

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan bentuk nyata sumber daya alam yang dikuasai dan dikelola oleh negara dengan tujuan yang tentunya untuk mensejahterakan warga negara. Peran negara dalam hal ini hanyalah sebagai pelengkap saja atas hak atas tanah milik masyarakat, selama kepentingan tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku dan tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain.<sup>1</sup> Pentingnya tanah membuat manusia berlomba-lomba untuk dapat menguasai suatu tanah yang memiliki banyak memiliki nilai manfaat yang sangat tinggi. Dengan bertambahnya penduduk yang semakin pesat ini tak jarang masyarakat Indonesia masih menggunakan cara yang tidak dibenarkan oleh hukum untuk menguasai sebuah tanah.<sup>2</sup> Terdapat dua cara seseorang untuk dapat menguasai hak atas tanah secara sah yakni karena adanya peristiwa hukum dan karena adanya perbuatan hukum.

Peristiwa hukum yang dapat memberikan hak kepada seseorang untuk menguasai sebuah tanah contohnya ialah kematian. Berdasarkan Pasal 833 KUHPerdara Orang yang telah meninggal dunia inilah disebut sebagai pewaris yang meninggalkan harta bendanya kepada ahli waris yang masih hidup hal ini membuat peralihan hak secara otomatis. Sedangkan

---

<sup>1</sup> Daeng Kunu, A. B. (2015). Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah. *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum*, 6 (1). Hal 1.

<sup>2</sup> Amir, A. (2019). Peralihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 8(1). Hal. 52.

yang terjadi karena perbuatan hukum ialah perbuatan dari para pihak yang telah cakap hukum untuk menghendaki suatu hal berdasarkan kesepakatan dan tanpa paksaan.<sup>3</sup> Dengan begitu seorang ahli waris dapat memanfaatkan harta warisan yang ditinggalkan pewaris sebagai contoh perbuatan sewa menyewa tanah waris selama masih selaras dengan aturan yang berlaku dalam hal ini.

Sewa menyewa diatur dalam Pasal 1458-1600 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata). Undang-Undang tersebut menyatakan bahwa keadaan dimana pihak satu mengikatkan dirinya dengan pihak lain untuk menikmati atau memanfaatkan suatu objek dengan biaya dan jangka waktu tertentu.<sup>4</sup> Hal tersebut menimbulkan hubungan antara dua orang atau lebih yang telah cakap hukum untuk bersepakat melakukan suatu hal sehingga menimbulkan perikatan sah yang ditimbulkan dari suatu perjanjian.

Perjanjian merupakan suatu persetujuan saling mengikatkan diri dua pihak atau lebih dengan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sendiri telah diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihaknya.<sup>5</sup> Perjanjian yang dimaksud dalam hal ini ialah perjanjian sewa menyewa, perjanjian sewa menyewa merupakan suatu kesepakatan yang menimbulkan kewajiban bagi pihak yang menyewakan

---

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> Muslim, A. R., & Busro, A. (2022). Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Wilayah Semarang Barat. *Notarius*, 15(2). Hal 940.

<sup>5</sup> Sriwidodo, J., & Kristiawanto. (2020). *Memahami Hukum Perikatan*. Yogyakarta: Kepel Press. Hal 103.

memberikan objek yang dalam hal ini ialah sebuah tanah untuk dapat dimanfaatkan oleh penyewa, sedangkan pihak penyewa berkewajiban membayar nominal harga dan menghentikan pemanfaatan tanah dengan jangka waktu yang telah disepakati.<sup>6</sup>

KUHPerdata menegaskan bahwa bentuk perjanjian yang dianggap sah tidak semata-mata hanya dalam bentuk tertulis. Terdapat dua bentuk perjanjian yang diakui dalam hukum perdata, yakni tertulis dan lisan serta menganut prinsip kebebasan berkontrak.<sup>7</sup> Perjanjian tertulis merupakan kesepakatan-kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk tulisan yang ditandatangani para pihak atau dihadapan notaris. Sedangkan perjanjian lisan didasarkan kepercayaan antar pihaknya. Keduanya sama-sama dapat melakukan tuntutan gugatan apabila satu dari pihaknya melakukan perbuatan ingkar.

Perjanjian lisan ini banyak digunakan oleh sebagian besar masyarakat Indonesia khususnya di wilayah-wilayah perdesaan pada umumnya. Meskipun sah dimata hukum, namun pada kenyataannya masih menimbulkan problematika yang sering timbul dari bentuk perjanjian ini. Marak terjadi sengketa dimasyarakat akibat penggunaan perjanjian lisan ini dikarenakan tidak ditegaskannya dalam KUHPerdata mengenai kewajiban

---

<sup>6</sup> Muslim, *Loc.cit.*

<sup>7</sup> Hasibuan, F. Y. (2020). *Pra Kontraktual Dalam Hukum Perdata Indonesia; Suatu Telaah Kritis dan Solusi*. CV Alungadan Mandiri: Jakarta. Hal 20.

penggunaan perjanjian tertulis atas objek tanah yang menyebabkan kurangnya bukti yang kuat untuk pertanggungjawabkan di pengadilan.<sup>8</sup>

Salah satu contoh problematika perjanjian sewa menyewa tanah berawal dari tahun 2008 yang terjadi secara lisan. Berdasarkan wawancara penulis dengan saksi R (38) , seorang ahli waris Ibu Y yakni A (22) menyewakan tanah seluas 497 m<sup>2</sup> (empat ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) tersebut secara lisan kepada S (34) sebagai penyewa. Dimana tanah tersebut akan dibangun sebuah rumah pihak penyewa sebagai tempat tinggal sementara. Perjanjian ini disaksikan oleh R dan Ketua RT setempat, dengan kesepakatan bahwa tanah tersebut disewakan hanya selama tiga bulan dengan biaya Rp150.000 per bulan.

Namun, setelah jatuh tempo, penyewa S melakukan pelanggaran perjanjian dengan tidak meninggalkan tanah tersebut. Setelah pihak yang menyewakan sempat ke Malaysia membuatnya tidak fokus kepada perbuatan Wanprestasi pihak penyewa pada saat itu. Telah diupayakan musyawarah antarpihak namun gagal, dan hingga 2023 pihak S baru meninggalkan tanah tersebut. Hal ini menimbulkan kerugian materiil atas hak biaya sewa yang seharusnya diterima selama S masih mendiami tanahnya maupun imateriil bagi pihak yang menyewakan. Alasan utama tidak mengajukan gugatan hukum selama 15 tahun adalah selain sebagai individu yang awam hukum, disebabkan karena sulitnya pembuktian

---

<sup>8</sup> Yuliani., Amalia, N., & Kurniasari, T. W. (2020). Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, 1(1). Hal 76.

adanya perjanjian lisan tersebut, karena hanya bergantung pada kepercayaan dan saksi verbal tanpa bukti fisik seperti dokumen tertulis. Hal ini menunjukkan kerentanan perjanjian lisan dalam menjamin pertanggungjawaban hukum, khususnya bagi pihak penyewa yang melanggar kesepakatan.

Bentuk perjanjian lisan yang telah diatur dalam KUHPerdata seharusnya mengikat para pihak dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, namun pada kenyataannya hingga saat ini masih menjadi kekhawatiran pembuat perjanjian. Hal tersebut dikarenakan tidak adanya dokumentasi perjanjian akan melemahkan kepastian hukum sebagai perlindungan bagi pihak yang dirugikan atas terjadinya pelanggaran perjanjian. Problematika tersebut akan terus muncul apabila pemerintah yang berwenang tidak segera menegaskan kewajiban penggunaan bentuk perjanjian tertulis sebagai satu-satunya bentuk perjanjian yang diakui dan sah khususnya pengalihan hak atas tanah. Berdasarkan latar belakang tersebut penulis tertarik menganalisa lebih lanjut mengenai kedudukan perjanjian lisan sewa menyewa tanah serta bentuk pertanggungjawaban perdata dari pihak yang merugikan sebagai kepastian hukum kepada pihak dirugikan yang dalam hal ini menuai tantangan didalamnya dengan memilih judul **“Problematika Yuridis Pertanggungjawaban Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Tanah dalam Perspektif Hukum Perdata.”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kedudukan hukum perjanjian lisan dalam perjanjian sewa menyewa tanah berdasarkan KUHperdata?
2. Bagaimana bentuk pertanggungjawaban perdata atas pelanggaran perjanjian lisan sewa menyewa tanah berdasarkan KUHPperdata?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis bagaimana kedudukan hukum perjanjian lisan dalam perjanjian sewa menyewa tanah berdasarkan KUHperdata.
2. Untuk menganalisis bagaimana bentuk pertanggungjawaban perdata atas pelanggaran perjanjian lisan sewa menyewa tanah berdasarkan KUHPperdata.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan memberikan tambahan pengetahuan hukum bagi pengemban ilmu bagi bangsa dan negara yang bermanfaat terkait problematika pertanggungjawaban dari perjanjian lisan sewa menyewa tanah dalam hal pembuktian.

