



**TINJAUAN YURIDIS PASAL 1337 KUH PERDATA DALAM
KAITANNYA DENGAN SEWA MENYEWA RUMAH SECARA
LISAN DI KELURAHAN TANJUNG KARANG PERMAI KOTA
MATARAM**

*LEGAL REVIEW OF ARTICLE 1337 OF THE CIVIL CODE IN RELATION
TO ORAL HOUSE RENTAL IN TANJUNG KARANG PERMAI VILLAGE,
MATARAM CITY*

Raudlatul Jannah

Fakultas Hukum Universitas Islam Al-Azhar

Email : Wrradaa@gmail.com

Khairul Aswadi

Fakultas Hukum Universitas Islam Al-Azhar

Email: adynaufal87@gmail.com

Novie Afif Mauludin

Fakultas Hukum Universitas Islam Al-Azhar

Email: novie_afifmauludin@yahoo.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan perjanjian lisan dan akibat hukum yang timbul dari pembatalan perjanjian lisan sewa menyewa rumah dalam kasus di Kelurahan Tanjung Karang Permai, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram. Jenis penelitian yang di gunakan pada penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, dengan menggunakan hukum yang dikonsepskan untuk mengkaji fenomena sosial dalam kasus di Kelurahan Tanjung Karang Permai, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram. Penelitian ini dilaksanakan di Kelurahan Tanjung Karang Permai, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram untuk observasi dan wawancara sebagai data primer dan studi dokumen sebagai data sekunder. Setelah data terkumpul, selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif. Berdasarkan hasil penelitian, perjanjian dalam bentuk lisan ataupun tertulis merupakan kebebasan yang dijamin asas kebebasan berkontrak asalkan merujuk berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sah perjanjian. Berdasarkan hasil penelitian bahwa (1) Perjanjian yang sah merupakan undang-undang yang mengikat bagi para pihak, untuk melakukan pembatalan harus melalui pengadilan dan pemutusan perjanjian secara sepihak sebagaimana yang dilakukan oleh Akbar dalam Kasus sewa menyewa rumah di Kelurahan Tanjung Karang Permai, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram terkualifikasi sebagai wanprestasi; (2) Akibat hukumnya yang timbul adalah pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan upaya hukum dalam bentuk mediasi ataupun gugatan ke Pengadilan untuk mengklaim kompensasi dalam bentuk biaya, ganti rugi, dan bunga.

Kata Kunci: Sewa Menyewa; Perjanjian Lisan; Keabsahan.

Abstract

This study aims to determine the validity of the oral agreement and the legal consequences arising from the cancellation of the oral agreement of renting a house in the case of Tanjung Karang Permai Village, Ampenan District, Mataram City. The type of research used in this study is empirical law research, using the law conceptualized to study social phenomena in the case of Tanjung Karang Permai Village, Ampenan District, Mataram City. This research was carried out in Tanjung Karang Permai Village, Ampenan District, Mataram City for observation and interviews as primary data

and document studies as secondary data. After the data is collected, it is then analyzed qualitatively and presented descriptively. Based on the results of the research, an agreement in oral or written form is a freedom guaranteed by the principle of freedom of contract as long as it refers to Article 1320 of the Civil Code regarding the legal conditions of the agreement. Based on the results of the research that (1) A valid agreement is a binding law for the parties, to cancel must go through the court and unilaterally terminate the agreement as done by Akbar in the case of renting a house in Tanjung Karang Permai Village, Ampenan District, Mataram City qualified as a default; (2) The legal consequences that arise are that the party who feels aggrieved can take legal action in the form of mediation or lawsuit to the Court to claim compensation in the form of costs, compensation, and interest.

Keywords: *Lease; Verbal Agreement; Validity.*

A. PENDAHULUAN

Pada dasarnya Perjanjian, persetujuan, dan kontrak esensinya memiliki makna yang sama, yaitu peristiwa hukum di mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu, yang melahirkan adanya hubungan hukum. Dari perjanjian, persetujuan, dan kontrak lahirlah sebuah perikatan. Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu perjanjian, umumnya perjanjian ini akan menimbulkan perikatan antara satu individu dan individu lainnya dimana perjanjian ini akan berdampak pada suatu keterkaitan untuk tujuan yang telah di sepakati. Umumnya masyarakat Indonesia sering sekali melakukan perjanjian di kehidupan sehari-hari, contohnya adalah melakukan perjanjian sewa menyewa rumah yang di dasari dengan kepercayaan antara satu individu dan individu lainnya, perjanjian lisan merupakan perjanjian yang di lakukan dengan menaruh kepercayaan kepada ke dua belah pihak.

