

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Manusia selain sebagai makhluk individu, juga disebut sebagai makhluk sosial. Manusia sebagai makhluk sosial, yaitu makhluk yang dikodratkan untuk hidup bermasyarakat dan memerlukan manusia lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, baik yang bersifat materiil maupun immateriil. Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, manusia yang membutuhkan bantuan dari orang lain biasanya melakukan interaksi satu sama lain. Dari sekian kegiatan yang dilakukan dalam memenuhi kebutuhan hidup tersebut, salah satunya adalah kegiatan berupa hubungan hukum, yaitu suatu hubungan antar individu yang satu dengan individu lainnya dalam masyarakat yang diatur dan diberi akibat oleh hukum.

Rumah merupakan salah satu sandang papan yang dimana rumah sebagai salah satu hal yang penting yang harus dimiliki manusia. Ditambah lagi dengan peningkatan penduduk yang semakin tinggi, menyebabkan kebutuhan akan rumah semakin meningkat juga. Namun, dengan banyaknya kebutuhan pokok yang mendesak atau lebih penting banyak sekali masyarakat yang tidak mampu untuk membeli rumah. Sehingga masyarakat lebih memilih untuk menyewa rumah dengan harga yang terjangkau. Adanya sewa menyewa rumah yang berada di masyarakat ini seringkali dilakukan hanya berdasarkan asas kepercayaan atau kekerabatan. Kegiatan sewa

menyewa rumah dalam masyarakat cenderung lebih menerapkan sewa menyewa hanya secara lisan saja.

Perjanjian merupakan salah satu hubungan hukum yang kerap kali dilakukan dalam pergaulan hidup di dalam masyarakat. Adanya tujuan dan kepentingan untuk memenuhi kebutuhan hidup tersebut, terlebih dahulu harus dipertemukan kehendak yang mereka inginkan. Hal inilah yang menjadi dasar utama untuk terjadinya suatu perjanjian. Perjanjian bisa dilakukan dalam bentuk tertulis maupun dengan cara lisan, dan tidak jarang dijumpai perjanjian yang dilakukan secara diam – diam. Perjanjian secara lisan banyak terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, serta merta sering tidak disadari namun sudah terjadi kesepakatan, misalnya dalam kegiatan berbelanja di toko, di pasar-pasar untuk kebutuhan sehari-hari, hutang-piutang dengan sahabat, dan lain-lain. Bisa dikatakan bahwa perjanjian lisan sering dijumpai dalam perjanjian yang sederhana, dalam artian perjanjian yang tidak rumit hubungan hukumnya dan juga tidak menimbulkan kerugian besar bagi para pihak jika terjadi. Namun tidak sedikit permasalahan yang timbul yang diakibatkan dari perjanjian lisan ini. Dikarenakan, dalam melakukan perjanjian lisan biasanya kurang mempunyai bukti pendukung, yaitu alat bukti surat.

Apabila ditinjau dari hukum positif di Indonesia, dalam hal perjanjian tentu saja pengaturan terhadap perjanjian lisan ini diatur didalam KUHPerdara. Baik perjanjian lisan ataupun tertulis, suatu perjanjian diharuskan memiliki syarat – syarat sah yang harus dipenuhi diantara lain:

1. Sepakat untuk mengikatkan dirinya
2. Cakap
3. Adanya hal tertentu
4. Halal

Selama syarat – syarat tersebut telah dipenuhi oleh kedua belah pihak, maka perjanjian baik lisan maupun tertulis telah sah dan dapat mengikat. Namun, pada dasarnya perjanjian lisan ini biasanya berdasarkan kesepakatan saja, dan pelaksanaan prestasi.

Menurut hasil penelitian menjelaskan bahwa di Desa Jati terdapat 38 warga yang melakukan sewa menyewa rumah yang diantaranya sebanyak 3 warga melakukan perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan sebanyak 35 warga melalui perjanjian secara lisan. Dalam penelitian ini, lebih berfokus kepada masyarakat yang menggunakan perjanjian lisan.

