



AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA LISAN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1093 K/PDT/2016)

I Gede Yudi Arsawan

Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

ABSTRAK

Tulisan ini membahas isu tentang wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa lisan dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/Pdt/2016 untuk mengetahui bagaimana keabsahan suatu perjanjian sewa menyewa lisan dan apa akibat hukum yang terjadi bilamana terjadi wanprestasi. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan penelitian antara lain berupa pendekatan undang-undang (statute approach), pendekatan kasus (case approach), dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Hasil penelitian ini menemukan bahwa perjanjian sewa menyewa lisan dapat menjadi sah apabila telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, kemudian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa lisan maka dapat menyebabkan suatu perjanjian menjadi batal apabila pihak yang merasa dirugikan mengajukan permohonan pembatalan perjanjian kepada Hakim.

Kata Kunci : Perjanjian Lisan, Sewa Menyewa, Wanprestasi.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu unsur yang memiliki peran penting guna menunjang kehidupan manusia karena dapat digunakan untuk menunjang kegiatan usaha seperti pertanian, perternakan dan perkebunan ataupun untuk melindungi diri dengan cara membangun bangunan berupa rumah di atasnya. Dalam menggunakan tanah maka penguasaannya harus berdasarkan alas hak yang sah untuk menunjukkan bahwa penguasaan tanah tersebut tidak bertentangan dengan hukum sehingga bisa mendapatkan jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum dari negara.

Penguasaan tanah dapat diperoleh baik melalui kegiatan jual beli atau kegiatan sewa menyewa. Sewa menyewa dapat menjadi opsi alternatif selain jual beli apabila modal atau dana yang dimiliki belum cukup untuk melakukan kegiatan jual beli tanah. Dalam sewa menyewa maka tanah dapat dikuasai berdasarkan alas hak berupa perjanjian. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) menjelaskan bahwa perjanjian adalah "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu

orang lain atau lebih,” dengan demikian maka terdapat unsur adanya dua pihak atau lebih yang memiliki maksud untuk saling mengikatkan dirinya terhadap perbuatan tertentu.

Apabila sewa menyewa didasarkan dalam bentuk perjanjian maka perjanjian tersebut dapat berupa perjanjian tertulis atau perjanjian lisan. Menurut Salim H.S., perjanjian tertulis adalah “suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan,” sedangkan menurutnya juga, perjanjian lisan adalah “suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan yang hanya berdasarkan atas kesepakatan para pihak.”² Terhadap perjanjian lisan maka biasanya hanya dilakukan dengan berdasarkan ucapan yang dikemukakan oleh para pihak.³

Semua bentuk perjanjian hanya dapat menjadi sah dan memiliki kekuatan mengikat apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menentukan bahwa “untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat: 1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3. suatu hal tertentu, 4. suatu sebab yang halal.” Khusus mengenai perjanjian sewa menyewa maka terdapat pula unsur esensialia yang merupakan perwujudan syarat objektif sahnya perjanjian dan oleh karenanya keberadaannya harus dipenuhi.

Unsur esensialia merupakan unsur yang mutlak harus ada dalam perjanjian, keberadaannya membedakan antara satu perjanjian dengan perjanjian lainnya. Unsur ini mengatur ketentuan-ketentuan yang wajib dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian yang merupakan sifat dari suatu perjanjian.⁴

Dalam perjanjian sewa menyewa secara umum atau yang dibuat dengan tertulis maka unsur esensialianya dapat ditemukan dalam pengertian perjanjian sewa menyewa itu sendiri yang ditentukan dalam Pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi dan memiliki pengertian sebagai berikut “sewa menyewa ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.” Melalui pengertian tersebut maka dapat ditemukan bahwa terdapat unsur esensialia yang berupa objek sewa, waktu sewa, dan harga sewa.

Sedangkan dalam perjanjian sewa menyewa lisan maka terdapat pengecualian terhadap salah satu unsur esensialia tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1571 KUHPerdara yang berbunyi “Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat,” dengan begitu maka unsur waktu tertentu dalam perjanjian sewa menyewa lisan dapat dikesampingkan dengan konsekuensi bahwa perjanjian sewa menyewa akan berakhir apabila dikehendaki dan dinyatakan oleh pemberi sewa kepada penyewa.⁵

²I Wayan Agus Vijayantera, “Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis,” *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha*, Vol. 6 No. 1, Februari 2020, h. 118.

³*Ibid.*

⁴Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), h. 84.

⁵Debora da Costa, “Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah,” *Jurnal Lex et Societatis*, Vol. 4, No. 2, Februari 2016, h. 27.

