitu kerugian materiil sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp.600.000.000- (enam ratus juta rupiah), selain itu gaji pensiun dari Cam Latarissa akan ditarik setiap bulannya untuk menutupi kerugian yang dialami oleh Daniel Sohilait.

Pihak kedua mengalami kerugian finansial yang signifikan akibat pembongkaran bangunan oleh pihak ketiga. Kerugian materiil mencakup biaya Pembangunan bangunan baru sebesar Rp.95.000.000, biaya pembongkaran bangunan pihak ketiga sebesar Rp.57.000.000. Selain itu, terdapat kerugian kotor akibat kehilangan pendapatan sewa lapak atau tenda setiap tahun sebesar Rp.371.000.000 atau Rp.30.916.667 per bulan. Pihak kedua juga mengeluarkan biaya sekitar Rp.50.000.000 untuk melaporkan pihak ketiga ke pihak berwenang.

Di sisi lain, terdapat kerugian immaterial yaitu pihak kedua merasa tidak nyaman akibat tindakan pihak ketiga. Meskipun pihak kedua telah menerima uang sewa dari penyewa lapak atau tenda, namun karena bangunan tersebut dibongkar oleh pihak ketiga, pihak kedua tidak dapat memberikan layanan yang dijanjikan kepada penyewa. Kerugian ini diperkirakan mencapai Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah). Kerugian ini juga akan terus bertambah jika pihak kedua tidak segera menggunakan tanah milik pihak pertama yang disewanya untuk membangun tempat jualan baru.

#### **D. Pertanggungjawaban Hukum Pihak Ketiga**

Tanggung jawab hukum sendiri dapat didefinisikan sebagai pertanggungjawaban yang berdasarkan the rule of the game atau the rule of law. Sehingga tanggung jawab hukum merupakan tanggung jawab yang berdasarkan norma-norma hukum yang bersumber pada berbagai peraturan perundang-undangan, termasuk perikatan yang telah dituangkan dalam suatu perjanjian.<sup>8</sup>

Tanggung jawab hukum perdata dapat diajukan atas dasar adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa siapa pun yang melakukan perbuatan yang merugikan orang lain harus mengganti kerugian tersebut. Selain itu, wanprestasi juga dapat menjadi dasar tanggung jawab hukum, yaitu ketika seseorang tidak memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, atau tidak memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Tanggung jawab hukum pemerintah sebagai konsekuensi dari Tindakan dalam menjalankan fungsi pemerintahan yang menjadi kewenangannya memiliki karakteristik tersendiri, terutama dalam batas-batas kewenangan yang dimilikinya. Pemahaman atas sumber dan cara memperoleh kewenangan organ pemerintahan menjadi kunci untuk menentukan siapa yang bertanggung jawab atas Tindakan hukum pemerintah, termasuk dalam ranah hukum perdata.

Menurut hukum perdata, pertanggung jawaban dasar dibagi menjadi dua jenis, yaitu kesalahan dan risiko. Pertanggung jawaban atas dasar kesalahan (liability without based on fault) dan pertanggung jawaban tanpa kesalahan (liability without fault) dikenal sebagai tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (strick liability).<sup>9</sup> Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan menyiratkan bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena melakukan kesalahan yang merugikan orang lain.

<sup>8</sup> C.S.T Kansil. & Christine Kansil. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2011).

<sup>9</sup> M. Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 498

Tanggung jawab atas kesalahan, dapat ditetapkan berdasarkan Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1367 KUH Perdata yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum. Jika seseorang mengalami kerugian dan ingin meminta ganti rugi dengan merujuk pada kategori perbuatan melawan hukum, maka harus terpenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dan harus dibuktikan kesalahan pelaku. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang harus dipenuhi sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, antara lain: Perbuatan tersebut harus melanggar hukum, harus ada kesalahan, harus ada kerugian, dan harus ada ganti rugi. Tanggung jawab berdasarkan kesalahan adalah prinsip tanggung jawab yang bersifat subjektif, yaitu tanggung jawab yang ditentukan oleh tindakan pelaku. Menurut prinsip ini, kelalaian pelaku yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain adalah faktor utama yang memungkinkan orang yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi kepada pelaku. Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa perbuatan melanggar hukum adalah Tindakan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena kesalahannya telah menumbulkan kerugian bagi orang lain.