No.	Permasalahan	Jumlah Warga
1.	Keterlambatan membayar uang sewa	20 dari 35 warga
2.	Meminta pengurangan pembayaran uang sewa	1 dari 35 warga
3.	Kerugian akibat bencana banjir	10 dari 35 warga
4.	Kerusakan fasilitas rumah	20 dari 35 warga

*Sumber : Hasil Kuisisioner

Tabel 1.
Permasalahan yang timbul pada masyarakat Desa Jati

Melihat adanya beberapa permasalahan tersebut diatas menerangkan bahwa masih banyak terjadi permasalahan yang diakibatkan dari adanya pelaksanaan dari perjanjian lisan sewa menyewa rumah tersebut. Masih banyak masyarakat di Desa Jati yang terlambat dalam menyerahkan pembayaran uang sewa sehingga pembayaran tidak

dilakukan tepat waktu. Lalu, adanya kerusakan fasilitas – fasilitas rumah yang dimana banyak dari pihak penyewa menyerahkan tanggung jawabnya kepada pemilik rumah. Sehingga seringkali muncul konflik diantara kedua belah pihak. Dan juga terdapat beberapa permasalahan yang timbul dikarenakan adanya permintaan pengurangan dari salah satu pihak.

Salah satu permasalahan yang ada yaitu perjanjian antara Ibu Nur Cholifah (Pemilik Rumah) dengan Ibu Aminah (Penyewa), menjelaskan bahwa beliau telah memberikan kepercayaan kepada penyewa rumah yang merupakan kenalan dari kerabat mertuanya. Sehingga kesepakatan tentang membayar uang sewa akan dibayarkan pertahun dan dibayarkan pada akhir tahun. Penyewa menyewa rumah tersebut selama 2 tahun dan pada tahun pertama pembayaran memang sudah sedikit terlambat dari waktu yang ditentukan namun akhirnya dibayarkan, namun pada tahun terakhir atau tahun kedua, pihak yang menyewa meminta kepada pemilik rumah untuk menurunkan harga sewa dengan alasan masih tidak mampu untuk membayar uang sewa. Pemilik rumah (Ibu Nur Cholifah) menolak permintaan tersebut dan memberitahukan kepada penyewa untuk melakukan pembayaran sesuai dengan harga kesepakatan awal. Namun, pada hari kedua Ibu Nur meminta uangnya pihak yang menyewa masih belum bisa membayar.¹ Pengurangan pembayaran uang sewa ini sangat merugikan bagi pihak yang menyewakan. Karena permintaan ini tidak sesuai dengan kesepakatan awal mengenai harga sewa yang telah

¹ Wawancara dengan Ibu Nur Cholifah selaku salah satu pemilik rumah sewaan di Desa Jati pada tanggal 10 April 2021 pukul 08.00 WIB

disepakati. Terlepas dari adanya alasan – alasan dari pihak yang menyewa, hal ini dianggap merugikan bagi pihak pemilik rumah sewaan.

Tidak adanya keterikatan secara tertulis yang membuat salah satu penyebab banyaknya permasalahan yang timbul dari adanya perjanjian lisan. Keterkaitannya dengan perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan yang dinilai kekuatannya kurang kuat. Lalu bagaimanakah agar perjanjian tersebut dapat kuat dimuka hukum dan bagaimanakah penyelesaian terhadap permasalahan yang timbul yang diakibatkan dari adanya ketidaksesuaian perjanjian yang menyebabkan kerugian di salah satu pihak.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk memberikan judul yaitu **PELAKSANAAN PERJANJIAN LISAN DALAM PRAKTEK SEWA MENYEWA RUMAH MENURUT HUKUM POSITIF INDONESIA DI DESA JATI SIDOARJO.**

1.2. Rumusan Masalah

Agar pembahasan mengenai Perjanjian Lisan dalam Sewa Menyewa tidak melebar maka pembahasan dikerucutkan ke dalam 2 rumusan masalah yaitu :

1. Apa akibat hukum perjanjian sewa menyewa rumah yang dilakukan secara lisan ?
2. Apa upaya penyelesaian hukum bagi para pihak yang dirugikan dari praktek perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan ?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui akibat hukum perjanjian sewa menyewa rumah yang dilakukan secara lisan.
2. Untuk mengetahui upaya penyelesaian hukum bagi para pihak yang dirugikan dari praktek perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik bagi penulis maupun pihak lainnya. Adapun manfaat penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran terhadap keilmuan hukum dalam rangka pengembangan konstruksi pemikiran ilmu hukum.
- b. Bagi peneliti sendiri, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan maupun pengetahuan keilmuan hukum khususnya terkait masalah yang dikaji dalam penelitian ini.
- c. Hasil penelitian ini dapat digunakan bahan acuan dalam penelitian-penelitian berikutnya.

2. Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi informasi bagi masyarakat mengenai analisa tentang pelaksanaan perjanjian lisan dalam sewa menyewa rumah dengan baik menurut undang – undang.

- b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan informasi ataupun bahan penelitian bagi para akademisi yang menggeluti dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa secara lisan.
- c. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan manfaat dan menjadi salah satu solusi penerapan kebijakan yang tidak merugikan satu sama lain.

1.4. Tinjauan Umum Perjanjian

1.4.1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu hal yang penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis agar diperoleh kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud. Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.² Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk

² Subekti R, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2009, (Selanjutnya disingkat Subekti 1), h.84

melaksanakan prestasi.³ Menurut Gunawan Widjaja dalam buku perikatan yang lahir dari perjanjian menyebutkan perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Artinya, perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.⁴ Berdasarkan hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan (prestasi), perjanjian dibagi dalam tiga macam yaitu:⁵

a. Perjanjian untuk memberikan / menyerahkan suatu barang.

Mengenai perjanjian untuk melakukan suatu perbuatan atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, pelaksanaan prestasi ini harus lebih dahulu ditagih. Apabila prestasi ini tidak seketika dapat dilakukan, maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas. Misalnya jual beli, tukar-menukar, penghibahan (pemberian), sewa-menyewa, pinjam pakai.

b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu. Misalnya perjanjian untuk membuat suatu lukisan, perjanjian perburuhan.

c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu. Misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan orang lain.

³ Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, h.2

⁴ Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cetakan VI, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, h. 91

⁵ Budiman N.P.D Sinaga, *Hukum Perjanjian & Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2005, h. 12

1.4.2. Objek Perjanjian

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Berbuat sesuatu adalah setiap prestasi untuk melakukan sesuatu yang bukan berupa memberikan sesuatu, misalnya membuat naskah buku untuk menerbitkan oleh penerbit anggota IKAPI di Bandung. Sementara itu, tidak berbuat sesuatu, misalnya pihak penerbit besar anggota IKAPI itu tidak bersedia menerbitkan sebuah naskah buku.⁶

1.4.3. Subjek Hukum Perjanjian

Dalam mengadakan suatu perjanjian, setiap subjek hukum harus memenuhi suatu kondisi tertentu agar dapat mengikat para pihak yang membuatnya. Jika subjek hukumnya adalah “orang” orang tersebut harus cakap hukum. Syarat-syarat “orang” yang cakap hukum oleh Prof. Abdulkadir Muhammad dalam hukum perdata Indonesia adalah :⁷

- a. Seseorang yang sudah dewasa, pengetahuan dewasa yaitu sudah berumur 21 tahun dalam Hukum perdata.
- b. Seseorang yang berusia dibawah 21 tahun tetapi pernah menikah.
- c. Seseorang yang sedang tidak menjalani hukum.
- d. Berjiwa sehat dan berakal sehat.

⁶ Syahmin, *Loc cit*, hal. 2

⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 27

1.4.4. Syarat Sah Perjanjian

Adapun syarat sahnya suatu perjanjian atau persetujuan telah ditentukan di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa untuk sahnya perjanjian- perjanjian diperlukan empat syarat:

a. Sepakat

Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui antara para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*), sedangkan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*). Tidak selamanya para pihak berhadapan langsung untuk menyampaikan kesepakatannya.⁸

b. Cakap

Seorang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan kontrak jika orang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali ia telah kawin sebelum cukup 21 tahun. Sebaliknya setiap orang yang berumur 21 tahun keatas, oleh hukum dianggap cakap, kecuali karena suatu hal dia ditaruh di bawah pengampuan seperti gelap mata, dungu, sakit ingatan, atau pemboros.⁹

c. Suatu hal tertentu.

Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu adalah sesuatu yang di dalam perjanjian tersebut harus telah ditentukan dan disepakati.

Sesuai ketentuan yang disebutkan pada Pasal 1333 KUHPerdata

⁸ Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Suprptomo, Faturrahman Djamil dan Taryana Soenandar, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001, h.73

⁹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 23-24

bahwa barang yang menjadi obyek Suatu perjanjian harus ditentukan isinya.

d. Suatu Sebab yang halal.

Menurut undang-undang sebab yang halal adalah jika tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, ketentuan ini disebutkan pada Pasal 1337 KUHPerdara. Jika salah satu dari syarat sahnya suatu perjanjian tersebut tidak terpenuhi, maka ketentuan tentang syarat-syarat tersebut, bisa dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

a. Syarat Subyektif

Maksudnya, karena menyangkut mengenai suatu subyek yang disyaratkan dalam hal ini termasuk syarat-syarat pada huruf a dan b yaitu tentang syarat sepakat antara pihak yang mengikatkan diri dan syarat tentang kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

b. Syarat Obyektif

Maksudnya adalah obyek yang diperjanjikan tersebut, yaitu yang termasuk dalam syarat-syarat pada huruf c dan d, dalam hal ini tentang syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.¹⁰

¹⁰ Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm.15

1.4.5. Asas – Asas Perjanjian

Dalam perjanjian dikenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:¹¹

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Asas kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- (1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- (2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- (3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan;
- (4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat 1 BW. Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tapi cukup dengan

¹¹ Salim HS, *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm.22

adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

c. *Asas Pacta Sun Servanda*

Asas pacta sunt servanda dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi : “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.” *Asas pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.¹²

d. *Asas Itikad Baik*

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Pasal 1338 ayat (3) berbunyi : “*Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*”

Asas itikad merupakan asas bahwa para pihak, yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.

e. *Asas Kepribadian*

Pasal 1315 KUHPerdara berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk

¹² Subekti, *Op.cit*, h.10.

dirinya sendiri.” Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPerdara berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang diintrodusir dalam Pasal 1317 KUHPerdara, yang berbunyi:

“Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”.

Undang-undang hanya melihat pada apa yang tercantum dalam perjanjian yang merupakan prestasi yang harus dilakukan oleh para pihak, yang merupakan prestasi pokok, yang merupakan unsur esensialia atau yang terkait erat dengan unsur esensialia dalam perjanjian tersebut, yang tanpa adanya unsur esensialia tersebut, tidak mungkin perjanjian tersebut akan dibuat oleh para pihak.¹³ Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum, dalam suatu kontrak dikenal adanya tiga unsur dalam perjanjian, yaitu:

1. Unsur *Esensialia*

Unsur esensialia merupakan unsur yang harus ada dalam suatu kontrak karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensialia ini maka tidak ada kontrak. Sebagai contoh, dalam kontrak jual

¹³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafiika, Jakarta, 2010, hlm.163

beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai barang dan harga dalam kontrak jual beli, kontrak tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.

2. Unsur *Naturalia*

Unsur *naturalia* merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam kontrak, undang-undang yang mengaturnya. Dengan demikian, unsur *naturalia* ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak. Sebagai contoh, jika dalam kontrak tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, secara otomatis berlaku ketentuan dalam BW bahwa penjual yang harus menanggung cacat tersembunyi.

3. Unsur *Aksidentalialia*

Unsur *aksidentalialia* merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa apabila pihak debitur lalai membayar utangnya, dikenakan denda dua persen perbulan keterlambatan, dan apabila debitur lalai membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali oleh kreditor tanpa melalui pengadilan. Demikian pula klausul-klausul lainnya yang sering

ditentukan dalam suatu kontrak, yang bukan merupakan unsur esensial dalam kontrak tersebut.