Apabila terdapat unsur esensialia dalam perjanjian sewa menyewa tertulis atau perjanjian sewa menyewa lisan yang tidak dipenuhi maka dapat terjadi kebatalan terhadap perjanjian sewa menyewa yang dibuat. Kebatalan dalam hukum perdata dibagi menjadi batal demi hukum dan dapat dibatalkan, perbedaannya terdapat pada apabila batal demi hukum memiliki pengertian bahwa perjanjian tersebut dianggap tidak pernah dilahirkan dari awal atau tidak pernah terjadi suatu perikatan, sedangkan dapat dibatalkan memiliki pengertian bahwa perjanjian tetap mengikat para pihak selama tidak dibatalkan oleh Hakim atas permohonan pihak yang memohon pembatalan tersebut.⁶

Dalam perjanjian sewa menyewa tertulis maka para pihak harus menghormati isi perjanjian dan melaksanakan hak dan kewajibannya sebagaimana tercantum dalam perjanjian tersebut, para pihak tidak dapat melakukan pembatalan secara sepihak apabila pembatalan sepihak tersebut bertentangan dengan isi perjanjian, sedangkan dalam perjanjian sewa menyewa lisan maka pembatalan atau pengakhiran perjanjian dapat dilakukan secara sepihak dengan cara menyampaikan kehendak pemberi sewa untuk mengakhiri masa sewa dengan penyewa.

Selain itu dalam perjanjian sewa menyewa baik tertulis maupun lisan para pihak harus melaksanakan kewajiban-kewajiban dalam perikatan yang dilahirkan, baik itu untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Apabila terdapat kewajiban yang dilanggar maka pihak yang melanggar kewajiban disebut wanprestasi, yang berarti tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian.⁷ Jika terjadi wanprestasi maka pihak yang mendapat kerugian memiliki hak untuk menuntut ganti rugi kepada pihak yang telah melakukan wanprestasi.⁸

Terdapat kasus dimana terjadi perjanjian sewa menyewa tanah secara lisan yang diakhiri oleh pihak pemberi sewa oleh karena pihak penyewa dipandang telah wanprestasi, kasus tersebut terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/Pdt/2016. Dalam putusan tersebut Majelis Hakim Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi semula Pembanding dan Tergugat pada tingkat banding dan tingkat pertama. Duduk perkara kasus dalam putusan tersebut diawali dari adanya gugatan dari penggugat yang bernama DS. Penggugat merupakan ahli waris Alm. OTA dan Alm. TSN yang merupakan pemilik tanah dengan Sertifikat HGB No. 128/Palmeriam. Dahulu pada tahun 1954 Alm. TSN pernah membuat perjanjian sewa menyewa lisan dengan Alm. HPS yang merupakan ayah/kakek dari Para Tergugat I untuk menyewakan tanah HGB No. 128/Palmeriam, namun Alm. HPS hanya melakukan pembayaran sewa sampai tahun 1973, dan kemudian setelah tahun tersebut maka pembayaran sewa dilakukan oleh Tergugat II yaitu Alm. TTJ hingga tahun 1985.

Setelah tahun 1985 sejak HPS dan TTJ meninggal, Para Tergugat I masih menempati tanah tersebut namun tidak pernah melakukan pembayaran sewa sampai tahun gugatan tersebut diajukan yaitu tahun 2014. Oleh sebab itu, Penggugat DS selaku ahli waris pemilik tanah telah melayangkan somasi pada tahun 2005 kepada Tergugat I tapi tidak diindahkan.

⁶Pengadilan Negeri Tahuna, <https://pn-tahuna.go.id/tentang-pengadilan/sistem-pengelolaan-pn/kegiatan-pengadilan/item/perjanjian>, diakses 11 September 2021.

⁷Sudjana, "Akibat Hukum Wanprestasi Dan Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Transaksi Anjak Piutang," *Jurnal VeJ*, Vol 5, No. 2, Desember 2019, hal. 387.

⁸*Ibid.*, hal. 388.

Akhirnya Penggugat mengajukan gugatan yang pada inti petitumnya meminta Majelis Hakim untuk menyatakan status dan kapasitas Para Tergugat di atas tanah terperkara adalah sebagai penyewa dari Penggugat berdasar perjanjian secara lisan sejak tahun 1954, menyatakan Para Tergugat melakukan wanprestasi atas pemenuhan pembayaran sewa sejak tahun 1986 sampai sekarang, dan menyatakan berakhir hubungan perjanjian sewa menyewa secara lisan antara Penggugat dan Para Tergugat.