### **2. Manfaat Praktis**

1. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan tambahan wawasan dan pengetahuan akademik mahasiswa, khususnya mahasiswa hukum berdasarkan hasil riset dan studi pustaka mengenai

permasalahan yang berkaitan dengan perjanjian lisan sewa menyewa tanah sebagai acuan dalam pelaksanaan penelitian yang sejenis.

2. Penelitian ini untuk memenuhi persyaratan kelulusan jenjang pendidikan Strata 1(satu), pada Fakultas Hukum, Program Studi Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, Surabaya.

### 1.5 Keaslian Penelitian

Penulis telah mengumpulkan beberapa penelitian yang relevan dengan penelitian ini. Berikut hasil dari penelitian-penelitian yang telah ada sebelumnya yang sejenis, penulis uraikan sebagai berikut:

No	Tahun, Nama penelitian, Nama Peneliti, Instansi Asal	Judul Penelitian	Rumusan Masalah dan/ atau Pembahasan
	2023, Jurnal, Adinda Aristias, dkk. Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta. <sup>9</sup>	Analisis Wanprestasi Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan (Studi Kasus Pada Perkara Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Kdi)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana Keabsahan Perjanjian Lisan pada Kasus Perkara Wanprestasi Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Kdi?</li> <li>2. Bagaimana Pembuktian dalam Penyelesaian Perjanjian terhadap Wanprestasi Jual Beli Tanah Secara Lisan pada Kasus Perkara Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Kdi?</li> </ol>

<sup>9</sup> Aristias Adinda, dkk. (2023). Analisis Wanprestasi Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan (Studi Kasus Pada Perkara Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Kdi). *Kultura: Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, dan Humaniora*, 1 (2). Hal 2985.

	2024, Skripsi, Raudlatul Jannah; Khairul Aswadi; Novie Afif Mauludin, Universitas Islam Al-Azhar. <sup>10</sup>	Tinjauan Yuridis Pasal 1337 Kuh Perdata Dalam Kaitannya Dengan Sewa Menyewa Rumah Secara Lisan Di Kelurahan Tanjung Karang Permai Kota Mataram	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana keabsahan perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan dalam Kasus di Kelurahan Tanjung Karang Permai Menurut Hukum Positif Indonesia?</li> <li>2. Bagaimana dampak hukum akibat Pemutusan Perjanjian sepihak oleh Pihak Penyewa dalam Kasus di Kelurahan Tanjung Karang Permai?</li> <li>3. Bagaimana upaya hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian lisan secara sepihak?</li> <li>4. Bagaimana pembuktian Perjanjian lisan di Pengadilan?</li> </ol>
	2023, Jurnal, Nanda Divabuena Purba; Jelita Safitri Ananda; Gesang Khalis, Universitas Tarumanagara Jakarta. <sup>11</sup>	Meninjau Perjanjian Sewa Menyewa Lisan Berdasarkan Hukum Wanprestasi Dalam Perikatan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/PDT/2016).	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana keabsahan dan Kekuatan Pembuktian Perjanjian Sewa Menyewa Lisan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/Pdt/2016?</li> <li>2. Bagaimana akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa lisan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/Pdt/2016?</li> </ol>

Tabel 1. 1 Penelitian Terdahulu berkaitan dengan Perjanjian Lisan Sewa Menyewa  
Sumber: Skripsi dan Jurnal Terdahulu, diolah sendiri.

Penelitian terdahulu yang telah dituangkan dalam tabel di atas merupakan penelitian yang serupa dengan penelitian ini. Kebaharuan dan/ atau

<sup>10</sup> Jannah, R., Aswadi, K., & Mauludin, N. A. (2024). Tinjauan Yuridis Pasal 1337 Kuh Perdata Dalam Kaitannya Dengan Sewa Menyewa Rumah Secara Lisan Di Kelurahan Tanjung Karang Permai Kota Mataram. *Unizar Recht Journal (URJ)*, 3(4). Hal 526.

<sup>11</sup> Purba, N. D., Ananda, S., & Khalis, G. (2023). Meninjau Perjanjian Sewa Menyewa Lisan Berdasarkan Hukum Wanprestasi Dalam Perikatan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/PDT/2016). *Journal Of Social Science Researc*, 3(6). Hal 1987.

orisinalitas dalam penelitian ini terletak pada permasalahan-permasalahan yang timbul akibat perjanjian lisan sewa menyewa tanah penelitian ini yang tidak dibahas sebelumnya. Dimana dalam penelitian ini terdapat wanprestasi yang berkepanjangan atas tanah, posisi sebagai pihak penyewa yang awam hukum, ketidakadaan bukti fisik dan faktor eksternal lain sebagai hambatan pemberi sewa dalam melakukan gugatan perdata ke Pengadilan. Penelitian sebelumnya hanya berfokus pada pertanggungjawaban wanprestasi, penelitian ini memberikan penjelasan mengenai bentuk pertanggungjawaban litigasi yang juga dapat melalui permohonan atas perbuatan melawan hukum atas adanya kerugian yang timbul yang lebih memperkaya pembahasan dalam penelitian ini, sehingga penelitian ini akan menghasilkan hasil penelitian yang berbeda dengan penelitian sebelumnya.

Fenomena kasus yang penulis gunakan dalam penelitian ini belum pernah ada yang meneliti sebelum-sebelumnya. Penelitian ini meneliti lebih lanjut kedudukan perjanjian lisan sewa menyewa akibat adanya ketidakjelasan bukti atas perjanjian lisan yang menimbulkan lemahnya kepastian hukum apabila terjadi sengketa dikemudian hari. Tidak diaturnya secara tegas kewajiban penggunaan bentuk perjanjian tertulis atas kepentingan tanah yang diakui dan sah oleh hukum sekaligus bentuk pencegahan wanprestasi penggunaan perjanjian lisan, membuat penulis tertarik untuk menjelaskan bagaimana kedudukan perjanjian lisan sewa menyewa tanah serta bagaimana bentuk pertanggungjawaban perdata dari pihak yang merugikan apabila timbul suatu sengketa sehingga dapat

menghasilkan solusi dan rekomendasi sebagai pertimbangan pemerintah untuk melakukan amandemen regulasi.

## **1.6 Metode Penelitian Sifat dan Jenis Penelitian**

### **1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian**

Jenis penelitian ini ialah yuridis normatif yakni salah satu cara untuk menjawab penelitian yang bertujuan mengetahui permasalahan yang terjadi di masyarakat atas kurang tegasnya aturan yang berlaku mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa yang tidak diatur secara eksplisit yang menimbulkan lemahnya perlindungan hukum bagi pihak yang rugi. Sehingga perlu untuk menganalisis lebih lanjut atas fakta yang ada dengan studi pusaka yang berkaitan. Sifat penelitian ini ialah analitis dan perspektif, yakni penelitian dengan memberikan analisis mendalam mengenai problematika yang timbul atas tidak tegasnya norma hukum pada praktek perjanjian sewa menyewa yang membuat lemahnya kedudukan hukum pihak pembuat perjanjian. Penelitian bertujuan untuk mengetahui bentuk pertanggungjawaban yang didapatkan sebagai penyelesaian permasalahan sehingga diharapkan memberikan gambaran rekomendasi langkah yang dapat diambil kepada pihak yang dirugikan dan sebagai acuan pemerintah untuk melakukan regulasi atas keharusan perjanjian secara tertulis.

### 1.6.2 Pendekatan

Pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam melakukan penelitian ini ialah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dalam hal ini untuk menganalisis pasal-pasal yang berlaku yang berkaitan dengan isu hukum ini. Pendekatan konseptual dalam penelitian ini untuk memberikan dan menganalisis konsep-konsep yang relevan sebagai penguat dalam menjawab rumusan masalah penelitian. Hal ini bertujuan menganalisis norma hukum dan fakta yang ada untuk mengungkap alasan timbulnya problematika.