1.4.6. Bentuk Perjanjian

Di dalam KUHPerdara memang tidak disebutkan secara sistematis mengenai bentuk perjanjian. Namun, apabila menelaah berbagai ketentuan yang tercantum di dalam KUHPerdara, maka perjanjian menurut bentuknya dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian lisan. Perjanjian dapat dilakukan secara lisan dan dapat dilakukan secara tertulis. Perjanjian lisan lazimnya dilakukan di masyarakat adat untuk ikatan hukum yang sederhana. Sedangkan perjanjian tertulis lazimnya dilakukan di masyarakat yang relatif sudah modern, berkaitan dengan bisnis yang hubungan hukumnya kompleks.

1.4.7. Perjanjian Lisan

Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian lisan tidak mengatur mengenai bentuk suatu perjanjian, sehingga dalam membuat perjanjian, masyarakat dibebaskan untuk menentukan bentuknya. Membuat perjanjian dalam bentuk lisan tetaplah sah, selama telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320. Dengan kata lain, suatu Perjanjian yang dibuat secara lisan juga mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, *pacta sunt servanda*. sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan :

1. Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
2. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian secara lisan banyak terjadi dalam pergaulan masyarakat sederhana, serta merta sering tidak disadari namun sudah terjadi kesepakatan, misalnya dalam kegiatan berbelanja ditoko, dipasar-pasar untuk kebutuhan sehari-hari. Perjanjian lisan menjadi selesai dengan dilakukan penyerahan dan penerimaan suatu barang.

1.4.8. Kebatalan dan Pembatalan Perjanjian

Kebatalan suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1446 sampai dengan Pasal 1456 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Terdapat tiga penyebab timbulnya pembatalan perjanjian yaitu :

- a. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian belum dewasa dan di bawah pengampuan.
- b. Bentuk perjanjian tidak mengindahkan ketentuan dalam Undang-Undang.
- c. Adanya cacat kehendak (*wilsgebreken*) yaitu kekurangan dalam kehendak orang yang melakukan perbuatan yang menghalangi terjadinya persesuaian kehendak para pihak yang akan terlibat dalam suatu perjanjian

Kebatalan atau pembatalan suatu perjanjian dapat dibedakan dalam dua jenis pembatalan, yaitu pertama, pembatalan mutlak (*absolute nietigheid*) dalam hal ini perjanjian harus dianggap batal, walaupun

tidak diminta oleh suatu pihak. Perjanjian seperti ini dianggap tidak tidak ada sejak semula dan terhadap siapapun juga. Perjanjian yang dimaksud adalah perjanjian yang tidak mengikuti cara (*vorm*) yang mutlak dikehendaki oleh Undang – Undang, serta kausanya bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum (*open bare orde*). Kedua, pembatalan relatif yaitu hanya terjadi apabila dimintakan oleh pihak-pihak tertentu dan hanya berlaku terhadap pihak-pihak tertentu.¹⁴

1.5. Tinjauan Umum Sewa Menyewa

1.5.1. Pengertian Sewa Menyewa

Menurut Kitab Undang- Undang Hukum Perdata Pasal 1548 yang berbunyi:

“Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya, kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya”

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.¹⁵ Perjanjian sewa menyewa adalah dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak

¹⁴ Wirdjono Prodjodikoro, *Asas – Asas Hukum Perdata*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2011, Hal. 196

¹⁵ Rahayu Hertini, *Aspek Hukum Bisnis*, Citra Mentari , Jakarta, , 2004, hlm. 34

lainnya menyenggupinya membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian pada waktu yang lama.¹⁶ Dari uraian di atas, dapat disimpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah :

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa;
- b. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;
- c. Adanya objek sewa menyewa;
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda;
- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.

Perihal bentuk perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdara untuk perjanjian tertulis yang menyatakan bahwa, jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Sebaliknya apabila sewa menyewa dilakukan secara lisan atau tidak tertulis diatur dalam Pasal 1571 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, jika sewa tidak dibuat dengan tertulis maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahu kepada si penyewa, bahwa ia hendak memutus perjanjian sewa menyewa diantara kedua belah pihak.