Majelis Hakim tingkat pertama dalam Putusan Nomor 206/PDT/G/2014/PN/Jkt.Tim mengeluarkan putusan yang pada intinya menyatakan bahwa Para Tergugat adalah merupakan penyewa dari Penggugat berdasarkan perjanjian secara lisan, menyatakan bahwa para penggugat melakukan wanprestasi, dan menyatakan berakhirnya hubungan perjanjian sewa menyewa lisan tersebut. Kemudian putusan tersebut dibanding oleh Tergugat, namun Majelis Hakim tingkat banding dalam Putusan Nomor 446/PDT/2015/PT.DKI memutuskan untuk menguatkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama. Pada upaya terakhir Tergugat mengajukan permohonan kasasi kepada Mahkamah Agung, namun permohonan tersebut kembali ditolak.

Berdasarkan uraian latar belakang dan putusan di atas penulis bermaksud untuk melakukan penelitian guna mengetahui keabsahan dan kekuatan pembuktian suatu perjanjian sewa menyewa lisan serta akibat hukum bilamana terjadi wanprestasi dalam pelaksanaannya. Adapun perumusan masalahnya adalah:

1. Bagaimana Keabsahan dan Kekuatan Pembuktian Perjanjian Sewa Menyewa Lisan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/Pdt/2016?
2. Bagaimana Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lisan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/Pdt/2016?

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang menurut Philipus M. Hadjon merupakan “penelitian yang ditujukan untuk menemukan dan merumuskan argumentasi hukum melalui analisis terhadap pokok permasalahan.”⁹ Adapun pendekatan penelitian yang digunakan antara lain adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

PEMBAHASAN

Keabsahan dan Kekuatan Pembuktian Perjanjian Sewa Menyewa Lisan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/Pdt/2016

Perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu bentuk umum suatu perjanjian karena ketentuan-ketentuan umumnya telah diatur dalam KUHPerdara khususnya pada bagian Buku Ketiga, Bab Tujuh, Pasal 1548 sampai Pasal 1600 KUHPerdara.¹⁰ Menurut Sukardi maka “perjanjian sewa menyewa juga merupakan perjanjian konsensual yang berarti sudah menjadi sah apabila telah ada kesepakatan mengenai unsur pokoknya dan harga sewa. Perjanjian sewa menyewa memiliki tujuan untuk menyerahkan hak kebendaan, akan

⁹Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum* (Pamulang: Unpam Press, 2018), h. 56.

¹⁰Sukardi, “Tinjauan Yuridis Pengakhiran Sewa Menyewa Rumah Yang Dibuat Secara Lisan Di Kelurahan Sungai Beliang Kecamatan Pontianak Barat, *Al-Maslahah*,” Vol. 9, No. 2, 2014, h. 54.

tetapi hanya memberikan hak perseorangan terhadap penyewa untuk dinikmati dan bukan hak miliknya.”¹¹

Sebagaimana perjanjian pada umumnya maka pembuatan perjanjian sewa menyewa harus juga memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian untuk dapat menjadi sah dan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak. Vijayantera berpendapat bahwa “syarat sahnya perjanjian terdiri dari kesepakatan dan kecakapan yang digolongkan sebagai syarat subjektif, kemudian suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal yang digolongkan sebagai syarat objektif. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, dan apabila syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian menjadi batal demi hukum.”¹²

Berdasarkan bentuknya maka perjanjian sewa menyewa dibagi menjadi perjanjian sewa menyewa tertulis sebagaimana diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdara dan perjanjian sewa menyewa lisan sebagaimana diatur dalam Pasal 1571 KUHPerdara. Perjanjian tertulis harus dibuat dalam bentuk tulisan dan ditandatangani oleh kedua belah pihak atau lebih yang bermaksud mengikatkan dirinya, sedangkan perjanjian lisan tidak perlu dituangkan dalam bentuk tulisan cukup dengan adanya kesepakatan dari para pihak melalui ucapan.

Apabila suatu perjanjian sudah dibuat sesuai ketentuan dan menjadi sah maka pembuatan perjanjian tersebut sebenarnya akan dapat memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum dikemudian hari bilamana terjadi permasalahan berkaitan dengan kesepakatan yang telah dibuat. Bentuk perlindungan hukum dan kepastian hukum ini merupakan salah fungsi daripada suatu alat bukti. Dalam Pasal 1866 KUHPerdara disebutkan bahwa alat bukti diantaranya adalah: alat bukti tertulis, alat bukti saksi, alat bukti pengakuan, alat bukti persangkaan, dan alat bukti sumpah.