Adanya suatu perjanjian tidaklah boleh di langgar oleh kedua belah pihak, pada perjanjian sewa menyewa seperti yang termaksud di dalam Pasal 1548 KUH Perdata di definisikan sebagai berikut, "sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak satu meningkatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan di sanggupi pembayarannya". Pada dasarnya kontrak atau perjanjian ke dua belah pihak di dasari pada perbedaan kepentingan antara satu pihak dan pihak lainnya, dengan demikian adanya perbedaan tersebut mengakibatkan kesepakatan yang melahirkan perjanjian baik tertulis maupun tidak tertulis.

Baik perjanjian tertulis maupun tidak tertulis sama-sama memiliki kekuatan hukum yang mengikat, namun di dalam hukum sendiri selalu berprinsip tidaklah sesuatu dapat di pastikan kebenarannya apabila tidak di sertai dengan bukti pendukung yang dapat di jadikan suatu pedoman, untuk itu keberadaan perjanjian secara lisan yang masih di berlakukan di masyarakat biasanya cenderung membuat salah satu pihak di rugikan apabila di temukan *wanprestasi* di dalam pelaksanaannya. Fenomena sewa menyewa rumah di kalangan masyarakat dengan ekonomi menengah ke bawah tentu saja sering kita temui, khususnya pada pasangan suami isteri yang baru saja menikah, pada kegiatan sewa menyewa terkadang banyak sekali kesalahan atau pelanggaran hak dan juga kewajiban serta tanggung jawab baik dari penyewa maupun orang yang menyewakan. Oleh karenanya pada saat perjanjian sedang berlangsung pelanggaran kesepakatan bersama ini akan menimbulkan berbagai macam masalah yang ada di masyarakat, salah satunya adalah kerugian secara materi dan nonmaterial.

Dengan banyaknya problematika urusan sewa menyewa rumah mengakibatkan banyak sekali permasalahan yang timbul di masyarakat. Padahal pada dasarnya tentu saja pembatalan perjanjian haruslah memenuhi tiga syarat yaitu, Perjanjian harus bersifat timbal balik, Harus ada wanprestasi, Harus dengan keputusan hakim.¹ Namun demikian pada perjanjian secara lisan banyak sekali masyarakat yang secara sepihak membatalkan perjanjian tersebut dan mengabaikan hak serta kewajiban yang telah di sepakati bersama-sama. Salah satu contohnya adalah yang terjadi kepada ibu Sus yang tinggal di wilayah Kelurahan Tanjung Karang Permai, Tepatnya di kawasan Perumnas. Ibu Sus merupakan salah satu pemilik rumah di Kawasan tersebut yang hendak menyewakan rumahnya. Tidak tanggung-tanggung, rumah yang akan disewakanpun sudah lengkap dengan segala perabotan rumah, yang artinya penyewa hanya perlu membawa pakaiannya saja tanpa harus repot memenuhi kebutuhan lainnya untuk tinggal dan menjalani kegiatan sehari-hari.

Bercermin dari kejadian yang dialami ibu Sus serta banyaknya problematika dalam pelaksanaan perjanjian secara lisan sebagaimana contoh Ibu Sus di atas tentu sewa menyewa rumah yang biasanya dilakukan dengan perjanjian lisan akan memakan korban lain seperti Ibu Sus yang hanya bisa berpasrah dan bersabar tanpa ada upaya hukum apapun karena keawamannya mengenai hukum perjanjian. Pada perjanjian secara lisan banyak sekali masyarakat yang secara sepihak membatalkan perjanjian tersebut dan mengabaikan hak serta kewajiban yang telah di sepakati bersama-sama. Padahal pada dasarnya tentu saja pembatalan perjanjian haruslah memenuhi tiga syarat yaitu, Perjanjian harus bersifat timbalbalik, Harus ada wanprestasi, Harus dengan keputusan hakim.²

B. METODE

Jenis penelitian yang di gunakan pada penelitian ini adalah penelitian secara empiris, dengan menggunakan hukum yang dikonsepskan untuk mengkaji fenomena sosial dalam kasus di Kelurahan Tanjung Karang Permai. Penelitian ini dilaksanakan di Kelurahan Tanjung Karang Permai untuk observasi dan wawancara sebagai data primer dan studi dokumen sebagai data sekunder. Setelah data terkumpul, selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif. Berdasarkan hasil penelitian, perjanjian dalam bentuk lisan ataupun tertulis merupakan kebebasan yang dijamin asas kebebasan berkontrak asalkan merujuk berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sah perjanjian

C. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Pada Kasus di Kelurahan Tanjung Karang Permai ini merupakan salah satu dari banyaknya kasus mengenai pembatalan sepihak dalam perjanjian lisan terkait dengan sewa menyewa rumah di sekitaran wilayah tersebut. Ibu Sus yang tinggal di wilayah Kelurahan Tanjung Karang Permai atau tepatnya di kawasan Perumnas adalah salah satunya. Ibu Sus merupakan pemilik rumah di Kawasan tersebut yang hendak menyewakan rumahnya. Tidak tanggung-tanggung, rumah yang akan disewakanpun sudah lengkap dengan segala perabotan rumah, yang artinya penyewa hanya perlu membawa pakaiannya saja tanpa harus repot memenuhi

1 Fenandri, Nathasya Nadia. (2015). Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Antara Perusahaan Umum Kereta Api Dan P.T. Basko Minang Plaza Dalam Perkara Perdata Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2012/Pn/Pdg Di Kota Padang. *Jurnal Online Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Riau*, II (2). Dikutip dari <https://www.neliti.com/publications/34445/tinjauan-yuridis-terhadap-pembatalan-perjanjian-sewa-menyewa-tanah-antara-perusa> .

2 *Ibid.*,

kebutuhan lainnya untuk tinggal dan menjalani kegiatan sehari-hari dihunian milik Ibu Sus tersebut.

Duduk perkara antara Ibu Sus selaku pemberi sewa dengan Akbar selaku penyewa dalam kasus di Kelurahan Tanjung Karang Permai berawal pada sekitar tahun 2021 dimana ibu Sus menyewakan rumah miliknya kepada orang yang bernama Akbar.³ Awalnya Akbar datang kepada Ibu Sus dengan tujuan untuk menyewa rumah untuk digunakan sebagai hunian sementara karena ada urusan pekerjaan yang dilakukan di wilayah Kota Mataram. Tanpa berfikir Panjang Ibu Sus-pun langsung menyepakati hal tersebut. Pada dasarnya kesepakatan sewa menyewa rumah antara Ibu Sus dengan Akbar dilakukan berdasarkan perjanjian secara lisan, kesepakatan tersebut pada intinya menyepakati hal-hal pokok yaitu biaya sewa sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah), waktu sewa selama satu tahun, dan pembayaran biaya sewa dilakukan dengan uang muka lalu selanjutnya harus dilunasi secara penuh setelah 3 bulan. Adapun uang muka yang disepakati sejumlah Rp 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) atau sekitar 9% dari total harga sewa.

Permasalahan pokok dalam kasus ini terjadi pada saat perjanjian tersebut berjalan sekitar 4 bulan, dimana Ibu Sus telah memenuhi kewajibannya sebagai pemberi sewa yaitu memberikan rumah yang diewakan kepada penyewa dan Akbar sebagai penyewa menempati rumah tersebut dengan membayar uang muka terlebih dahulu sebagaimana kesepatan kedua belah pihak. Selanjutnya karena Akbar telah menempati dan menikmati rumah tersebut maka sudah seharusnya Akbar memenuhi kewajibannya yaitu melunasi pembayaran biaya sewa rumah untuk satu tahun kedepan tersebut sesuai dengan perjanjian secara lisan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Namun hal tidak terduga terjadi, setelah menempati rumah tersebut selama 4 bulan Akbar mulai menunjukkan sikap yang tidak kooperatif. Dengan dalih bahwa pekerjaannya telah usai di Mataram, Akbar kemudian hendak membatalkan kesepakatannya dengan Ibu Sus dan hanya akan membayar biaya sewa sesuai dengan waktu yang ia gunakan yaitu empat bulan atau sekitar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) saja termasuk uang muka yang sudah dibayarkan. Hal tersebut tentu sangat merugikan bagi Ibu Sus selaku pemberi sewa, sebab pada dasarnya telah disepakati jika sewa menyewa dilakukan selama satu tahun. Untuk itu Ibu Sus kemudian menolak tawaran tersebut dan meminta Akbar untuk menghormati kesepakatan sebelumnya serta membayar biaya sewa sesuai dengan kesepatannya tersebut. Namun karena iktikad yang memang tidak baik si Akbar, ia kemudian dengan secara semena-mena membatalkan kesepatan tersebut dan pergi meninggalkan rumah tersebut tanpa membayar biaya sewa hingga saat ini, saat penulis menyusun skripsi ini. Bahkan Akbar menantang Ibu Sus untuk mengambil upaya hukum jika merasa hal tersebut tidak adil. Dalam hal ini sikap dan keberanian yang ditunjukkan oleh Akbar bukan tanpa alasan sebab ia menganggap jika perjanjian tersebut hanya berdasarkan sebuah perjanjian lisan yang tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk mengancam dirinya, dan jika dipaksakanpun akan sulit untuk membuktikannya dalam proses hukum. Sehingga Ibu Sus yang awam hukum kemudian hanya bisa bersabar dan menerima kenyataan tersebut.

1. Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara Lisan Dalam Kasus Di Kelurahan Tanjung Karang Permai Menurut Hukum Positif Indonesia

Dalam hukum perdata Nederland dalam hubungannya dengan istilah perjanjian dikenal dua istilah yaitu *verbinten* dan *overeenkomst*, dari dua istilah tersebut para ahli hukum perdata Indonesia berbeda-beda dalam menafsirkan ke dalam istilah hukum Indonesia. Menurut

³ Wawancara dengan pemberi sewa sekaligus korban dalam kasus di Kelurahan Tanjung Karang Permai (Ibu Sus), pada tanggal 9 Februari 2024.

Utrecht, verbinten diterjemahkan dengan perutusan dan *overeenkomst* menggunakan istilah perjanjian. Achmat Ichsan, menggunakan istilah perjanjian untuk *verbinten* dan persetujuan untuk *overeenkomst*. Kansil, *verbinten* diterjemahkan perikatan dan perjanjian untuk menerjemahkan *overeenkomst*. KUHPerdata terjemahan Subekti, dan Tjitro Sudibio menggunakan istilah perikatan untuk *verbinten* dan istilah persetujuan untuk *overeenkomst*.⁴

Dari pendapat tersebut di atas terlihat bahwa belum ada kesatuan pendapat dalam menafsirkan istilah aslinya bersumber pada hukum perdata Belanda. Di masa mendatang hendaknya ada kesepakatan untuk menerjemahkan istilah *verbinten* dan *overeenkomst* ke dalam istilah Indonesia. Pandangan yang berbeda-beda akan menimbulkan simpang-siur dan menyulitkan dalam mempelajari hukum perjanjian. Kesepakatan ahli hukum ini perlu di masa mendatang seperti yang dikatakan Wiryono Projodikoro, "Bahwa satu-satunya hukum perdata yang dalam jangka pendek dapat dimodifikasi ialah hukum perjanjian".⁵

Perbedaan para ahli hukum dalam menerjemahkan istilah Belanda ke dalam istilah hukum Indonesia menurut hemat penulis adalah wajar saja karena masing-masing ahli hukum mempunyai argumentasi kuat, sudut pandang yang berbeda dan keahlian yang berbeda. Perbedaan dalam menyalin istilah Belanda ke dalam istilah Indonesia justru menunjukkan kesanggupan para ahli dalam mempelajari dan mengembangkan hukum perdata khususnya hukum perjanjian Indonesia.

Subekti mengemukakan perkataan perikatan sudah tepat sekali untuk meluluskan suatu pengertian yang sama dengan apa yang dalam bahasa Belanda dimaksudkan "*Verbinten*" yaitu hubungan hukum antara dua pihak yang isinya adalah hak dan kewajiban yaitu hak untuk menuntut sesuatu dan di sebelah lain untuk memenuhi tuntutan, sedangkan Koesumadi, *verbinten* diterjemahkan dengan perutusan dengan alasan karena menganggap perikatan yang terdapat dalam hukum perdata hanyalah perikatan yang terletak dalam lapangan hukum harta kekayaan saja bukan perikatan pada umumnya.⁶

Perjanjian merupakan salah satu sumber hukum perikatan diatur dalam Buku III KUH Perdata. Dikatakan salah satu sumber hukum perikatan karena sumber hukum perikatan bukan hanya perjanjian tetapi masih ada sumber hukum lainnya yaitu undang-undang, yurisprudensi, hukum tertulis dan tidak tertulis dan ilmu pengetahuan hukum. Undang-undang yang juga sebagai sumber hukum perikatan masih dibagi lagi menjadi dua yaitu undang-undang saja dan undang-undang karena perbuatan manusia yang halal dan melawan hukum. Perhatikan Pasal 1233 KUH Perdata yang berbunyi "Tiap-tiap perikatan dilahirkan karena persetujuan atau karena undang-undang."⁷

Bentuk-bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan tidak tertulis. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).

Sedangkan dalam kasus di Kelurahan Tanjung Karang dalam hal ini menggunakan bentuk perjanjian lisan. Kesepakatan yang dibuat oleh Ibu Sus dengan Akbar dilakukan tanpa adanya penuangan point-point kesepakatan dalam bentuk tertulis. Jika mengacu pada penjelasan Pasal 1313 KUHPerdata yang memberikan definisi tentang persetujuan atau perjanjian yaitu suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang

4 Widjaya, Gunawan. (2005). Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (*Aanvullend Recht*) dalam Hukum Perdata. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, hlm. 247.