Pembongkaran bangunan yang dilakukan oleh pihak ketiga tanpa seizin pemilik bangunan dan tanpa sepengetahuan pemilik lahan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang dimana menimbulkan kerugian bagi pemilik bangunan. Hal ini tentunya dapat diajukan untuk ditindak dan diberi hukuman. Berdasarkan hukuman yang diberikan kepada pihak ketiga sebagai pelaku perbuatan melawan hukum, maka bentuk pertanggungjawaban hukum secara perdata yang harus dijalani oleh Cam Latarissa atau pihak ketiga yaitu mencakup ganti rugi material dan immaterial sesuai dengan Putusan Nomor: 27/Pdt/2023/PT.AMB.

#### **E. Pemulihan Kerugian Dan Ganti Rugi**

Dari sudut pandang hukum, konsep ganti rugi dikenal dalam dua bidang, yang pertama adalah ganti rugi atas wanprestasi dan yang kedua adalah konsep ganti rugi atas kewajiban berdasarkan hukum, termasuk ganti rugi atas perbuatan melawan hukum. Meskipun terdapat banyak kesamaan antara konsep kompensasi atas pelanggaran kontrak dan kompensasi atas pelanggaran hukum, terdapat banyak juga perbedaan antara kedua konsep tersebut. Ada juga konsep kompensasi yang diterima dalam sistem kompensasi atas pelanggaran hukum, namun terlalu rumit untuk diterapkan dalam hal kompensasi jika terjadi pelanggaran kontrak.<sup>10</sup>

Bentuk-bentuk ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yang dalam hukum adalah sebagai berikut: a) Nominal ganti rugi: jika terjadi pelanggaran hukum yang berat, misalnya perbuatan kesengajaan yang tidak menimbulkan kerugian nyata bagi korban, maka korban dapat menerima sejumlah uang yang adil dan wajar. Tidak perlu dihitung kerusakan yang sebenarnya; b) Kompensasi: membayar kepada korban sejumlah kerugian yang sebenarnya diderita korban akibat perbuatan melawan hukum tersebut. Kompensasi seperti ini disebut juga dengan kompensasi actual. Misalnya ganti rugi atas biaya yang dikeluarkan oleh korban, hilangnya keuntungan atau upah, rasa sakit dan penderitaan, termasuk penderitaan mental seperti stres, rasa malu, kehilangan reputasi, dan lain-lain; c) Ganti kerugian yang bersifat hukuman adalah ganti rugi yang secara substansial melebihi jumlah ganti rugi yang sebenarnya. Jumlah kompensasi dimaksudkan untuk diterapkan pada kasus-kasus yang disengaja atau brutal. Misalnya, hal ini berlaku pada penganiayaan serius terhadap seseorang yang tidak memiliki rasa kemanusiaan. Sebaliknya, dalam kontrak dimana terdapat pelanggaran terhadap pihak lawan dalam kontrak, maka pihak

---

<sup>10</sup> Apriani, Titin. "Konsep Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Serta Sistem Pengaturannya Dalam Kuh Perdata." *Ganec Swara* 15, no. 1 (2021): 929-934

yang berani menandatangani kontrak harus menanggung risiki tertentu, termasuk risiko kerugian yang timbul dari kontrak tersebut. Oleh karena itu, ganti rugi bagi mereka tidak terlalu berat, namun bagi korban perbuatan melawan hukum terkadang terjadi secara tiba-tiba dan tanpa pertimbangan. Ia membutuhkan perlindungan yang lebih baik agar kompensasi yang berlaku padanya lebih luas dan ketat.