Alat bukti tertulis dapat memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Kekuatan pembuktian sempurna artinya alat bukti tertulis tersebut tidak perlu dipertanyakan kembali mengenai kebenaran isinya dan biasanya harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang, sedangkan sebaliknya dapat menjadi tidak sempurna apabila surat atau tulisan tidak dibubuhi tandatangan para pihak¹³ atau terdapat penyangkalan mengenai isi suatu perjanjian oleh salah satu atau beberapa pihak maka perjanjian tersebut diragukan kebenarannya.

Perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara tertulis di bawah tangan dapat memiliki kekuatan pembuktian sempurna hanya apabila para pihak mengakui telah menyepakati dan menandatangani perjanjian tersebut, sedangkan apabila perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan maka kekuatan pembuktiannya adalah sangat sulit untuk ditentukan karena selain tidak sempurna, perjanjian sewa menyewa lisan juga sangat mudah untuk tidak diakui atau disangkal,¹⁴ dan apabila perjanjian lisan disangkal maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dibuktikan berdasarkan pembuktian para pihak.¹⁵

¹¹*Ibid.*, h. 56.

¹²Vijayantera, *Kajian Hukum...*, h. 119.

¹³Rosdalina Bukido, “Kedudukan Alat Bukti Tulisan Terhadap Penyelesaian Perkara di Pengadilan,” *Jurnal Ilmiah Al-Syir’ah*, Vol. 9, No. 1, 2011, h. 6.

¹⁴Billy Dicko Stepanus Harefa dan Tuhana, “Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi,” *Private Law*, Vol. 4, No. 2, Desember 2016, h. 121.

¹⁵*Ibid.*, h. 120.

Dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/Pdt/2016 ditemukan fakta bahwa pada tingkat pertama Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memutuskan menyatakan perjanjian sewa menyewa tanah antara Penggugat dan Para Tergugat adalah berdasarkan perjanjian secara lisan sejak tahun 1954, dengan demikian maka Majelis Hakim mengakui bahwa suatu perjanjian sewa menyewa lisan dapat berlaku dan sah. Syarat sahnya perjanjian sewa menyewa pun telah dipenuhi dalam kasus ini, dimana antara pihak pemberi sewa dan pihak penyewa telah mengucapkan kesepakatan pada tahun 1954, para pihak tersebut juga adalah cakap melakukan perbuatan hukum, hal tertentu yang diatur khususnya mengenai unsur esensialia dalam perjanjian sewa menyewa lisan pun telah disepakati yakni objek sewa berupa tanah dan harga sewa, dan perbuatan mengenai sewa menyewa adalah halal.

Namun dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim tingkat pertama tidak terlihat mempertimbangkan ketentuan Pasal 1571 KUHPerdara mengenai perjanjian sewa menyewa lisan sebagai dasar untuk mempertimbangkan perjanjian sewa menyewa lisan sebagai alat bukti, hanya saja Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa keterangan mengenai sewa menyewa lisan tersebut tercantum dalam buku sewa catatan sewa menyewa yang ada pada Penggugat, selain itu Majelis Hakim juga mempertimbangkan surat jual beli yang diajukan sebagai alat bukti oleh Tergugat I yang mana dalam surat tersebut dijelaskan bahwa objek jual beli hanya berupa rumah sedangkan tanah adalah tanah kongsi buku sewa yang dimaksud.

Berdasarkan pertimbangan hakim di atas maka dapat dipahami bahwa untuk membuktikan suatu perjanjian lisan tetap diperlukan juga alat bukti pendukung berupa tulisan yang dalam kasus ini berupa buku sewa dan surat jual beli. Karena dalam persidangan meskipun dalam gugatannya, Penggugat telah menguraikan bahwa terjadi perjanjian sewa menyewa lisan namun oleh karena Tergugat I membantah hal tersebut maka alat bukti berupa pengakuan yang dapat dibuktikan secara lisan saja tidak dapat digunakan, dan satu-satunya cara untuk membuktikan keberadaan perjanjian lisan tersebut sehingga memiliki kekuatan pembuktian adalah melalui alat bukti pendukung lainnya seperti tulisan atau keterangan saksi, terlebih lagi para pihak yang membuat perjanjian sewa menyewa lisan tersebut telah meninggal dunia.

Perjanjian tidak tertulis atau perjanjian lisan dipandang lebih lemah kekuatan pembuktiannya apabila terjadi suatu permasalahan.¹⁶ Namun meskipun lebih lemah dibandingkan perjanjian tertulis, bukan artinya perjanjian lisan tidak dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah, oleh karena baik perjanjian tertulis maupun perjanjian lisan tetap harus tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara untuk dapat dikatakan sah.¹⁷ Perjanjian lisan juga menjadi sah apabila dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak terdapat pengaturan mengenai kewajiban bahwa perbuatan hukum yang dilakukan atau perjanjian tersebut harus dibuat dalam bentuk tertulis.¹⁸

Sehingga dapat disimpulkan bahwa pembuatan perjanjian sewa menyewa secara lisan adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian dan tidak terdapat peraturan yang mengharuskan pembuatannya dalam bentuk tertulis, selain itu perjanjian sewa menyewa secara lisan apabila dikemudian hari ingin dapat digunakan sebagai alat

¹⁶Vijayantera, *Kajian Hukum...*, h. 116.