5 *Ibid.*,

6 *Ibid.*,

7 Syaifuddin, Muhammad. (2002). Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Prespektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan). Bandung: Penerbit Mandar Maju, hlm.22.

lain atau lebih kemudian dikaitkan dengan beberapa pendapat ahli sebagaimana di uraikan di atas, maka sudah dapat dipastikan jika kesepakatan antara Ibu Sus dengan Akbar merupakan perjanjian lisan yang secara hukum telah menimbulkan perikatan antara Ibu Sus dengan Akbar. Sebab perjanjian dalam hemat kata dapat dimaknai sebagai suatu janji yang diucapkan dan dilaksanakan oleh pihak yang berjanji kepada pihak yang menerima janji. Perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut terdapat unsur perikatan sebagaimana dalam kata “mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Pada kasus di Kelurahan Tanjung Karang Permai, ibu Sus dengan Akbar telah sama-sama telah setuju untuk melakukan sewa menyewa rumah dan hal tersebut merupakan suatu perikatan sebagaimana telah dinyatakan secara jelas dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.”

Perikatan yang dilahirkan karena persetujuan / perjanjian timbul dari suatu perikatan yang didahului dengan adanya perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang selanjutnya menciptakan hubungan perikatan dengan akibat hukum yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.⁸ Hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan hukum perikatan tersebut sebagaimana dijabarkan bentuk-bentuk perikatan dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.” Perbuatan-perbuatan dalam perikatan tersebut dikaitkan dengan perjanjian merupakan suatu kewajiban bagi salah satu pihak serta sebagai hak bagi pihak lainnya yang menerima sesuatu tersebut sebagaimana yang didasarkan pada perjanjian para pihak.

Perjanjian tidak tertulis atau perjanjian lisan meskipun dianggap lebih lemah kedudukannya dibandingkan dengan perjanjian tertulis, bukan berarti perjanjian lisan tidak diakui sebagai perjanjian yang sah. Perjanjian baik itu perjanjian tertulis maupun tidak tertulis jika merujuk kepada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, harus memenuhi 4 (empat) syarat dalam menentukan perjanjian tersebut sah atau tidak sah. 4 (empat) syarat tersebut antara lain: 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. Suatu hal tertentu; 4. Suatu sebab yang halal.

Pada syarat-syarat tersebut, secara teoritis syarat pertama dan syarat kedua mengenai kesepakatan dan kecakapan tergolong sebagai syarat subyektif, sedangkan syarat ketiga dan syarat keempat mengenai suatu hal dan suatu sebab yang halal tergolong sebagai syarat obyektif. Akibat hukum apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi maka mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Hal ini berlaku pula pada bentuk perjanjian tidak tertulis, mengingat keempat syarat sah perjanjian tersebut tidak disyaratkan secara tertulis. Selama bentuk perjanjian tidak tertulis telah memenuhi serta tidak melanggar keempat syarat tersebut, maka perjanjian tersebut sah secara hukum. Keberadaan perjanjian tidak tertulis juga tidak terlepas pada asas-asas hukum perdata. Melihat pada beberapa asas-asas hukum perdata, perjanjian tidak tertulis dapat berdasar maupun dianalisis pada asas hukum perdata seperti berikut:

- a. Asas Kebebasan Berkontrak;
- b. Asas *Facta Sunt Servanda*;
- c. Asas Itikad Baik;
- d. Asas Konsensualisme.

8 Subekti. (2010). Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa, hlm. 1.

2. Dampak Hukum Akibat Pemutusan Perjanjian Sepihak Oleh Pihak Penyewa Dalam Kasus Di Kelurahan Tanjung Karang Permai

Perjanjian yang sah secara hukum tentu mengikat secara hukum terhadap subjek perjanjian tersebut sebab hubungan hukum tersebut bersifat timbal balik yang berupa hak dan kewajiban masing-masing subjek hukum dalam perjanjian tersebut. Dalam sewa menyewa subjek hukumnya adalah penyewa dan pemberi sewa. Sedangkan yang dimaksud pemberi sewa adalah merupakan pemilik dan pengelola yang sah dari obyek sewa dan yang dimaksud dengan penyewa adalah orang atau badan hukum yang membayar harga sewa kepada pemilik berdasarkan perjanjian yang telah disepakati.