Korban perbuatan melawan hukum memiliki hak tau berwenang untuk meminta penggantian dalam bentuk benda, selain haknya untuk mengajukan ganti kerugian atau untuk menuntut pengembalian dalam keadaan semula. (*restitutio in integrum*). Korban juga berhak untuk meminta pengadilan menetapkan bahwa Tindakan yang dilakukan oleh pelaku merupakan tindakan illegal. Korban dalam hal ini dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan untuk memberikan Keputusan deklaratif tanpa mengharuskan pelaku membayar kompensasi. Selain itu, korban dapat meminta Pengadilan untuk mengeluarkan larangan kepada pelaku agar tidak melakukan tindakan illegal tersebut di masa yang akan datang. Jika pelaku tetap tidak mematuhi Keputusan untuk mengembalikan keadaan seperti semula, pelaku dapat diberikan sanksi berupa denda.<sup>11</sup>

Pada kasus yang telah diuraikan diatas maka ganti rugi yang harus ditanggung oleh pihak ketiga kepada pihak pertama merupakan bentuk ganti rugi kompensasi atau aktual yang mencakup biaya-biaya yang telah dikeluarkan, kehilangan keuntungan dan kerugian lainnya yang dialami. Sementara ganti rugi kepada pihak kedua yang dimana sebagai korban dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak ketiga yang diterima mungkin lebih luas dan tegas. Ganti rugi yang diberikan dapat berupa ganti rugi kompensasi atau aktual serta kemungkinan ganti rugi pemghukuman jika dianggap perbuatan oleh pihak ketiga sangat berat atau sadis.

Ganti rugi yang ditanggung oleh pihak ketiga sudah sesuai dengan kerugian yang diderita oleh pihak pertama dan pihak kedua yang dimana telah mempertimbangkan kerugian aktual yang telah dialami oleh masing-masing pihak dan tentunya besarnya ganti kerugian telah dipertimbangkan oleh pengadilan sesuai dengan aspek yang relevan dalam kasus terjadi.

## KESIMPULAN

Pembongkaran bangunan yang dilakukan oleh pihak ketiga termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum Dimana berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dikenal istilah *restitutio in integrum* atau pengembalian suatu keadaan ke semula, dengan demikian memungkinkan adanya penuntutan untuk meminta ganti rugi yang merupakan salah satu unsur perbuatan melawan hukum. Pembongkaran bangunan yang dilakukan oleh pihak ketiga dalam kasus ini mengakibatkan kerugian yang dialami oleh para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa. Bentuk kerugian yang dialami oleh kedua belah pihak yaitu kerugian materil dan immaterial. Berdasarkan hukuman yang diberikan kepada pihak ketiga sebagai pelaku perbuatan melawan hukum, maka bentuk pertanggungjawaban hukum secara perdata yang harus dijalani oleh Cam Latarissa atau pihak ketiga yaitu mencakup ganti rugi sesuai dengan Putusan Nomor: 27/Pdt/2023/PT.AMB.

## REFERENSI

Apriani, Titin. "Konsep Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Serta Sistem Pengaturannya Dalam Kuh Perdata." *Ganec Swara* 15, no. 1 (2021): 929-934.

---

<sup>11</sup> Sri Redjeki Slamet. "Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum" *Lex Jurnalica* 10, no. 2 (2013): 107-120

C.S.T Kansil. & Christine Kansil. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Rineka Cipta, 2011.

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/di-mana-pengaturan-kerugian-konsekuensial-dalamhukum-indonesia--lt4da27259c45b9>.

M. Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Onekhesi Gulo. "Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dan Bangunan (Studi Putusan nomor 165/Pdt. G/2019/PN Byw)." (2022).

R. Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1975.

Rahmat Ramadhani "Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Operate and Transfer (Bot)" *EduTech: Jurnal Ilmu Pendidikan dan Ilmu Sosial* 4, no. 1 (2018): 21-29.  
<https://doi.org/10.30596/edutech.v4i1.1885>.

Ridwan Halim. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2006.

Sri Redjeki Slamet. "Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum" *Lex Jurnalica* 10, no. 2 (2013): 107-120.

Tan Kamelo. *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*. Bandung: Alumni, 2006.

Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Sumur Bandung, 1984.