¹⁷Vijayantera, *Kajian Hukum...*, h. 119.

¹⁸Harefa dan Tuhana, *Kekuatan Hukum...*, h. 117.

bukti maka perbuatan hukum mengenai pembuatan perjanjian sewa menyewa lisan tersebut harus dicatatkan dalam bentuk buku catatan atau surat-surat lainnya untuk dapat menjadi alat bukti pendukung sehingga perjanjian sewa menyewa lisan dikemudian hari dapat dibuktikan kebenarannya dalam persidangan.

Wanprestasi Sebagai Sebab Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa Lisan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/Pdt/2016

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/Pdt/2016 ditemukan fakta persidangan bahwa Para Tergugat telah melanggar kesepakatan perjanjian sewa menyewa lisan yang dibuat dengan Penggugat dan oleh karenanya Majelis Hakim berpandangan bahwa Para Tergugat telah melakukan wanprestasi. Adapun dasar pertimbangan Majelis Hakim menyatakan Para Tergugat melakukan wanprestasi tersebut dapat ditemukan pada putusan tingkat pertama yakni Putusan No. 206/PDT/G/2014/PN/Jkt. Tim. yang diantaranya sebagai berikut:

- a. "Menimbang, bahwa dari fakta tersebut telah didapat fakta bahwa Ho Phang Song telah membayar sewa tanah tersebut sejak tahun 1954 (vide surat bukti P.1.A) dan terakhir sewa tersebut dibayar oleh Nn.Tjeuw Tae Jin tahun 1985 (vide surat bukti P.1.H)."
- b. "Menimbang, bahwa surat bukti P,1.E berupa buku sewa tanah telah terbukti bahwa Nn Tjeuw Tae Jin sejak tahun 1974 telah menyewa tanah tersebut yang tercatat di Jalan Bunga no. 22- 24."
- c. "Menimbang, bahwa tergugat I telah membantah bahwa Tergugat I tidak tahu menahu masalah sewa tanah tersebut dan tidak kenal dengan Tjeuw Tae Jin bahwa tergugat I mendapatkan tanah dan rumah tersebut berdasarkan jual beli dari Tuan Said Achmaad Bin Tahir bin Abdul Kadir Alhabsyi oleh orang tua Tergugat I /kakek tergugat I Ho Phang Song, berdasarkan surat jual beli No.01/Db/1950 tertanggal 25 Februari 1950 (vide surat bukti T.I.1)."
- d. "Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan meneliti surat bukti tersebut telah didapat fakta bahwa Ho Phang Song orang tua tergugat I/ kakek tergugat I hanya membeli rumah saja, dan dalam surat jual beli tersebut juga dijelaskan bahwa tanah adalah tanah kongsi buku sewa no 2/1 P dan dalam surat bukti tersebut di nyatakan buku sewanya tidak berhalangan jika akan dibalik atas nama si pembeli (Ho Phang Song) untuk meneruskan sewanya."
- e. "Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut diatas telah terbukti bahwa tergugat I menguasai tanah tersebut dengan dasar sewa oleh Orang tua /Kakek Tergugat I kepada ibu Penggugat. Dengan demikian petitum Penggugat untuk menyatakan status dan kapasitas Para Tergugat di atas tanah terperkara adalah sebagai penyewa dari Penggugat berdasarkan perjanjian sewa secara lisan sejak tahun 1954 dapat dikabulkan."
- f. "Menimbang, bahwa surat bukti P.2. P.3, P.4 berupa surat teguran yang di kirimkan oleh Penggugat atau kuasanya kepada Tergugat I ahli waris HO Phang Song untuk menanyakan perihal sewa tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat."
- g. "Menimbang, bahwa dari surat bukti tersebut telah terbukti bahwa tergugat I yang menghuni tanah tersebut berdasarkan sewa sebagaimana telah di