### 1.6.3 Bahan Hukum

Penelitian ini bertujuan untuk menjawab isu hukum sekaligus diharapkan memberikan saran dan rekomendasi mengenai apa yang seharusnya, maka penelitian ini membutuhkan sumber bahan hukum sebagai rujukan untuk menganalisis penelitian yang didasarkan pada pendekatan yuridis normatif sebagai pendukung, yang diuraikan sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer, Bahan hukum dalam hal ini terdapat dari perundang-undangan, putusan pengadilan, serta dokumen resmi negara.<sup>12</sup> Berikut jenis bahan hukum

---

<sup>12</sup> Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: UPT. Mataram University Press. Hal 59.

yang digunakan dalam menjawab penelitian ini, diantaranya:

- i. Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945;
  - ii. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
  - iii. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
  - iv. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura;
  - v. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;
  - vi. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
2. Bahan Hukum Sekunder, bahan hukum dalam hal ini ialah publikasi tentang hukum yang tidak termasuk dalam dokumen resmi.<sup>13</sup> Bahan hukum ini sebagai penjelas dari bahan hukum primer yang diantaranya memuat jurnal, skripsi, buku, artikel ilmiah, makalah yang relevan. Berikut bahan hukum sekunder yang penulis gunakan dalam penelitian ini:
- i. Buku teks dan/ atau *e-book*, berkaitan tentang perjanjian, konsep asas kebebasan berkontak, penelitian hukum;
  - ii. Jurnal dan/ *e-journal*, berkaitan tentang tanah, pengalihan hak tanah, kedudukan perikatan lisan, wanprestasi sewa menyewa.
3. Bahan Hukum Tersier, bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum

---

<sup>13</sup> Marzuki, P., M. (2021). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media. Hal 181.

sebelumnya yang berupa kamus, esiklopedia, dan lain sebagainya.<sup>14</sup> Berikut hukum tersier yang penulis gunakan dalam penelitian ini:

- i. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI); dan
- ii. Pedoman EYD.

#### **1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum**

Pengumpulan bahan hukum penelitian ini menggunakan metode penelitian studi kepustakaan. Studi kepustakaan dalam hal ini merupakan cara utama penulis untuk mengumpulkan informasi-informasi relevan yang akan mengidentifikasi norma dan fakta yang ada dengan tujuan memecahkan isu hukum dalam penelitian ini. Bahan hukum ini diperoleh dari menginventarisasikan perundang-undangan terkait pertanggungjawaban perjanjian lisan sewa menyewa khususnya dengan objek tanah. Lokasi pengumpulan bahan hukum penelitian yang dilakukan penulis di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, dan *database* daring

Penulis memilih lokasi pengumpulan bahan penelitian ini, dikarenakan relevan dengan fenomena kasus yang diangkat langsung dari penelitian ini. Lokasi ini memberikan peluang untuk penulis menggali informasi yang dapat dijadikan bahan

---

<sup>14</sup> Nugroho, S. S., Haryani, A. T., & Farkhani, F. (2020). *Metodologi riset hukum*. Surakarta: Oase Pustaka. Hal 68.

analisa untuk menjawab rumusan masalah. Dengan demikian, informasi yang telah dianalisis dapat memberikan hasil penelitian yang bermanfaat.

#### **1.6.5 Analisis Bahan Hukum**

Analisis bahan hukum ini merupakan salah satu bagian penting dalam proses pemecahan masalah penelitian penulis. Analisis ini sebagai gambaran bagaimana penulis menggunakan bahan-bahan hukum (primer, sekunder, tersier) yang telah terkumpul untuk menjawab masalah yang sedang diteliti dengan sifat kualitatif. Bahan hukum yang telah terkumpul akan diklasifikasikan berdasarkan rumusan masalah penelitian ini. Kemudian, penulis akan melakukan analisis mendalam dengan pendekatan-pendekatan yang telah dituliskan di atas berdasarkan teori sosial, asas, konsep yang dijadikan acuan dalam hal ini. Dengan demikian, diharapkan memperoleh hasil yang mampu memberikan rekomendasi yang bermanfaat bagi pemerintah dan masyarakat atas ditegaskannya norma yang ada.

#### **1.6.6 Sistematika**

Penulis membagi sistematika dalam penelitian ini dibagi menjadi 4 (empat) bab yang berurutan dan saling berkaitan. Sistematika ini bertujuan untuk memudahkan pembaca dalam memahami penelitian ini. Berikut uraian singkat setiap bab dalam sistematika penelitian ini, diantaranya;

**Bab I Pendahuluan**, bab ini memberikan pengenalan atas adanya fenomena kasus yang perlu dikaji lebih lanjut berdasarkan isu hukum yang ditemukan oleh penulis. Penulis menyusun bab ini meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan keaslian penelitian, metode penelitian dan tinjauan pustaka. Pada bab ini diharapkan memberikan gambaran penelitian kepada pembaca mengenai fenomena yang akan dikaji yang memuat subjek-subjek dan alasan yang termuat dalam latar belakang, metode, serta tinjauan pustaka dalam penelitian ini. Sehingga, pembaca dapat mudah memahami pada bab-bab berikutnya.

**Bab II Hasil dan Pembahasan Rumusan 1**, bab ini menguraikan secara mendalam terkait kedudukan hukum perjanjian lisan sewa menyewa tanah berdasarkan KUHPerdara yang dibagi menjadi dua sub bab pembahasan. Pertama, membahas terkait kedudukan perjanjian lisan sewa menyewa tanah berdasarkan KUHPerdara. Kedua, membahas terkait analisis perjanjian lisan sewa menyewa tanah secara lisan. Dalam bab ini difokuskan untuk menganalisa fenomena yang sedang terjadi yang dikaitkan dengan KUHPerdara. Sehingga, menghasilkan penelitian yang memberikan kepastian atas kedudukan perjanjian lisan.

**Bab III Hasil dan Pembahasan Rumusan II**, bab ini memberikan analisa dan hasil pembahasan yang dibagi menjadi

dua sub bab pembahasan. Pertama, bentuk pertanggungjawaban perdata pihak penyewa sebagai pihak pelanggar perjanjian lisan sewa menyewa tanah. Selanjutnya, kedua, upaya hukum yang dilakukan pihak yang menyewakan akibat adanya pelanggaran perjanjian lisan sewa menyewa tanah. Bab ini difokuskan untuk memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai aspek-aspek yang belum dibahas sebelumnya, sehingga diharapkan memberikan hasil pembahasan yang menyeluruh terhadap permasalahan yang sedang teliti.

**Bab IV Kesimpulan dan Saran**, bab ini merupakan bab terakhir dari penelitian ini yang berisikan kesimpulan dan saran dari penulis atas permasalahan hukum yang telah dianalisa dan diteliti.

## **1.7 Tinjauan pustaka**

### **1.7.1 Tinjauan Umum Tentang Hukum Perdata**

#### **1.7.1.1 Pengertian Hukum Perdata**

Hukum perdata merupakan cabang ilmu hukum yang penting untuk mengatur hubungan antar orang dan badan hukum. Topik yang diatur dalam hal ini mencakup beberapa pokok bahasan, sebagai contoh, kontrak, perjanjian, hak dan kewajiban individu, serta metode penyelesaian sengketa. Hukum perdata dibagi menjadi dua, yakni formil dan materiil. Formil yang termuat berbagai aturan-aturan

didalamnya mengatur bagaimana mempertahankan hukum perdata materiil. Sedangkan, hukum perdata materiil sendiri merupakan aturan-aturan yang mengatur hak dan kewajiban dalam lingkup keperdataan.<sup>15</sup>

Seorang ahli hukum yakni Van Dunne, menyatakan bahwa hukum perdata merupakan sebuah peraturan yang mengelompokan peristiwa-peristiwa penting yang bertujuan mensejahterakan orang perseorangan atau badan hukum yang berkaitan dengan hak kepemilikan dan perjanjian. Van Dunne, memaknai hukum perdata ini dari segi peraturannya.<sup>16</sup> Sedangkan, Sudikno Merto Kusumo, memberikan definisi bahwa hukum perdata merupakan aturan yang mengatur hak dan kewajiban seseorang dengan orang lainnya. Tujuan dari hukum perdata ini tentunya untuk memberikan perlindungan sekaligus memperjuangkan apabila terjadi pelanggaran hak, serta sebagai acuan penyelesaian konflik atas adanya suatu sengketa yang berprinsip pada keadilan.

Hukum perdata Indonesia bersumber pada *Burgerlijk Wetbook* (BW). BW merupakan hukum perdata peninggalan dari pemerintahan Kolonial Belanda pada

---

<sup>15</sup> Palenewen, J. Y. (2023). *Hukum Perdata*. Bandung: Widina Widya Utama. Hal 1.