¹⁶ Subekti, *Pokok – Pokok Hukum Perdata*, CV. Intermasa, Jakarta, 2005, (Selanjutnya disingkat Subekti 2), hlm.164

1.5.2. Kewajiban Para Pihak

Pasal 1550 BW menentukan tiga macam kewajiban pihak yang menyewakan. Ketiga macam kewajiban tersebut merupakan kewajiban yang harus dibebankan pada para pihak yang menyewakan, yaitu:

1. Kewajiban untuk menyerahkan barang yang disewa kepada para pihak;
2. Kewajiban pihak yang menyewakan untuk memelihara barang yang disewakan selama waktu yang diperjanjikan. Sehingga barang yang disewa tadi tetap dapat dipergunakan dan dinikmati sesuai dengan hajat yang dimaksud pihak penyewa.;
3. Pihak yang menyewakan wajib memberi ketentraman kepada si penyewa menikmati barang yang disewam selama perjanjian sewa berlangsung.

Sesuai dengan ketentuan 1560 BW, penyewa mempunyai kewajiban, yaitu:

1. Membayar atau melunasi uang sewa sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah ditentukan
2. Memakai barang yang disewa secara “patut” sesuai dengan tujuan yang ditentukan dalam perjanjian.
3. Penyewa wajib menanggung segala kerusakan yang terjadi selama masa sewa menyewa, kecuali jika dia dapat membuktikan, bahwa kerusakan tersebut bukan karena kesalahannya.

4. Mesti mengembalikan barang yang sewa kepada yang menyewakan pada saat berakhirnya perjanjian sewa.

1.5.3. Resiko Sewa Menyewa

Mengenai soal resiko Pasal 1553 KUHPerdara, telah menjelaskan mengenai kemungkinan musnahnya barang yang disewakan, jadi apabila barang yang disewakan musnah dalam jangka waktu masa perjanjian sewa berlangsung, bisa menimbulkan persoalan sebagai berikut:

- a. Jika selama waktu sewa barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gagal demi hukum
- b. Jika hanya barang sebagian musnah, si penyewa dalam pemilih menurut keadaan, aksi meminta pengurangan harga sewa atau pembatalan persetujuan sewa dan ia berhak atas suatu ganti rugi.

1.5.4. Berakhirnya Sewa Menyewa

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

- e. Karena percampuran utang
- f. Karena pembebasan utang
- g. Karena musnahnya barang yang terhutang
- h. Karena batal atau pembatalan
- i. Berlakunya suatu syarat batal

1.6. Tinjauan Umum Upaya Hukum Terhadap Perjanjian Lisan

Pasal 1233 KUHPerdara menjelaskan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang. Pasal 1313 KUHPerdara, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dan dalam Pasal 1320 tentang syarat terjadinya suatu perjanjian yang sah, ada empat syarat yakni sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dari pengertian dan syaratnya perjanjian di atas, tidak ada yang mendalilkan suatu perjanjian harus dibuat secara tertulis dan bagi para pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.

Perjanjian lisan dilakukan dengan hanya kesepakatan kedua belah pihak serta adanya saksi dan tidak tertulis. Dan dilihat dari syarat sah suatu perjanjian tidak menjelaskan suatu perjanjian diharuskan dilakukan secara tertulis, dengan arti perjanjian lisan dianggap sah apabila telah memenuhi syarat – syarat sah perjanjian.

Upaya hukum yang dapat dilakukan yaitu dapat mengajukan gugatan atau pembatalan perjanjian di Pengadilan. Syarat batal sendiri diatur dalam Pasal 1266 KUH Perdata, yang berbunyi:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.”

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.

1.7. Tinjauan Umum Upaya Wanprestasi

1.7.1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diterapkan perikatan atau perjanjian, tidak dipenuhinya kewajiban dalam suatu perjanjian, dapat disebabkan dua hal, yaitu kesalahan debitur baik disengaja maupun karena kelalaian dan karena keadaan memaksa (*Overmacht/Force Majure*)¹⁷

Berdasarkan KUHPerdata, wanprestasi diatur dalam Pasal 1243

KUHPerdata yang menjelaskan :

“Penggantian biaya, rugi dan bunga tidak dipenuhinya suatu perkataan, barulah mulai diwajibkan, apabila yang berutang,

¹⁷ Djaja S. Meliala. *Hukum Perikatan dalam Prespektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung, 2012, h. 175.

setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukan”.