Terlepas dari bentuk perjanjiannya, baik itu dalam bentuk perjanjian lisan maupun perjanjian secara tertulis para subjek hukum diharuskan untuk memenuhi prestasinya sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian tersebut. Hubungan timbal balik antara kedua belah pihak dalam hukum disebut dengan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Dalam hal sewa menyewa rumah hak dari yang menyewakan rumah adalah menerima pembayaran uang sewa pada waktu yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak yang menyewakan rumah dalam hukum perdata Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 1551 ayat (1) KUHPerdara dan Pasal 1556 KUHPerdara adalah menyerahkan rumah yang disewakan kepada si penyewa dan setidak-tidaknya memberikan kenyamanan saat penyewa menyewa rumah tersebut. Selanjutnya hak dan kewajiban penyewa rumah, adalah menerima rumah yang disewanya dari pihak yang menyewakan, sedangkan kewajiban pokok dari penyewa rumah yaitu memakai rumah yang disewa sebagai “Bapak rumah yang baik” sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada itu menurut perjanjian sewa menyewa serta membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

Dalam kasus di Kelurahan Tanjung Karang Permai yang menjadi subjek hukum dalam perjanjian tersebut adalah Ibu Sus yaitu orang yang memberikan sewa rumah dan Akbar yaitu orang yang menyewa rumah. Sedangkan hak dari ibu Sus selaku yang menyewakan rumah adalah menerima pembayaran uang sewa pada waktu yang telah ditentukan dan kewajiban ibu Sus selaku pihak yang menyewakan rumah adalah menyerahkan rumah yang disewakan kepada si Akbar. Penyewa rumah yaitu si Akbar berhak menerima rumah yang disewanya dari ibu Sus dengan kewajiban pokok dari penyewa rumah yaitu memakai rumah yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan serta membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian kepada Ibu Sus. Perjanjian yang sah tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Perjanjian tersebut mengikat pihak-pihaknya, dan tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan itu harus memperoleh persetujuan pihak lainnya, jadi diperjanjikan lagi. Namun demikian, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak⁹

Pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian. Pada saat dimana pihak yang lainnya tetap bermaksud untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya dan menghendaki untuk tetap memperoleh kontra prestasi dari pihak yang lainnya itu. Seperti yang kita ketahui bahwa perjanjian yang sah, dalam arti memenuhi syarat sah menurut undang-undang, maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

9 *Ibid.*,

Dalam sebuah keadaan tertentu apabila terjadi cacat tertentu didalam sebuah perjanjian, maka perjanjian tersebut akan dianggap batal demi hukum. Sebuah perbuatan hukum yang memiliki cacat tetapi yang menentukan sah atau dianggap batal tergantung kepada keinginan dari orang tertentu sehingga perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Syarat batalnya dianggap tercantum didalam persetujuan-persetujuan yang memiliki timbal balik, ketika satu pihak tidak menjalankan kewajibannya. Ketika terjadi hal seperti itu, persetujuan bukanlah batal demi hukum, namun pembatalannya perlu dimintakan kepada hakim. Pembatalan berlaku sejak putusan hakim yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*ex nunc*).¹⁰

Setiap pembatalan perjanjian apapun alasannya dan pihak manapun yang mengajukan pembatalannya, tetap menjadi wewenang dari pengadilan untuk mencapai keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak sebagaimana ketentuan pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata. Kemudian jika mengacu pada pasal Pasal 1338 KUH Perdata (Asas *Facta Sun Servanda*) maka jelas dalam hal ini, pembatalan sepihak dan tindakan si Akbar yang pergi meninggalkan rumah sewa dengan tanpa memenuhi kewajibannya merupakan perbuatan ingkar janji atau *wanprestasi* sebagaimana ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata dan pendapat ahli Yahya Harahap: yang pada pokoknya menyatakan “*Wanprestasi* sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya *wanprestasi* oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.”¹¹

Pembatalan perjanjian yang dilakukan oleh Akbar memiliki implikasi hukum karena merupakan suatu perbuatan ingkar janji atau wanprestasi sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Pada dasarnya ibu Sus telah melaksanakan prestasinya hingga mengorbankan banyak waktu dan usahanya, sedangkan Akbar hanya mengembalikan sebagian kecil dari apa yang telah dilakukannya yaitu hanya membayar uang muka dan kabur tanpa memenuhi kewajibannya. Perlindungan hukum dari pembatalan perjanjian dan wanprestasi memberikan sesuatu hak pihak yang merasa dirugikan untuk menuntut jika terjadi demikian, namun tetap memperhatikan ketentuan KUHPerdata yang mengatur hal-hal yang dapat dituntut diantara yaitu Pemenuhan prestasi, Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi, Ganti rugi, Pembatalan perjanjian, Pembatalan disertai ganti rugi.

Bentuk ganti rugi tersebut di atas pada pelaksanaannya dapat diperinci dalam tiga bentuk yaitu biaya, rugi dan bunga. dan untuk menentukan besarnya penggantian biaya, rugi, dan bunga dapat dilakukan dengan perhitungan secara mandiri dengan perhitungan dan dalil yang logis serta dapat dipertanggungjawabkan dihadapan hukum. Pasal 1246 KUH Perdata sebagai menentukannya beberapa factor yang dapat digunakan sebagai indicator penentuan nilai tersebut, yaitu berdasarkan kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh.