- pertimbangkan di atas tidak memenuhi panggilan tersebut dan sampai saat ini uang sewa tersebut belum dibayar dengan demikian petitum Penggugat untuk menyatakan para Tergugat melakukan Wanprestasi atas pemenuhan pembayaran sewa sejak tahun 1986 dapat di kabulkan.”
- h. “Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut di atas telah terbukti Tergugat I tidak melakukan pembayaran sewa kepada Penggugat dalam waktu yang cukup lama dan Penggugat telah memberikan surat kepada Tergugat untuk menyelesaikan hal tersebut tetapi Tergugat tidak menanggapi maka sudah sewajarnya dan beralasan hukum Penggugat mengakhiri perjanjian sewa tersebut dengan tergugat I oleh karenanya Petitum Penggugat ke 6 untuk menyatakan berakhir hubungan perjanjian sewa menyewa secara lisan antara Penggugat dengan Para Tergugat dapat dikabulkan.”
 - i. “Menimbang, bahwa oleh karena di persidangan telah terbukti bahwa para Tergugat sejak tahun 1986 tidak membayar sewa kepada Penggugat tuntutan tersebut dapat dikabulkan tetapi jumlah yang akan dibayarkan oleh Para Tergugat sesuai dengan rasa keadilan dan kondisi tanah di tempat tersebut akan ditentukan oleh Majelis sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) setahun.”
 - j. “Menimbang, bahwa di persidangan telah terbukti Para Tergugat tidak membayar sewa kepada Penggugat sudah 28 Tahun dari tahun 1986 sampai sekarang –sudah 28 tahun maka sewa tanah yang harus di bayar oleh Para Tergugat adalah sejumlah $28 \times \text{Rp.2.000.000,-} = \text{Rp.56.000.000,-}$ (lima puluh enam juta rupiah).”

Berdasarkan pertimbangan hukum di atas kemudian Majelis Hakim tingkat pertama mengeluarkan putusan yang isinya berkaitan dengan wanprestasi adalah sebagai berikut:

1. “Menyatakan para tergugat melakukan Wanprestasi atas pemenuhan pembayaran sewa sejak tahun 1986 sampai sekarang.”
2. “Menyatakan berakhir hubungan perjanjian sewa menyewa secara lisan antar Penggugat dan Para Tergugat.”
3. “Menghukum para Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan baik tanah terperkara kepada Penggugat tanpa syarat.”
4. “Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar sewa kepada Penggugat sebesar Rp.56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah).”

Berdasarkan uraian pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim di atas ditemukan fakta bahwa memang benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar uang sewa yang merupakan kewajiban yang timbul akibat dari perjanjian sewa menyewa lisan pada tahun 1954. Dan akibat dari perbuatan wanprestasi oleh Para Tergugat tersebut maka Penggugat bermaksud meminta agar perjanjian sewa menyewa dihentikan, kemudian Majelis Hakim juga memustikan agar Para Tergugat mengganti rugi terhadap uang sewa tersebut sebesar Rp.56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah).

Wanprestasi memiliki pengertian ingkar janji, yang pengaturannya terdapat di dalam Buku ke III KUHPerdara. Wanprestasi harus didasari dari adanya suatu perjanjian atau perikatan, baik yang dibuat tertulis atau lisan, baik dibuat di bawah tangan atau dengan akta

otentik, apabila tidak terdapat perjanjian atau perikatan maka tidak bisa dinyatakan wanprestasi melainkan perbuatan melawan hukum.¹⁹ Unsur-unsur wanprestasi antara lain: adanya perjanjian yang sah, adanya kesalahan baik kelalaian atau kesengajaan, adanya kerugian, adanya sanksi yang dapat berupa ganti rugi dan pembatalan perjanjian.²⁰ Pihak yang dirugikan oleh pihak yang melakukan wanprestasi dapat menuntut ganti rugi, dan untuk memperoleh ganti rugi tersebut maka harus dipastikan bahwa terdapat hubungan kausal antara peristiwa yang merupakan penyebab (wanprestasi) dengan akibat yang diberikan (kerugian).²¹

Dalam Pasal 1243 KUHPerdara juga ditentukan ketika kondisi yang bagaimana seseorang yang wanprestasi dapat dituntut untuk mengganti rugi, yang berbunyi “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya,”

Dalam fakta persidangan di atas dapat ditemukan bahwa unsur wanprestasi telah terpenuhi begitupula dengan kondisi dimana Para Tergugat dapat dituntut untuk mengganti kerugian, unsur-unsur yang telah terpenuhi tersebut akan diuraikan sebagai berikut:

1. “Adanya perjanjian yang sah, bahwa Pihak Penggugat selaku ahli waris pemilik tanah dan Pihak Para Tergugat selaku ahli waris dari penyewa awal telah membuat perjanjian sewa menyewa lisan pada 1954 yang pembuatannya tersebut telah diakui berdasarkan putusan Majelis Hakim yang berkekuatan hukum tetap, dan oleh karenanya maka perjanjian sewa menyewa lisan tersebut adalah sah. Perjanjian lisan juga memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak yang membuat, oleh karena itu apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian lisan, maka perjanjian lisan dapat digunakan sebagai dasar untuk menyatakan pihak melakukan wanprestasi.”²²
2. “Adanya kesalahan baik kelalaian atau kesengajaan, bahwa berdasarkan perjanjian sewa menyewa lisan tersebut maka telah ditetapkan biaya sewa tanah yang harus dibayarkan kepada pemberi sewa, namun biaya sewa tersebut tidak dibayarkan oleh Para Tergugat sejak tahun 1986. Penggugat pun telah memberikan surat kepada Tergugat untuk menyelesaikan hal tersebut tetapi Tergugat tidak menanggapi. Oleh karenanya Para Tergugat telah melakukan kesalahan karena tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar sewa dan dikategorikan sebagai perbuatan yang disengaja sebab kesalahan tersebut telah diberitahu oleh Penggugat namun tidak ditanggapi.”
3. “Adanya sanksi yang berupa ganti rugi dan pembatalan perjanjian, bahwa oleh karena kerugian Penggugat yang tidak pernah menerima biaya sewa dari Para Tergugat maka Penggugat menuntut ganti rugi dan penghentian perjanjian

¹⁹Yahman, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi Dan Penipuan Dalam Hubungan Kontrak Komersial* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), h. 17.

²⁰Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis, “Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian,” *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 7, No. 2, 2015, h. 44.

²¹Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial* (Jakarta: Kencana, 2010), h. 265.

²²Harefa dan Tuhana, *Kekuatan Hukum...*, h. 117.

tersebut. Majelis Hakim pun memutuskan untuk mengenakan sanksi terhadap Para Tergugat yaitu berupa pengakhiran hubungan perjanjian sewa menyewa serta kewajiban untuk membayar ganti rugi biaya sewa sebesar Rp.56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah).”

Dengan telah dipenuhinya unsur-unsur tersebut di atas maka memang benar Para Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi. Perbuatan wanprestasi ini juga merupakan salah satu alasan berakhirnya atau dibatalkannya perjanjian sewa menyewa lisan yang dibuat antara Penggugat dan Para Tergugat.

Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1265 KUHPerdara, bahwa “syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi akan menyebabkan hapusnya suatu perikatan dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula seperti tidak ada perjanjian. Hal yang penting untuk dipenuhi sebagai syarat pembatalan suatu perjanjian ialah adanya wanprestasi, dimana wanprestasi sering dianggap sebagai syarat batal dalam suatu perjanjian dan oleh karenanya pihak yang merasa dirinya dirugikan karena pihak yang lainnya melakukan wanprestasi dapat menuntut pembatalan perjanjian.”²³

Pembatalan perjanjian hanya bisa dilakukan apabila perjanjian tersebut bersifat timbal-balik, artinya dalam perjanjian terdapat hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, pembatalan perjanjian dilakukan melalui pengadilan sehingga harus ada putusan hakim untuk menyebabkan pembatalan perjanjian serta harus ada bentuk wanprestasi.²⁴ Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian timbal balik oleh karena menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, dimana pihak pemberi sewa memiliki hak untuk menerima uang sewa dan kewajiban untuk menyerahkan pihak penyewa menggunakan objek sewa, sedangkan bagi pihak penyewa maka memiliki hak untuk menggunakan objek sewa dan memiliki kewajiban untuk merawat objek sewa serta membayar biaya sewa yang telah disepakati.

Oleh karena dalam kasus di atas Para Tergugat telah melakukan wanprestasi maka Penggugat dalam petitumnya memohon kepada Majelis Hakim untuk mengakhiri perjanjian sewa menyewa lisan tersebut. Dan berdasarkan pertimbangan perbuatan wanprestasi tersebut maka Majelis Hakim menyatakan bahwa permohonan Penggugat untuk mengakhiri hubungan perjanjian sewa menyewa secara lisan dapat dikabulkan.

Wanprestasi tidak menyebabkan suatu perjanjian sewa menyewa lisan secara langsung menjadi batal demi hukum akan tetapi dapat menjadi penyebab batalnya suatu perjanjian sewa menyewa berdasarkan permohonan pihak yang dirugikan kepada Hakim untuk membatalkannya dan mengakhiri ikatan dalam perjanjian tersebut.