<sup>16</sup> Salim H.S. (2019). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika. Hal 5.

masa lampau. BW tetap diberlakukan sepanjang belum tergantikan dengan undang-undang yang baru berdasarkan UUD 1945.<sup>17</sup> Dengan itu BW disebut sebagai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). KuHperdata terbagi menjadi beberapa buku didalamnya, salah satunya membahas tentang hukum terkait kebendaan yang diatur dalam Buku II.

#### 1.7.1.2 Hukum Benda

Hukum benda dalam BW diartikan sebagai aturan yang mengatur tentang hak kebendaan dan barang tak terwujud. Hukum benda juga disebut sebagai hukum harta kekayaan, yaitu mengatur tentang hubungan antara seseorang dengan kebendaan yang melahirkan hak atas benda itu sendiri. Hak ini memberikan kuasa kepada seseorang untuk memanfaatkan benda tersebut. Dalam KUHPerdata, benda dibagi menjadi dua jenis, yakni:<sup>18</sup>

##### a. Bergerak

- 1) Berdasarkan sifatnya, yaitu benda yang dapat dipindahkan. Sebagai contoh, meja.
- 2) Berdasarkan ketentuan undang-undang, yaitu hak dari benda tersebut. Sebagai contoh, hak atas benda bergerak.

---

<sup>17</sup> Yulia. (2015). *Hukum Perdata*. Lhokseumawe: CV. Biena Edukasi. Hal 2.

<sup>18</sup> *Ibid.*, Hal 61.

## b. Tidak Bergerak

- 1) Berdasarkan sifatnya, sesuatu yang melekat di atasnya. Sebagai contoh, pohon.
- 2) Berdasarkan tujuannya, sesuatu yang menyatu dengan tujuan dan benda tersebut. Sebagai contoh, mesin yang ada di pabrik.
- 3) Berdasarkan ketentuan undang-undang, hak dari benda tidak bergerak itu sendiri. Sebagai contoh, hak pakai benda tidak bergerak.

KUHPerdata pada Buku II juga mengatur tentang hak-hak atas benda. Hak kebendaan ini memberikan kuasa langsung kepada seseorang untuk menguasai suatu benda. Kekuasaan langsung ialah adanya hubungan langsung antara benda dan orang yang berhak. Hak kebendaan dibedakan menjadi dua macam, yakni:<sup>19</sup>

### a. Hak untuk menikmati suatu benda

Hak dalam hal ini dibagi menjadi dua. Pertama, hak menikmati atas benda sendiri, contoh hak milik atas tanah diatur dalam UUPA, hak milik benda bergerak/ tidak selain

---

<sup>19</sup> Suryantoro, D. D. (2023). Eksistensi Hak Kebendaan Dalam Perspektif Hukum Perdata BW. *Legal Studies Journal*, 3(1). Hal 24.

tanah, hak memungut hasil, hak mendiami, hak, dan hak pakai. Kedua, hak menikmati benda milik orang lain, contohnya hak sewa, dan hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pengelolaan yang diatur dalam UUPA.

- b. Hak untuk memberi suatu jaminan atas benda Barang-barang debitur dapat dijadikan jaminan atas utang debitur didasarkan pada perjanjian. seperti gadai, fiskus, dan hak tanggungan.

## **1.7.2 Tinjauan Umum Tentang Tanah**

### **1.7.2.1 Pengertian Tanah**

Dalam ruang lingkup agraria yang dimaksud tanah dalam hal ini ialah permukaan bumi yang dapat dikuasai dan dimiliki masyarakat baik perorangan sendiri maupun bersama-sama serta badan hukum.<sup>20</sup> Tanah sebagai bagian dari kekayaan alam ini memiliki dasar hak atas penguasaannya. Hak atas objek tanah dalam hal ini juga termasuk bangunan atau benda diatas permukaan tanah tersebut.

Tanah merupakan suatu hal yang memiliki nilai ekonomi yang sangat tinggi. Dalam kehidupan sosial

---

<sup>20</sup>Nugroho, S.S., Tohari, M., & Rahardjo, M. (2020). *Hukum Agraria Indonesia*. Solo: Pustaka Iltizam. Hal 13.

masyarakat tanah merupakan alas untuk mereka hidup dan berkembang sebagai pemenuhan kebutuhan primer sebagai manusia. Dengan demikian, masyarakat berbondong-bondong untuk membeli tanah untuk ditempati bahkan digunakan sebagai investasi. Namun, dalam kaca mata hukum yang dilihat hukan tanah tersebut, namun pada aspek kepemilikan dan penguasaan atas tanah tersebut.<sup>21</sup>

#### 1.7.2.2 Hak Atas Tanah

Hak tanah merupakan suatu hak seseorang yang berwenang untuk melakukan atau berbuat sesuatu atas tanah yang menjadi haknya tersebut. Hak dalam hal ini dapat berupa melakukan suatu perbuatan dan atau/ larangan perbuatan atas objek tanah tersebut oleh pemegang hak. Negara mengatur hak-hak atas tanah ini dituangkan dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA, meliputi;

- 1) Hak milik;
- 2) Hak Guna Bangunan;
- 3) Hak pakai;
- 4) Hak sewa;
- 5) Hak membuka tanah;
- 6) Hak memungut hasil hutan;
- 7) Hak guna usaha;
- 8) Hak yang tidak disebutkan pada hak-hak diatas ditetapkan sebagai hak sementara oleh UUPA.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Isnaini, & Lubis, A.A. (2022). Hukum Agrari: Kajian Komprehensif. Medan: Pustaka Prima. Hal 22.

<sup>22</sup> *Ibid.*, Hal 30.

Selain mendapatkan kewenangan untuk melakukan pemanfaatan tanah, seorang pemegang hak yang telah disebutkan diatas juga memiliki kewajiban untuk memelihara permukaan bumi tersebut sebagai cara mempertahankan kesuburan tanah serta mencegah akan terjadinya kerusakan sumber daya alam.

Dalam hal keperdataan seseorang sendiri maupun bersama-sama serta badan hukum pemilik yang memiliki hak tersebut diperbolehkan untuk melakukan suatu perbuatan hukum atas objek tanah. Perbuatan hukum dalam hal ini ialah dimana perbuatan seseorang atau badan yang telah cakap hukum yang menimbulkan akibat hukum itu sendiri. Seperti halnya seseorang ahli waris sebagai pemegang hak milik melakukan perjanjian lisan sewa menyewa atas tanah.<sup>23</sup>

### **1.7.3 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

#### **1.7.3.1 Pengertian Perjanjian**

Dalam KBBI “perjanjian” diartikan sebagai persetujuan yang di lakukan tuangkan dalam bentuk tulisan atau dilakukan dengan lisan, dibuat oleh dua orang atau lebih yang bersepakat akan menaati apa yang telah disetujui bersama. Persetujuan ini memiliki akibat yang berupa

---

<sup>23</sup> Setiawan, Y. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Kartu Kredit Dalam Klausula Baku. *Commerce Law*, 2(1). Hal 199.

timbulnya hak dan kewajiban sebagai timbal balik. Dengan begitu, dalam persetujuan ini menimbulkan hubungan antara para pihak pembuatnya.

Seorang ahli hukum, Sudikno Mertokusumo, memaknai perjanjian sebagai suatu hubungan hukum antar dua orang atau lebih pembuatnya yang menimbulkan akibat hukum. Dalam perjanjian tersebut berisi klausula-klausula yang harus ditaati keduanya.<sup>24</sup> Sedangkan, menurut pandangan Subekti, perjanjian merupakan sebuah peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lainnya untuk berbuat sesuatu tertentu sesuai dengan apa yang ditulis atau diucapkan kedua belah pihaknya.<sup>25</sup>

Dalam KUHPdata Pasal 1313 mengatakan perjanjian adalah keadaan dimana dua orang atau lebih mengikatkan dirinya pada pihak lain, sehingga mengikat para pihak pembuatnya yang menimbulkan hak dan kewajiban. Untuk dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian harus terdapat dua atau lebih subjek hukum, subjek hukum dalam hal ini ialah orang dan badan hukum. Dimana para pembuat perjanjian tersebut sepakat untuk mengikatkan dirinya pada pihak lain yang bertujuan melakukan, tidak melakukan, dan

---

<sup>24</sup> Sudikno Mertokusumo. (1996). *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: PT. Libert. Hal 103.

<sup>25</sup> R. Subekti. (1992). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya. Hal 1.