3. Upaya Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Lisan Secara Sepihak

Merujuk pada uraian akibat hukum pembatalan perjanjian lisan secara sepihak di atas, maka jelaslah bahwa suatu perjanjian hanya dapat dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak apabila tidak memenuhi syarat sah subjektif dari suatu perjanjian. Pembatalan tersebut hanya dapat dilakukan dengan mengajukannya kepada pengadilan ataupun dengan pembelaan

10 Ardianti, M. Penyalahgunaan Wewenang Penerima Kuasa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Kuasa Menjual (Putusan Nomor: 173/K/Pdt/2012). Jurnal Repertorium, 3: 179. Dikutip dari <https://digilib.uns.ac.id/dokumen/detail/64803/Penyalahgunaan-Kuasa-Penerima-Kuasa-dalam-Perjanjian-Perikatan-Jual-Beli-Tanah-dan-Kuasa-Menjual-Studi-Kasus-Putusan-Nomor-173KPdt2012>.

11 Suharnoko. (2004). Hukum Perjanjian : Teori dan Analisa Kasus. Jakarta : Nusa Media, hlm. 1-3.

atau gugatan pihak yang akan membatalkan perjanjian. Sedangkan dalam kasus di Kelurahan Tanjung Karang Permai yaitu terhadap perjanjian yang dibatalkan secara sepihak tanpa alasan yang sah ataupun tindakan Si Akbar yang mengingkari kewajibannya dapat diajukan tuntutan wanprestasi kepada pihak yang membatalkannya selama perjanjian tersebut telah berlangsung.

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan akibat dari adanya pembatalan perjanjian dalam perjanjian lisan secara sepihak ataupun *wanprestasi*, dapat dilakukan secara non litigasi dan litigasi. Penyelesaian melalui *non litigasi* ialah penyelesaian sengketa yang dilakukan menggunakan cara-cara yang ada di luar pengadilan atau menggunakan lembaga alternatif penyelesaian sengketa. Di Indonesia, penyelesaian *non litigasi* ada dua macam, yakni Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa* (UU AAPS).

Lembaga alternatif penyelesaian sengketa dibagi menjadi beberapa jenis, diantaranya ialah Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi. Penyelesaian sengketa secara litigasi diartikan sebagai penyelesaian sengketa antara para pihak yang dilakukan di muka pengadilan. Penyelesaian secara litigasi dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat atau di wilayah hukum para pihak. Salah satu pertimbangan pembatalan perjanjian sepihak dapat digugat dengan gugatan wanprestasi, karena dianggap pembatalan sepihak tidak didasari dengan alasan yang dibenarkan menurut kesepakatan mereka untuk dapat dibatalkan dan tindakan yang mengabaikan kewajiban atau tidak memenuhi prestasinya sebagaimana perjanjian.

4. Pembuktian Perjanjian Lisan Di Pengadilan

Klausul perjanjian yang hanya diucapkan secara lisan saja atau tanpa adanya suatu tulisan lebih mudah untuk diingkari atau tidak diakui oleh salah satu pihak. Bahkan apabila sengketa tersebut berlanjut hingga pada proses litigasi, pembuktian dari *klausul-klausul* perjanjian tidak tertulis lebih sulit dibuktikan jika dibandingkan dengan perjanjian tertulis. Pembuktian adanya perjanjian tidak tertulis serta segala *klausul* yang disepakati hanya bergantung pada pengakuan dari para pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian tersebut. Berbeda dengan perjanjian tertulis yang menggunakan perjanjian yang telah dibuat dalam bentuk tertulis untuk menguatkan pengakuan dari pihak yang bersengketa.

Berdasarkan pada kelemahan-kelemahan perjanjian tidak tertulis tersebut, adapun upaya yang dapat dilakukan untuk menutupi kelemahan perjanjian tidak tertulis yakni dengan cara menyiapkan saksi minimal 2 (dua) orang untuk menyaksikan kesepakatan para pihak dalam membentuk perjanjian tidak tertulis. Segala transaksi yang terjadi dalam perjanjian tidak tertulis juga sebaiknya disertai dengan kwitansi atau nota pembayaran maupun tanda terima demi menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari. Dalam hukum acara perdata, terkait pembuktian di pengadilan terdapat 5 (lima) alat bukti yang diatur di dalam Pasal 1866 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa alat-alat bukti tersebut terdiri dari Bukti tulisan, Bukti dengan saksi, Persangkaan, Pengakuan; dan Sumpah.