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.¹⁸ Wanprestasi (atau ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perkaitan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu di dasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerdota sampai dengan Pasal 1431 KUHPerdota maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang seperti diatur dalam Pasal 1352 KUHPerdota sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdota

Menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:¹⁹

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat wbuaktunya, apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.

¹⁸ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, (Selanjutnya disingkat Subekti 3), hlm. 146.

¹⁹ A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 26.

- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
- c. Peralihan risiko.
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk dapat dikatakan wanprestasi adalah sebagai berikut :

- a. Syarat Materiil, yaitu berupa kesalahan.
- b. Syarat Formil, yaitu berupa peringatan (somasi) yang berisi pesan dari kreditur agar debitur segera atau pada waktu tertentu yang disebutkan memenuhi prestasinya.

1.7.2. Pengertian Somasi

Somasi merupakan terjemahan dari *ingebrekestelling*, yang diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUH Perdata. Pengertian Somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Somasi diperlukan untuk mengingatkan agar debitur yang lalai memenuhi kewajiban seperti tercantum dalam perjanjian segera memenuhi kewajibannya.

1.8. Metode Penelitian

1.8.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis yaitu penelitian Yuridis – Empiris yang merupakan penelitian terhadap efektivitas hukum, yang membahas bagaimana hukum beroperasi dalam masyarakat. Faktor – faktor yang memengaruhi hukum itu berfungsi dalam masyarakat, yaitu :

1. kaidah hukum/peraturan itu sendiri;
2. petugas/penegak hukum;
3. sarana atau fasilitas yang digunakan oleh penegak hukum;
4. kesadaran masyarakat.

Penulis memilih jenis penelitian secara yuridis empiris karena penelitian ini berhubungan dan bertitik tolak pada segi – segi hukum positif atau hukum yang berlaku saat ini, yang berupa ketentuan

peraturan perundang – undangan dan ketentuan lainnya yang kemudian dihubungkan dengan praktek yang terjadi di lapangan.

1.8.2. Sumber Data

Secara umum dalam penelitian dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dan dari bahan pustaka. Data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dinamakan data primer, sedangkan data yang diperoleh dari bahan – bahan kepustakaan ialah data sekunder²⁰. Data yang akan digunakan sebagai dasar untuk menunjang penelitian ini adalah data yang dikumpulkan berasal dari data primer dan data sekunder. Data Primer Data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas melalui pembagian kuisioner yang dibagikan kepada masyarakat Desa Jati Sidoarjo dan di jadikan laporan dalam bentuk dokumen yang kemudian diolah. Data sekunder dimaksud antara lain meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier berupa Norma Dasar, perundang – undangan, hasil penelitian ilmiah, buku-buku dan lain sebagainya.²¹

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif berupa peraturan perundang-undangan.²² Peraturan perundang-undangan yang digunakan adalah peraturan perundang-

²⁰ Soerjono Soekanto. 2010. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 51

²¹ Amiruddin, Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, h. 30

²² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2017, h. 141

undangan yang memiliki kaitan dengan penelitian yang dilakukan. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu diantara lain:

1. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang terdiri dari buku atau jurnal hukum yang berisi mengenai prinsip-prinsip dasar (asas hukum), pandangan para ahli hukum (doktrin), hasil penelitian hukum, kamus hukum, dan ensiklopedia hukum.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier tersebut adalah media internet.

1.8.3. Metode Pengumpulan Data

Perolehan bahan hukum yang diperlukan dalam penulisan hukum ini menggunakan teknik pengumpulan data yang berupa :

1. Studi Pustaka / Dokumen merupakan teknik pengumpulan data sekunder dengan menggunakan studi kepustakaan, yaitu dengan mempelajari buku – buku literatur, pengaturan perundang – undangan, dokumen – dokumen resmi, hasil penelitian terdahulu,

dan bahan kepustakaan lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Pencarian data dilakukan dengan cara mencari bahan – bahan hukum, baik dengan penelusuran kepustakaan maupun melalui penelusuran melalui internet.

2. Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan tersebut. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan kepada advokat selaku ahli dan praktisi di bidang hukum.
3. Kuisisioner merupakan alat untuk mengumpulkan data atau informasi umpan balik dari peneliti kepada masyarakat Desa Jati guna menganalisa sebuah data yang relevan. Kuisisioner yang dilakukan oleh peneliti yaitu dengan menggunakan *Google Form* yang kemurdian disebar oleh peneliti secara *online*.

1.8.4. Metode Analisis Data

Dalam hal pengumpulan bahan hukum yang cukup, hal tersebut dilakukan melalui studi kepustakaan untuk mengetahui dasar-dasar teori dan aturan hukum atas permasalahan yang telah dirumuskan. Studi dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum (baik normatif maupun yang sosiologis). Studi dokumen bagi penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi dan hasil penelitian. Selanjutnya sumber bahan hukum yang telah dikumpulkan, diseleksi dan diklasifikasi berdasarkan permasalahan yang ada. Sumber bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan diolah dan dirumuskan secara sistematis dalam bab dan sub bab untuk menjawab permasalahan hukum dalam penelitian ini.

1.8.5. Lokasi Penelitian

Lokasi yang dipilih dalam penelitian ini yaitu di Desa Jati, Sidoarjo yang dimana penelitian difokuskan pada masyarakat Desa Jati RW 01 sampai dengan RW 04.

1.8.6. Sistematika Penulisan

Penulis ingin membahas lebih lanjut, maka penulis akan menjelaskan sistematika penulisannya lebih dahulu, agar penulisan penelitian ini tersusun dengan baik dan sistematis, sehingga mudah untuk dimengerti dan dipahami. Dimulai dari pendahuluan sampai dengan penutup, agar dapat diperoleh hasil yang tepat dan terarah. Penelitian ini disusun secara sistematis menjadi empat bab. Setiap bab memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lainnya. Secara lebih jelas dan terperinci akan diuraikan sebagai berikut:

Bab *Pertama* merupakan bab pendahuluan, di dalam bab ini memberikan gambaran secara umum dan menyeluruh tentang pokok

permasalahannya. Suatu pembahasan sebagai pengantar untuk masuk kedalam pokok penelitian yang akan dibahas. Berisi uraian mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris.

Bab *Kedua* akan membahas tentang akibat hukum perjanjian sewa menyewa rumah yang dilakukan secara lisan yang dalam proposal ini dibagi menjadi dua sub bab, sub bab yang pertama membahas tentang faktor penyebab terjadinya perjanjian lisan dan sub bab yang kedua membahas proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan.

Bab ketiga membahas tentang upaya penyelesaian hukum bagi para pihak yang dirugikan dari praktek perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan yang terdiri dari dua sub bab, sub bab pertama membahas tentang upaya hukum dalam penyelesaian permasalahan yang timbul dari perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan dan sub bab kedua pengakhiran terhadap sewa menyewa rumah yang dilakukan secara lisan.

Bab keempat merupakan bagian akhir penulisan dari hasil penelitian yang kemudian akan menjelaskan secara garis besar dalam bentuk kesimpulan dan saran mengenai pokok-pokok permasalahan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, serta mengemukakan suatu pendapat dan saran dari penelitian yang telah ditulis. Bab akhir ini

sekaligus merupakan suatu penutup dari pembahasan atas permasalahan didalam penelitian dan penulisan skripsi ini.

1.8.7. Waktu Penelitian

Waktu penelitian ini dilakukan kurang lebih selama 4 (empat) bulan, dimulai dari bulan Oktober 2020 sampai dengan Januari 2021 penelitian ini yang meliputi tahap persiapan penelitian yakni, pendaftaran proposal, penentuan dosen pembimbing, pengajuan judul, penentuan judul penelitian, acc judul penelitian, penulisan proposal penelitian, bimbingan proposal penelitian, pendaftaran ujian proposal, seminar proposal, dan perbaikan proposal, selanjutnya tahap pelaksanaan terhitung sejak minggu kedua sampai dengan minggu keempat, meliputi: pengumpulan data sekunder yang disertai data sekunder, pengolahan dan penganalisaan data. Tahap penyelesaian penelitian ini meliputi, pendaftaran skripsi, penulisan laporan penelitian, bimbingan skripsi, pendaftaran ujian skripsi dan pelaksanaan ujian lisan.