/atau menyerahkan sesuatu. Dengan adanya kesepakatan inilah melahirkan sebuah perikatan para pembuatnya.<sup>26</sup>

Jika dilihat dari pemaknaan sebuah perjanjian yang telah uraikan oleh ahli hukum dan undang-undang, maka dapat dilihat unsur-unsur perjanjian, sebagai berikut,<sup>27</sup>

a. Perbuatan hukum

Suatu perbuatan yang dilakukan seorang atau badan yang telah cakap hukum sehingga menimbulkan hak dan kewajiban para pembuatnya.

b. Sepakat

Persetujuan atas kesengajaan para pembuat perjanjian tanpa adanya paksaan.

c. Objek perjanjian

Objek yang dalam hal ini suatu barang yang diketahui jenisnya.

d. Para pihak pembuat perjanjian

Para pembuat perjanjian harus terdiri dari minimal dua pihak atau lebih.

e. Akibat hukum yang muncul

Suatu risiko yang muncul jika terdapat kesengajaan tidak pemenuhan apa yang telah diperjanjikan.

---

<sup>26</sup> Ginting, J. B. (2022). Kekuatan Mengikat Perjanjian Secara Lisan. *The Juris*, 6(2). Hal 430.

<sup>27</sup> Syarifah, N., & Perdana, R. (2021). Hubungan Perikatan, Perjanjian, dan Kontrak. *Universitas Terbuka*. Hal 10.

### 1.7.3.2 Syarat Sah Perjanjian

Dalam Pasal 1320 KUHPerdara suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi empat syarat yang telah ditetapkan undang-undang, yaitu<sup>28</sup>:

a. Adanya kesepakatan para pihak

Para pihak pembuat perjanjian harus setuju atau sepakat dengan sengaja dan tanpa paksaan. Para pihak dengan kesadaran penuh mengikatkan dirinya dengan orang lain sekaligus menyetujui apa yang diperjanjikan kedua belah pihak. Hal ini bertujuan untuk menyerahkan, berbuat atau tidak berbuat suatu hal.

b. Kecakapan para pihak

Pihak pembuat perjanjian merupakan yang telah dinyatakan cakap oleh hukum. Seseorang yang dinyatakan cakap dalam hal ini ialah orang dewasa, dalam keadaan sehat, serta tidak dalam pengampuan. KUHPerdara juga menyebutkan seseorang yang tidak cakap dalam membuat suatu perjanjian, yakni:

- 1) Orang dalam pengampuan; dan
- 2) Orang yang belum dewasa.

---

<sup>28</sup> Ratnaningsih, I. D. A. S., & Dewi, C. I. D. L. (2024). Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Agreeing To An Agreement Based On The Civil Code Law Book. *Jurnal Riasalah Kenotariatan*, 5(1). Hal 15.

Seseorang yang dianggap dewasa oleh hukum berdasarkan pada Undang-Undang Perkawinan menyatakan bahwa batas umur orang telah dianggap dewasa ialah 18 (delapan belas) tahun dan tidak dalam pengampuan. Dalam pengampuan dalam hal ini ialah pemabuk, gangguan jiwa, pemboros.

c. Adanya suatu hal tertentu

Dimana dalam perjanjian harus terdapat objek yakni suatu barang yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya.

d. Adanya sebab yang halal

Perjanjian ini terbentuk atas adanya sebab yang tidak melanggar undang-undang sehingga menjadi dorongan para pihak melakukan sebuah kesepakatan dengan pihak lain. Selama alasan terbentuknya perjanjian ini tidak melanggar undang-undang, norma, dan asusila perjanjian tersebut dianggap sah. Sehingga, apabila alasan yang mendasari suatu perjanjian tersebut melanggar yang telah dituliskan diatas, maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum.

Dari empat macam syarat yang harus dipenuhi untuk dapat dikatakan perjanjian yang sah, terdapat pembagian didalamnya yakni syarat subjektif dan syarat objektif.

Syarat subjektif adalah syarat yang menyangkut pihak-pihak didalamnya. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka syarat objektif dikatakan tidak pernah ada.

### 1.7.3.3 Bentuk Perjanjian

Dalam KUHPerdara tidak mengatur secara mengikat suatu bentuk perjanjian, perjanjian dapat dibuat melalui lisan ataupun dituangkan dalam kontrak tulisan, keduanya tetap sah dimata hukum negara.<sup>29</sup> Namun tidak dapat dipungkiri bahwa perjanjian dalam bentuk tertulis lebih kuat dibandingkan perjanjian yang dibuat secara lisan dalam hal pembuktian. Berikut uraian lebih lanjut atas bentuk perjanjian:

#### a. Tulisan

Suatu perjanjian yang dituangkan dalam bentuk tulisan terbagi menjadi 2 macam yang diatur dalam KUHPerdara, yakni meliputi:<sup>30</sup>

##### 1. Otentik

Perjanjian yang dituangkan dalam bentuk tulisan ini dibuat langsung oleh penegak hukum yang berwenang, yang biasa disebut sebagai akta otentik. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dihadapan hakim yang melindungi para

---

<sup>29</sup> Setiawan, I. K. O. (2021). *Hukum Perdata Mengenai perikatan*. Jakarta: FH-Utama. Hal 47.

<sup>30</sup> Sitompul, V. B. (2017). *Buku Mengajar Hukum Perdata*. Tangerang: Pustaka Mandiri. Hal 72.

pihak yang tercantum dalam perjanjian tersebut.

Terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam akta ini, sebagai berikut:

- 1) Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan pembuatan akta;
  - 2) Dalam bentuk yang telah peraturan Undang-Undang.
2. Dibawah tangan

Bentuk perjanjian tertulis pada macam ini biasanya dikenal sebagai akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan merupakan sebuah perjanjian yang dituangkan dalam tulisan yang dibuat dan ditandatangani pihak pembuatnya berdasarkan kesepakatan dengan tanpa paksaan. Sehingga, akta ini mengikat para pihak pembuat dan mempunyai kedudukan serta kekuatan pembuktian yang setara dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.

b. Lisan

Perjanjian lisan merupakan suatu kesepakatan yang dilakukan hanya secara lisan tanpa dituangkan dalam bentuk tulisan. Perjanjian ini melahirkan sebuah hubungan antar pihak bersepakat yang berkewajiban menghormati dan memenuhi isi perjanjian. Dalam KUHPerdara Pasal 1320 tidak ada yang mengharuskan

pembuatan perjanjian dengan bentuk tertulis, maka dari itu, perjanjian yang dilakukan secara lisan tersebut tetap sah dan memiliki kedudukan serta kekuatan yang sama dengan perjanjian yang dituangkan dalam bentuk tulisan. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban atau memenuhi kewajiban namun tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan sebelumnya, maka pihak tersebut dikatakan sebagai pihak yang ingkar janji (*wanprestasi*).<sup>31</sup>

Tidak dapat dipungkiri bahwa perjanjian lisan ini rentan menimbulkan kerugian baik materiil atau imateriil salah satu pihak pada sebuah perjanjian yang dibuatnya, hal tersebut terjadi karena ketidakadaan akta tertulis yang menyebabkan lemahnya kekuatan perlindungan pihak yang dirugikan dalam hal pembuktian adanya kesepakatan yang sah sebelumnya. Sedangkan, dalam perjanjian yang dibuat secara tertulis sudah jelas memiliki bukti fisik untuk membuktikan adanya sebuah perjanjian para pihak yang bermasalah. Sehingga dalam hal pembuktian perjanjian lisan masih dapat diragukan dan disangkal

---

<sup>31</sup> Sa'adah, N. (2020). Akibat Hukum Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis (Analisis Putusan Nomor: 373/Pdt. G/2016/PN Mdn). *Pamulang Law Review*, 1(2). Hal 38.

kedudukannya. Namun dalam Pasal 1866 KUHperdata menyebutkan adanya penggunaan alat bukti selain bukti tulisan, untuk membuktikan adanya perjanjian lisan, sebagai berikut:

1. Saksi
2. Sumpah
3. Pengakuan
4. Surat atau tulisan.<sup>32</sup>

Maka penggunaan alat bukti selain bentuk tulisan, yang telah dituliskan diatas tersebut dapat digunakan untuk membuktikan adanya kesepakatan yang menimbulkan akibat hukum para pihaknya.

