

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

KUHPerduta dalam Pasal 1313 KUHPerduta mengakui dua bentuk terjadinya kesepakatan dan berprinsip pada asas kebebasan berkontrak. Mengikat atau tidaknya suatu perjanjian hanya bergantung apakah terpenuhinya unsur perjanjian yang sah dalam Pasal 1320 KUHPerduta (sepakat, cakap, objek yang berjenis, alasan yang tidak bertentangan peraturan). Berlakulah asas *pacta sunt servanda* bagi perjanjian sah, yang mewajibkan para pihak melaksanakan seluruh isi perjanjian. Hasil penelitian sebelumnya sangat menggambarkan peran alat bukti pendukung lain yang dapat dipertimbangkan hakim untuk memutus suatu kesepakatan yang tidak dituangkan dalam bentuk tulisan. Hasil analisis praktik pada perjanjian lisan sewa menyewa tanah secara lisan yang memuat tantangan pertanggungjawaban, menyatakan bahwa perjanjian tersebut telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerduta. Sehingga dapat diminta pertanggungjawaban secara perdata meskipun hanya bergantung pada bukti saksi. Dengan demikian secara normatif, menurut KUHPerduta kedudukan hukum perjanjian sewa menyewa tanah yang dibuat hanya berdasarkan pembicaraan, sah dan setara dengan perjanjian yang dituangkan dalam bentuk tulisan. Namun, kedudukan pihak yang rugi cenderung lebih lemah apabila terjadi sengketa dikemudian hari. Bentuk pertanggungjawaban atas terjadinya pelanggaran hak dan kewajiban suatu perjanjian lisan dapat meminta ganti rugi atas perbuatan melawan hukum

dan atas pelanggaran perjanjian. Bentuk ganti rugi dalam pelanggaran perjanjian tertera dalam Pasal 1243 KUHPerdara. Pasal tersebut mewajibkan seseorang yang mengingkari janjinya untuk membayar ganti rugi. Dalam kasus ini pihak yang menyewakan dapat meminta ganti rugi atas keterlambatan pengembalian atas objek sewa tanah. Pihak yang menyewakan tanah sebagai pihak yang dirugikan dapat menuntut haknya yang dilanggar. Namun, dengan adanya problematika pembuktian yang menjadi tantangan permasalahan perjanjian lisan sewa menyewa tanah ini, maka alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi yang berpeluang untuk mendapatkan jalan keluar. Apabila alternatif penyelesaian sengketa tidak tercapai upaya litigasi menjadi langkah terakhir.

4.2 Saran

1. Berdasarkan fenomena di atas, diperlukannya penyuluhan kepada masyarakat terkait risiko pelanggaran perjanjian apabila melakukan perjanjian melalui pembicaraan tanpa dituangkan dalam tulisan, pentingnya penyuluhan terkait langkah-langkah hukum yang dapat diambil ketika terjadi suatu permasalahan perdata dan penegasan kewajiban penggunaan perjanjian tertulis sebagai upaya pencegahan adanya kerugian atas wanprestasi yang sulit dipertanggungjawabkan. Keadaan ini akibat dari sulitnya pembuktian dari ketidakjelasan bukti yang dipunya orang yang dirugikan. Dengan demikian, upaya dalam melindungi hak warga negara yang berkeadilan terwujud.

2. Disarankan kepada masyarakat terkhusus dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa atas tanah untuk mengutamakan perjanjian secara tertulis. Tingkatkan kesadaran akan perlunya kehadiran saksi dan alat bukti rekaman sebagai pencegahan apabila perjanjian dilakukan melalui pembicaraan untuk memperlancar pertanggungjawaban perdata apabila timbul suatu sengketa. Selain itu, alternatif penyelesaian sengketa harus selalu dikedepankan sebelum melanjutkan pada langkah hukum yang berwenang.