Dalam kasus di Kelurahan Tanjung Permai dimana perjanjian sewa menyewa dilakukan secara lisan oleh Ibu Sus sebagai pemberi sewa dan Akbar sebagai penyewa, maka dalam hal ini alat-alat bukti lainnya selain alat bukti surat sebagaimana diatur dalam pasal 1866 KUHPerdata dan Pasal 164 HIR dapat diterapkan. Jika Ibu Sus merasa dirugikan dan ingin mendalilkan mengenai adanya suatu kerugian yang timbul akibat pembatalan sepihak dan *wanprestasi* dalam perjanjian lisan ke Pengadilan, maka ia dapat mengajukan alat bukti saksi yang dapat menerangkan adanya perjanjian sewa menyewa secara lisan tersebut. Dalam

hal pengajuan saksi untuk menguatkan dalil mengenai adanya suatu kerugian yang timbul akibat pembatalan sepihak dalam perjanjian lisan, maka dikenal prinsip *Unus Testis Ullus Testis* yang ditegaskan dalam Pasal 1905 KUHPerdata yang pada pokoknya mengatakan “Keterangan seorang saksi saja, tanpa suatu alat bukti lain, di muka Pengadilan tidak boleh percaya”. Artinya bahwa seorang saksi saja tidak cukup untuk membuktikan suatu peristiwa atau perjanjian, karena terdapat batas minimal pembuktian dalam mengajukan alat bukti saksi, yaitu paling sedikit dua orang saksi, atau satu orang saksi disertai dengan alat bukti yang lain, misalnya adanya pengakuan dari pihak lawan yang membuat perjanjian tersebut atau dalam persangkaan, misalnya sudah adanya pembayaran uang muka yang diakui oleh tergugat. Hal ini dapat menjadi persangkaan yang kuat bagi hakim untuk menunjukkan adanya suatu perjanjian lisan antara Ibu Sus dan Akbar.

D. KESIMPULAN

Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak dalam membentuk perjanjian baik itu perjanjian tertulis maupun perjanjian tidak tertulis asalkan perjanjian tersebut merujuk kepada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memenuhi 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, antara lain: 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. Suatu hal tertentu; 4. Suatu sebab yang halal. Dalam hal ini syarat subjektif dalam perjanjian antara Ibu Sus dengan Akbar telah terpenuhi yaitu adanya kesepakatan antara dua orang yang secara hukum dapat dinyatakan cakap atau dewasa. Selanjutnya syarat objektifnya yaitu disepakatinya sewa menyewa rumah yang merupakan suatu hal yang halal atau bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, ketertiban umum, kepatutan, serta kebiasaan sebagaimana ketentuan Pasal 1337 dan Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sehingga perjanjian lisan antara Ibu Sus dan Akbar merupakan suatu perjanjian yang sah dan mengikat kedua belah pihak layaknya undang-undang (Pasal 1337/ *Aas Facta Sunservanda*). Dalam Kasus di Tanjung Karang Permai terkualifikasi sebagai perbuatan ingkar janji atau wanprestasi. Sehingga upaya hukum yang dapat dilakukan adalah dengan cara mediasi atau mengajukan gugatan perdata (perbuatan ingkar janji/ wanprestasi) ke Pengadilan Negeri guna mendapatkan kompensasi berupa biaya, bunga, dan rugi atas kerugian yang nyata ataupun kerugian yang akan timbul karenanya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Subekti. (2010). Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa.
- Suharnoko. (2004). Hukum Perjanjian : Teori dan Analisa Kasus. Jakarta : Nusa Media.
- Syaifuddin, Muhammad. (2002). Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Prespektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan). Bandung: Penerbit Mandar Maju.
- Widjaya, Gunawan. (2005). Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (*Aanvullend Recht*) dalam Hukum Perdata. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.

Jurnal Artikel

- Ardianti, M. Penyalahgunaan Wewenang Penerima Kuasa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Kuasa Menjual (Putusan Nomor: 173/K/Pdt/2012). Jurnal Repertorium,

3: 179. Dikutip dari <https://digilib.uns.ac.id/dokumen/detail/64803/Penyalahgunaan-Kuasa-Penerima-Kuasa-dalam-Perjanjian-Perikatan-Jual-Beli-Tanah-dan-Kuasa-Menjual-Studi-Kasus-Putusan-Nomor-173KPdt2012>.

Fenandri, Nathasya Nadia. (2015). Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Antara Perusahaan Umum Kereta Api Dan P.T. Basko Minang Plaza Dalam Perkara Perdata Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2012/Pn/Pdg Di Kota Padang. *Jurnal Online Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Riau*, II (2). Dikutip dari <https://www.neliti.com/publications/34445/tinjauan-yuridis-terhadap-pembatalan-perjanjian-sewa-menyewa-tanah-antara-perusa> .

Internet

Wawancara dengan pemberi sewa sekaligus korban dalam kasus di Kelurahan Tanjung Karang Permai (Ibu Sus), pada tanggal 9 Februari 2024.