#### **1.7.3.4 Asas Kebebasan Berkontrak**

Hukum Indonesia dan berbagai negara memiliki kesamaan prinsip yang mendasari terbentuknya suatu perjanjian yakni para pembuat perjanjian diberikan hak untuk membuat, menentukan, dan mengakhiri sesuatu yang menjadi undang-undang mereka. Prinsip ini memberikan kekuasaan penuh pada pihak pembuat perjanjian untuk membuat syarat perjanjian, menentukan bentuk perjanjian, isi perjanjian dengan bebas selama tidak melanggar ketentuan Undang-Undang maupun norma yang ada. Dengan adanya batasan ini, maka para pihak tidak dapat

---

<sup>32</sup> Fatmawati, N. A. I. (2023). Pertanggungjawaban Pemilik Kos Terhadap Wanprestasi Yang Dilakukan Dari Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan. *Journal Sains Student Research*, 1(1). Hal 1083.

semena-mena dalam membuat perjanjian, sehingga tidak menimbulkan kerugian.<sup>33</sup>

Prinsip ini tertera dalam Pasal 1338 KUHperdata yang menuliskan bahwa perjanjian yang sah dapat melaksanakan sesuai kehendak para pembuatnya dengan diiringi batasan dalam perumusannya. Dengan begitu, prinsip kebebasan ini tidak mutlak bebas dalam membuat perjanjian. Setiap perjanjian yang melanggar Undang-Undang serta bertentangan dengan norma dan asusila, perjanjian tersebut batal demi hukum. Batasan ini bertujuan mencegah ketidakseimbangan hak yang memunculkan kerugian bagi salah satu pihaknya.

Prinsip ini memberikan kebebasan bagi para pembuatnya untuk merumuskan hak dan kewajiban yang berpeluang saling menguntungkan satu sama lainnya. Jika dilihat dari aspek ekonomi, prinsip ini memberikan peluang yang sangat berpotensi. Sehingga diharapkan memberikan dorongan bagi para pebisnis dalam mengembangkan investasi dan pertumbuhan ekonomi yang pesat. Namun, hal ini harus tetap dengan diiringi keadilan dan keseimbangan para pihak.

---

<sup>33</sup> Sipayung, P. D., dkk. (2025). *Perikatan Dalam Hukum Perdata*. Jambi: PT. Nawala Gama Education. Hal 22.

Dapat disimpulkan bahwa prinsip ini tidak sekedar memberikan kekuasaan penuh para pihak dalam merumuskan suatu perjanjian yang akan menjadi Undang-Undang mereka, tetapi juga memberikan dasar kuat atas terciptanya hubungan yang adil dan sah dimata hukum. Tidak hanya itu, ini juga mendasari sebuah perikatan dalam bidang ekonomi yang seimbang sebagai salah satu cara mendorong pertumbuhan ekonomi negara. Sebagai perwujudannya para pihak perjanjian haruslah tetap menghormati batasan-batasan yang ada sehingga terciptanya kepastian hukum yang berkeadilan.<sup>34</sup>

#### **1.7.3.5 Asas Pacta Sunt Servanda**

Asas ini dikenal juga dengan istilah asas kepastian hukum, dimana semua pihak yang diatas namakan sebagai para pihak dalam perjanjian harus menaati dan menghormati isi perjanjian yang telah disepakati bersama. Apabila terdapat pihak yang tidak memenuhi perjanjian dianggap telah melakukan dosa besar yang disebut sebagai wanprestasi. Maka dari itu, pihak yang dirugikan berhak untuk menuntut atas kerugian yang timbul dari perbuatan lalai tersebut.

---

<sup>34</sup> *Ibid.*, Hal 23.

Salah satu ahli hukum, Purwanto, asas ini berpengaruh pada perikatan para pihak. Beliau memandangkan asas ini sebagai perjanjian yang menjunjung kekuasaan penuh para pembuatnya dalam membuat dan menentukan isi perjanjian yang dibuat. Asas *Pacta Sunt Servanda* ini diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:<sup>35</sup>

1. Semua kesepakatan yang dituangkan dalam isi perjanjian harus dihormati dan dipatuhi sebagai Undang-Undang yang mengikat para pihak yang menyetujuinya. Maka dari itu, perjanjian yang sah dan mengikat ini menimbulkan adanya akibat hukum.
2. Semua pihak perjanjian tidak dapat melakukan penarikan kesepakatan, kecuali didasari kesepakatan bersama seluruh pembuat perjanjian dan kewajiban oleh hukum karena adanya suatu hal yang mana membuat penarikan kesepakatan.

Salah satu pihak dalam perjanjian tidak dapat mengubah suatu perjanjian bersama dengan adanya alasan tertentu. Hal ini dikarenakan menimbulkan kekhawatiran akan terjadinya wanprestasi jika perjanjian diubah secara

---

<sup>35</sup> Syamsiah, D., Bao, R. M. B., & Yuliana, N. F. (2023). Dasar Penerapan Asas *Pacta Sunt Servanda* Dalam Perjanjian. *Jurnal Hukum Das Sollen*, 9(2). Hal 844.

sepihak. Dengan itu, sebuah perjanjian harus didasarkan atas kesepakatan seluruh pihak perjanjian

Setiap isi perjanjian yang didasari kesepakatan para pembuatnya harus dipatuhi dan dihormati. Apabila terdapat salah satu pihak melakukan perbuatan ingkar, maka pihak tersebut dapat diajukan pada pengadilan untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya. Sehingga hal ini merupakan bentuk perlindungan hukum bagi para pihak perjanjian.

*Pacta sunt servanda* merupakan dasar dari pembentukan dan pelaksanaan kesepakatan para pihak dalam sebuah perjanjian. Dengan adanya asas ini diharapkan semua pihak pembuat melaksanakan isi perjanjian sesuai dengan kesepakatan bersama. Asas ini juga menjunjung prinsip kepercayaan antar pihak dalam menjalankan komitmen. Asas ini juga dipercaya dapat menyelesaikan atas adanya perselisihan yang tidak mencapai kesepakatan. Sesuai dengan *pacta sunt servanda*, apabila terdapat salah satu pihak melanggar perjanjian, maka dapat diminta pertanggungjawaban berupa ganti rugi serta pemenuhan kewajiban.

#### **1.7.4 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa**

Perjanjian ini diatur dalam Pasal 1548 hingga Pasal 1600 KUHperdata. Sebuah perbuatan yang disebut sebagai perbuatan sewa menyewa ini timbul dari adanya kesepakatan antara para pihak yang berniat mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan atas suatu barang, dengan adanya batasan waktu dan kesepakatan harga yang telah disetujui kedua belah pihaknya. Barang yang dimaksud dalam hal ini dapat berupa barang bergerak maupun tidak bergerak. Perbuatan sewa menyewa ini didasari dengan adanya jangka waktu yang telah ditentukan.

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian timbal-balik antar pihak yang menyetujui. Perjanjian ini menimbulkan hak dan kewajiban yang diharapkan memberikan keuntungan dan perlindungan para pihaknya. Hal ini dapat dilihat dari perbuatan yang mana pemilik barang sewa mendapatkan uang sewa dan orang yang menyewa mendapatkan hak untuk menikmati sementara objek sewa.<sup>36</sup>

##### **1.7.4.1 Unsur-Unsur Perjanjian sewa menyewa**

Perjanjian sewa menyewa ini didalamnya terdapat unsur-unsur penting yang mendasarinya. Unsur-unsur ini harus terdapat dalam perjanjian sewa menyewa yang disesuaikan dengan syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320

---

<sup>36</sup> Fatmawati, *Op.cit*, Hal 2.

KUHperdata. Berikut beberapa unsur-unsur yang harus ada dalam perbuatan sewa menyewa, yaitu:<sup>37</sup>

1. Essensialia, unsur mutlak dalam suatu perbuatan hukum sewa menyewa. Tidak terpenuhinya unsur ini, maka perjanjian tidak memiliki kekuatan hukum. Unsur ini mencakup adanya harga dan jangka waktu tertentu berdasarkan kesepakatan bersama.
2. Naturalia, unsur ini telah diatur oleh Undang-Undang yang memiliki sifat mengatur atau menambah isi perjanjian. Seperti halnya, perjanjian sewa menyewa tidak dapat dihentikan apabila salah satu pihak meninggal dunia selama masa sewa masih berlangsung. Dengan begitu hak dan kewajiban tetap berjalan meskipun subjeknya berubah.
3. Aksidentalialia, unsur yang tidak diatur dalam Undang-Undang, namun suatu hal yang disepakati para pihak perjanjian sebagai pelengkap. Seperti halnya, adanya ketentuan atas denda keterlambatan pembayaran.