PENUTUP

Kesimpulan

Perjanjian sewa menyewa lisan merupakan bentuk perjanjian sewa menyewa yang diakui dalam hukum positif karena terdapat pengaturannya dalam Pasal 1571 KUHPerdara. Perjanjian sewa menyewa lisan dapat menjadi sah apabila telah memenuhi ketentuan Pasal

²³Yulia Dewitasari dan Putu Tuni Cakabawa L., “Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian,” *Jurnal Kertha Semaya*, Vol 3, No. 2, Januari 2015, h. 3

²⁴*Ibid.*, h. 5.

1320 KUHPperdata. Perjanjian sewa menyewa lisan dapat memiliki kekuatan pembuktian sempurna apabila para pihak mengakui pembuatan perjanjian tersebut, namun apabila terdapat penyangkalan maka perjanjian sewa menyewa lisan tidak memiliki kekuatan hukum dan kebenarannya harus dibuktikan berdasarkan alat bukti lainnya. Dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/Pdt/2016 maka perjanjian sewa menyewa lisan yang dibuat pada tahun 1954 tersebut dibuktikan kebenarannya bukan berdasarkan pengakuan kedua belah pihak namun didasarkan pada alat bukti pendukung berupa tulisan yaitu buku sewa dan surat jual beli.

Apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa lisan maka pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut kerugiannya selama unsur-unsur wanprestasi telah terpenuhi. Wanprestasi dapat menyebabkan suatu perjanjian menjadi batal apabila pihak yang merasa dirugikan mengajukan permohonan pembatalan perjanjian kepada Hakim. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/Pdt/2016 maka bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah tidak melakukan pembayaran biaya sewa meskipun telah diperingatkan oleh Penggugat.

Saran

Bagi masyarakat akan lebih baik apabila membuat suatu perjanjian khususnya perjanjian sewa menyewa secara tertulis dibandingkan secara lisan, karena perjanjian sewa menyewa lisan kekuatan pembuktiannya sangat lemah jika terjadi penyangkalan dan tidak didukung dengan alat bukti lainnya. Kelemahan ini dapat menimbulkan kerugian terhadap jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum yang seharusnya didapatkan. Sedangkan apabila perjanjian dibuat tertulis maka meskipun dibuat di bawah tangan setidaknya sebagai alat bukti tertulis masih bisa dijadikan dasar pertimbangan Hakim untuk memutuskan suatu perkara, dan akan lebih baik lagi apabila perjanjian dibuat dengan akta autentik agar kekuatan pembuktiannya sempurna.

Apabila para pihak sudah terikat dengan suatu perjanjian maka isi perjanjian tersebut harus dihormati dan selalu memperhatikan hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan, karena jangan sampai harus menanggung ganti rugi apabila tidak melaksanakan hak dan kewajiban yang timbul.

DAFTAR BACAAN

Buku

Bachtiar. *Metode Penelitian Hukum*. Pamulang: Unpam Press, 2018.

Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana, 2010.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.

Yahman. *Cara Mudah Memahami Wanprestasi Dan Penipuan Dalam Hubungan Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.

Jurnal

Bukido, Rosdalina. Kedudukan Alat Bukti Tulisan Terhadap Penyelesaian Perkara di Pengadilan. *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah*, Vol. 9, No. 1, 2011.

Costa, Debora da. Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah. *Jurnal Lex et Societatis*, Vol. 4, No. 2, Februari 2016.

Dewitasari, Yulia dan Putu Tuni Cakabawa L.. Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol 3, No. 2, Januari 2015.

Harefa, Billy Dicko Stepanus dan Tuhana. Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi, *Private Law*, Vol. 4, No. 2, Desember 2016.

Sinaga, Niru Anita dan Nurlely Darwis. Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian, *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 7, No. 2, 2015.

Sudjana. Akibat Hukum Wanprestasi Dan Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Transaksi Anjak Piutang. *Jurnal VeJ*, Vol 5, No. 2, Desember 2019.

Sukardi. Tinjauan Yuridis Pengakhiran Sewa Menyewa Rumah Yang Dibuak Secara Lisan Di Kelurahan Sungai Beliang Kecamatan Pontianak Barat, *Al-Maslahah*. Vol. 9, No. 2, 2014.

Vijyantera, I Wayan Agus. Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha*, Vol. 6 No. 1, Februari 2020.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Staatsblad 1847 Nomor 23.

Putusan

Mahkamah Agung. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/Pdt/2016.

Pengadilan Tinggi Jakarta. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 44/PDT/2015/PT.DKI.

Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 206/PDT/G/2014/PN/Jkt.Tim.

Internet

Pengadilan Negeri Tahuna, <https://pn-tahuna.go.id/tentang-pengadilan/sistem-pengelolaan-pn/kegiatan-pengadilan/item/perjanjian>, diakses 11 September 2021.