#### **1.7.4.2 Hak dan Kewajiban Para Pihak**

Perjanjian sewa menyewa sah apabila memenuhi unsur-unsur perjanjian yang menimbulkan hak dan

---

<sup>37</sup> Sirait, H. A., Zaydan, M. Y., Lubis, R., & Huda, G. R. (2024). Tinjauan Yuridis Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 223/Pdt. G/2020/PN Gin). *Media Hukum Indonesia (MHI)*, 2(4). Hal 33.

kewajiban bagi para pihak yang bersangkutan. Hal inilah dapat dijadikan sebagai dasar pembuatan isi perjanjian sewa menyewa dan disesuaikan dengan kesepakatan bersama. Dengan begitu, perjanjian ini mengikat dan harus dipenuhi pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Berikut hak dan kewajiban dari perjanjian sewa menyewa.<sup>38</sup>

1. Hak orang yang menyewakan

- a. Menerima pembayaran sesuai dengan waktu dan harga atas dasar kesepakatan bersama
- b. Menerima kembali barang yang dijadikan objek sewa sesuai dengan keadaan pada saat awal disewakan.

2. Kewajiban orang yang menyewakan

- a. Menyerahkan objek sewa  
Menyerahkan barang sewa kepada penyewa untuk dikuasai dan dinikmati sementara dalam keadaan layak sesuai dengan kesepakatan atas jangka waktu dan pembayaran.
- b. Jaminan kecacatan objek sewa  
Memberikan jaminan atas adanya kecacatan barang sewa yang sampai mengganggu dan menimbulkan

---

<sup>38</sup> Dolo, M. (2018). Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah. *Lex Privatum*, 6(10). Hal 144.

kerugian orang yang menyewa. Namun, hal ini terdapat batasan kewajiban ganti kerugian atas ketidaknyamanan yang timbul, orang yang menyewakan tidak berkewajiban mengganti rugi apabila ketidaknyamanan pemanfaatan atau kerugian yang timbul akibat dari pihak ketiga. Serta jaminan untuk tidak menghentikan perjanjian dengan alasan untuk pemakaian pribadi.

c. Memelihara objek sewa

Orang yang menyewakan berkewajiban memelihara benda/barang yang disewakan sehingga layak dimanfaatkan oleh orang yang menyewa. Orang yang menyewakan juga wajib memerintakan orang yang menyewa melakukan perbaikan jika diperlukan, kecuali perbaikan ringan yang merupakan kewajiban bagi pihak yang menyewakan. Kewajiban ini dilakukan selama masa sewa berlangsung.

Selain timbul kepada pihak yang menyewakan hak dan kewajiban ini juga timbul kepada pihak yang menyewa dalam perjanjian ini, sebagai berikut:

1. Hak orang yang menyewa

- a. Menerima barang yang dijadikan sebagai objek sewa sesuai dengan kesepakatan bersama
  - b. Menikmati barang yang disewa
  - c. Meminta perbaikan barang sewa, jika hal perbaikan tersebut merupakan kewajiban orang yang menyewakan.
2. Kewajiban orang yang menyewa
- a. Memakai barang sewa dengan baik sesuai dengan tujuan menyewa
  - b. Memelihara dan merawat barang sewa seperti milik pribadi
  - c. Melakukan pembayaran uang sewa sesuai dengan kesepakatan bersama
  - d. Mengembalikan barang sewa sesuai dengan keadaan awal pada saat disewakan, yang sekurang-kurangnya sesuai dengan kesepakatan dan dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan diawal perjanjian.
  - e. Larangan pengulangsewakan barang sewa.<sup>39</sup>

### **1.7.5 Tinjauan Umum Tentang Pertanggungjawaban Perdata**

Perjanjian dikenal juga sebagai kontrak. Apabila terdapat pelanggaran kontrak yang telah disepakati para pihak sebelumnya,

---

<sup>39</sup> Pepah, G. (2020). Tinjauan Hukum Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kuhperdata. *Lex Privatum*, 8(4). Hal 33.

maka hal tersebut disebut sebagai wanprestasi. Selain itu, pelanggaran hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain disebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum (disebut sebagai PMH). Keduanya sama-sama memiliki hak untuk memperjuangkan hak yang dirugikan seseorang ke pihak berwenang. Sehingga hal ini menimbulkan akibat hukum bagi orang yang melanggar kesepakatan bersama atau ketentuan yang diatur dalam hukum yaitu tuntutan pertanggungjawaban. Dalam Hukum Perdata terdapat dua jenis pertanggungjawaban atas adanya kerugian salah satu pihak, yakni pertanggungjawaban atas dasar kontraktual, jika adanya perjanjian para pihak, dan pertanggungjawaban PMH, jika tidak ada perjanjian sebelumnya namun menimbulkan kerugian orang lain.<sup>40</sup>

Tanggungjawab muncul apabila salah satu pihak merasa dirugikan haknya dan pihak yang merugikan tidak mau menerimanya. Sehingga hal inilah yang menjadi dorongan pihak-pihak yang dirugikan membawa permasalahan kepada pihak yang dapat memutuskan perkara ini. Maka dari itu seseorang yang sengaja atau lalai tidak melaksanakan kewajibannya harus bertanggungjawab atas perbuatan celanya. Dalam KUHperdata mengatur mengenai tanggungjawab perdata, yakni keharusan membayar kerugian yang telah ditimbulkan pihak yang melanggar.

---

<sup>40</sup> Alfianto, D., Rido, A., & Wijaya, G. V. (2024). Pertanggungjawaban Perdata dan Tanggung Gugat Dalam Perkara Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum. *Jurnal Pengabdian Masyarakat: Pemberdayaan, Inovasi dan Perubahan*, 4(6). Hal 495.

Pihak yang dirugikan haknya dapat mengajukan gugatan pertanggungjawaban atas adanya wanprestasi atau PMH di pengadilan yang berwenang. Namun dalam hal ini, pihak yang mengajukan gugatan haruslah membuktikan apa yang didalilkan. Terdapat persyaratan untuk pihak yang dapat mengajukan gugatan ganti kerugian ini, yakni, orang yang berkepentingan yang sah dan adanya kerugian yang timbul dari pihak yang tidak memenuhi kewajiban. Pertanggungjawaban ini bertujuan memberikan perlindungan kepada pihak yang haknya dilanggar oleh orang lain. Apabila pengadilan telah mengabulkan gugatan, maka tergugat harus melaksanakan klaim yang diajukan oleh penggugat.<sup>41</sup>

#### **1.7.6 Tinjauan Umum Tentang Upaya Hukum Perdata**

Upaya hukum merupakan metode sebagai cara pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahan yang dihadapinya. Hal ini bertujuan melindungi dan memperjuangkan hak seseorang untuk mencapai suatu keadilan bagi pihak bersengketa. Upaya hukum ini dapat dilakukan melalui jalur litigasi maupun non-litigasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanpa melalui rumitnya proses peradilan.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> *Ibid.*, Hal 493.

<sup>42</sup> Shailina, I. (2019). *Analisis Yuridis Terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Ruteng Nomor 1/Pen. Konsy 2017/Pn. Rtg Tentang Konsinyasi* (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surabaya).

### 1.7.6.1 Litigasi

Upaya penyelesaian sengketa perdata melalui litigasi merupakan metode penyelesaian suatu permasalahan antar pihak berkonflik melalui pengadilan. Dalam hal ini permasalahan yang diajukan pada pengadilan akan diputus oleh hakim berdasarkan fakta yang dikuatkan oleh bukti, saksi, dan keterangan yang diajukan para pihak untuk mempertahankan argumen masing-masing di persidangan. Putusan tersebut bersifat mengikat dan memaksa para pihak untuk mematuhi dan menjalankan isi putusan.

Dalam hukum perdata, bagi para pihak yang merasa haknya dilanggar sehingga timbul kerugian, pihak tersebut diberikan kuasa oleh hukum untuk mengajukan gugatan atas Perbuatan Melawan Hukum (PMH) oleh pihak lain atau pengajuan gugatan atas wanprestasi jika terdapat perjanjian yang dilanggar salah satu pihak yang turut bersepakat sebelumnya. Gugatan ialah suatu tuntutan pihak satu kepada pihak lain melalui pengadilan. Hal ini merupakan bentuk perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan.

Upaya hukum dalam litigasi setelah masuk dalam pengadilan pertama, dimana masih terdapat pihak yang kurang puas atau merasa haknya lebih jatuh maka dapat melakukan suatu upaya dalam pengadilan tingkat kedua dan ketiga, yakni, pertama melalui *Verzet* upaya untuk

membantah hasil putusan yang dalam proses pemeriksaan perkara tidak dihadiri tergugat. Kedua, Banding termuat dalam aturan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, hal ini dilakukan pihak yang kalah maksimal diajukan empat belas hari setelah hari putusan sebelumnya. Ketiga, melalui upaya Kasasi yang diputuskan oleh Mahkamah Agung dari memeriksa ulang suatu aturan yang diterapkan dalam putusan sebelumnya diajukan maksimal empat belas hari.

Terdapat upaya hukum luar biasa dalam pengadilan tingkat ketiga untuk mengupayakan hak seseorang yang masih dilanggar dari sebuah putusan yang telah berkekuatan hukum. Pertama, melalui upaya peninjauan kembali pihak bersengketa dari hasil putusan *Verstek* guna membatalkan hasil putusan yang salah satunya memuat kebohongan dalam menjatuhkan putusan. Kedua, *Derdenverzet* atau suatu bantahan dari pihak diluar orang yang bersengketa, yang mana justru dirugikan dari suatu hasil putusan para pihak tersebut, sehingga berhak untuk mengupayakan haknya yang dilanggar.

Turut termuat asas *Ius Curia Novit* dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman sebagai penguat perlindungan hak warga negara.

Dimana asas ini memberikan pengertian bahwa hakim dianggap paham aturan hukum dan tidak boleh menolak seluruh sengketa yang masuk dalam pengadilan. Sehingga dalam hal ini hakim harus mempertimbangkan berdasarkan aturan yang mereka pahami dan bukti yang diserahkan. Dengan demikian, asas ini diharapkan mampu memberikan rasa aman kepada para pihak yang bersengketa.

Perbuatan melawan hukum merupakan suatu perikatan yang timbul akibat dari perbuatan seseorang yang melawan hukum. Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 – 1380 KUHPerdara. Ketentuan tersebut menyatakan bahwa perbuatan tersebut merupakan melakukan atau tidak melakukan perbuatan yang melanggar hak seseorang hingga menimbulkan kerugian atas pelanggaran dengan apa yang seharusnya antar individu pada kehidupan bermasyarakat, menurut ketentuan yang tidak dituliskan oleh hukum. Perbuatan ini dilakukan atas dasar kelalaian maupun dilakukan dengan kesadaran penuh. Unsur-unsur yang ada dalam perbuatan melawan hukum meliputi:<sup>43</sup>

- 1) Adanya perbuatan melawan hukum;
- 2) Menimbulkan kerugian bagi pihak lain;
- 3) Kesalahan pihak pelaku, sengaja atau tidak dalam melakukannya;

---

<sup>43</sup> Cevitra, M., & Djajaputra, G. (2023). Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Perkembangannya. *UNES Law Review*, 6(1). Hal 2722.

- 4) Adanya hubungan sebab akibat dari perbuatan dan kerugian timbul.

Setiap pelanggaran hak kreditur yang dilakukan oleh debitur, maka debitur berhak mendapatkan ganti rugi atas adanya kesengajaan/ kelalaian tindakan pelaku. Ganti rugi dalam hal ini dibebankan pada orang yang melakukan kesalahan hingga menimbulkan kerugian orang lain. Berikut permohonan yang dapat diajukan orang yang dirugikan dalam gugatan perbuatan melawan hukum, yakni:

- 1) Ganti rugi berupa uang;
- 2) Pengembalian seperti bentuk semula;
- 3) Menyatakan bahwa perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;
- 4) Menghapuskan suatu hal hasil perbuatan melawan hukum;
- 5) Larangan melakukan suatu hal.

Wanprestasi ialah pelanggaran perjanjian dimana pihak dalam perjanjian bersama-sama atau salah satunya tidak memenuhi isi kesepakatan perjanjian yang telah mengikat para pihak. Wanprestasi biasanya dikenal sebagai keadaan pihak yang melakukan ingkar janji atas kesepakatan bersama. Ingkar janji ini muncul dapat dari sebuah kelalaian atau bahkan kesengajaan perbuatan cela dari pihak tersebut.

Adanya perbuatan ingkar janji dari salah satu pihak ini dapat menimbulkan suatu kerugian baik materiil maupun imateriil bagi pihak lainnya. dengan begitu hukum

memberikan suatu hak kepada pihak yang merasa dirugikan haknya dapat mengajukan permohonan ganti rugi kepada pihak yang berwenang. Terdapat kriteria seseorang dapat dikatakan sebagai pihak wanprestasi jika, sebagai berikut:

1. Keterlambatan memenuhi kewajiban;
2. Melakukan suatu hal yang dilarang dalam perjanjian;
3. Melakukan sesuatu namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
4. Tidak melakukan sepenuhnya kewajiban dalam perjanjian.

Perlunya pemberian somasi kepada pihak yang lalai sebelum pengajuan tuntutan pada Pengadilan. Namun, apabila tidak segera ditindaklanjuti oleh pihak yang melakukan ingkar janji, maka pihak yang dirugikan berhak memohonkan pada pengadilan yang disebut sebagai gugatan wanprestasi.

Gugatan wanprestasi merupakan suatu tuntutan pertanggungjawaban atas perbuatan salah satu pihak yang menciderai perjanjian bersama. Pasal 1236 KUHperdata yang mengatakan bahwa orang yang dengan sengaja atau lalai melaksanakan kewajibannya sebagaimana dalam perjanjian yang telah disepakati harus membayar ganti rugi, biaya, dan bunga apabila tidak memberikan atau tidak merawat perbedaan sebagai objek perjanjian.<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> Hasim Purba, S. H. (2023). *Hukum Perikatan dan Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika. Hal 11.

Pihak yang lalai atau tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dapat dikatakan wanprestasi apabila telah adanya teguran atau somasi dari pihak yang haknya merasa dirugikan. Apabila tidak segera ditindaklanjuti oleh pihak yang melakukan ingkar janji, maka pihak yang dirugikan berhak memohonkan pada pengadilan. Hal ini lah yang diatur oleh hukum untuk melindungi hak seseorang. Berikut beberapa bentuk petanggungjawaban perdata yang merupakan hak dari pihak yang dirugikan, sebagai berikut:

1. Ganti kerugian;
2. Pemenuhan kewajiban dengan ganti kerugian;
3. Pembatalan perjanjian;
4. Pembatalan perjanjian dengan ganti rugi yang berupa uang denda;
5. Pemenuhan kewajiban dari pihak yang merugikan.

#### **1.7.6.2 Non-litigasi**

Upaya penyelesaian sengketa non-litigasi merupakan metode penyelesaian sengketa yang dilakukan para pihak berkonflik diluar pengadilan untuk mencapai suatu perdamaian dengan kesepakatan para pihaknya. Namun, saat ini pengadilan cenderung memenangkan pihak yang dapat memberikan bukti formil. Dengan begitu, hukum Indonesia memberikan kesempatan bagi para pihak yang bersengketa untuk dapat menyelesaikan suatu permasalahan dengan diaturnya Undang-Undang Republik

Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.<sup>45</sup> Berikut beberapa upaya hukum yang dapat dilakukan dalam Undang-Undang tersebut:

- a. Mediasi, metode penyelesaian permasalahan para pihak yang bermasalah dengan dibantu oleh pihak ketiga yang disebut sebagai mediator. Mediasi bertujuan untuk mencapai kesepakatan perdamaian para pihak atas arahan mediator. Sehingga, hasil dari kesepakatan tersebut memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak yang bersepakat.<sup>46</sup>
- b. Negoisasi, salah satu penyelesaian permasalahan dengan melalui musyawarah mufakat para pihaknya. Bentuk penyelesaian ini bertujuan untuk memecahkan permasalahan yang diharapkan mencapai kesepakatan antar pihak bermasalah.
- c. Konsiliasi, permusyawaratan yang dilakukan para pihak yang bermasalah sebelum digelarnya persidangan di Pengadilan. Hal ini bertujuan untuk mencapai perdamaian diluar Pengadilan.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Muryati, D. T., & Heryanti, B. R. (2011). Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Nonlitigasi di Bidang Perdagangan. *Jurnal Dinamika Sosbud*, 3(1). Hal 50.

<sup>46</sup> Dewi, N. M. T. (2022). Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata. *Jurnal Analisis Hukum*, 5(1). Hal 85.

<sup>47</sup> Putra, R. K., dkk. (2024). Efektivitas Penyelesaian Sengketa Secara Non Litigasi. *Jurnal Kolaboratif Sains*, 7(6). Hal 2203.

- d. Arbitrase, penyelesaian permasalahan pada lembaga arbitrase yang didasarkan pada perjanjian para pihak sebelumnya. Permasalahan tersebut diputus oleh seorang pihak ketiga yang disebut arbiter. Sehingga memiliki wewenang untuk memutus sebuah sengketa yang diajukan para pihak. Putusan yang diputus seorang arbiter bersifat mengikat para pihak bersengketa.<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup>Muryati, *Op.cit.*, Hal 55.