



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 3 Nomor 6 Tahun 2023 Page 1987-1998

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Meninjau Perjanjian Sewa Menyewa Lisan Berdasarkan
Hukum Wanprestasi Dalam Perikatan
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/PDT/2016)

Nanda Divabuena Purba^{1✉}, Jelita Safitri Ananda², Gesang Khalis I³

Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara Jakarta

Email: nanda.205220316@stu.untar.ac.id[✉]

Abstrak

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. Dengan adanya kasus tersebut, maka tujuan dari penulisan artikel ini ialah 1) mengetahui keabsahan dan kekuatan pembuktian perjanjian sewa menyewa lisan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/Pdt/2016 2) mengetahui akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa lisan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/Pdt/2016. Metode penelitian yang digunakan ialah pendekatan hukum normatif. Hasilnya, 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*

Abstract

There are cases where there is an oral land rental agreement which is terminated by the lessor because the lessor is deemed to have defaulted, this case is contained in Supreme Court Decision Number 1093 K/Pdt/2016. In this decision, the Panel of Judges of the Supreme Court rejected the cassation petition from the original cassation applicant, the appellant and the defendant at the appeal and first level. Given this case, the purpose of writing this article is 1) to find out the validity and strength of evidence of an oral rental agreement based on Supreme Court Decision Number 1093 K/Pdt/2016 2) to find out the legal consequences of default in an oral rental agreement based on Supreme Court Decision Number 1093 K/Pdt/2016. The research method used is a normative legal approach. As a result, an oral rental agreement can be valid if it meets the provisions of Article 1320 of the Civil Code, then if there is a default in the oral rental agreement it can cause the agreement to become invalid if the party who feels aggrieved submits a request for cancellation of the agreement to the Judge.

Keywords: *Oral Agreement, Lease, Default*

PENDAHULUAN

Perjanjian merupakan suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain menuntut pelaksanaan janji itu (Prodjodikoro, 1987). Perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dengan terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian, maka secara hukum adalah mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Memang perikatan itu paling banyak lahir dari perjanjian, tetapi ada juga perikatan yang lahir dari undang-undang (Subekti, 1979). Karena demikian kuatnya ikatan perjanjian, maka setiap ide para pihak yang tertuang padaperjanjian selalu berdampak pada hukum yang luas sehingga setiap perjanjian supaya dibuat dengan secermat mungkin (Soeroso, 2009).

Perikatan bersumber perjanjian dapat dibagi atas perjanjian pada umumnya dan perjanjian-perjanjian khusus (Meliala, 2012). Perjanjian khusus, diantaranya adalah perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa adalah kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah di sepekat. Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (hariiri, 2011). Sewa-menyewa, seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain

pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur - unsur pokoknya, yaitu barang dan harga (Subekti, 2014). Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul "Tentang Sewa-Menyewa" yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata (Subekti, 2005).

Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, sewa akan berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan sudah habis tanpa memerlukan suatu pemberitahuan pemberhentiannya. Apabila sewa menyewa didasarkan dalam bentuk perjanjian maka perjanjian tersebut dapat berupa perjanjian tertulis atau perjanjian lisan. Menurut Salim H.S., perjanjian lisan adalah "suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan yang hanya berdasarkan atas kesepakatan para pihak" (Vijayantera, 2020). Terhadap perjanjian lisan maka biasanya hanya dilakukan dengan berdasarkan ucapan yang dikemukakan oleh para pihak. Jika sewa menyewa itu dibuat hanya secara lisan, sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa hendak menghentikan sewanya. Akan tetapi, pemberhentian ini harus dilakukan dengan memperhatikan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Untuk sewa menyewa terhadap benda tidak bergerak seperti rumah, dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghuni Rumah Oleh Bukan Pemilik, khusus mengenai Perjanjian Sewa- Menyewa Rumah haruslah diperbuat dengan suatu batas waktu tertentu dan segala bentuk perjanjian sewa- menyewa rumah yang telah diperbuat tanpa batas waktu adalah batal demi hukum (Kamello, 2006).

Unsur esensial 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 (Muljadi dan Widjaja, 2006). Dalam perjanjian sewa menyewa lisan maka terdapat pengecualian terhadap salah satu unsur esensial tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1571 KUHPerdata 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 (Costa, 2016).

Apabila terdapat unsur esensial 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.

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 (Sudjana, 2019).

Wanprestasi timbul apabila salah satu pihak tidak melakukan apa yang diperjanjikan, misalnya ia lalai atau ingkar janji. Bentuk dari wanprestasi bisa berupa empat kategori (Sari dan Simangunsong, 2008).

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. 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.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Bersifat deskriptif maksudnya penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang diteliti. Analitis dimasukan berdasarkan gambaran fakta yang diperoleh akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan (Hartono, 1994).

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menganalisa hukum yang tertulis dari bahan pustaka atau data sekunder belaka yang lebih dikenal dengan nama bahan hukum sekunder dan bahan acuan dalam bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum (Soekanto dan Mamudji, 1995). Penelitian ini dilakukan dengan memakai metode penelitian normatif yakni dengan cara meneliti bahan kepustakaan atau bahan data sekunder yang meliputi buku-buku serta norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, kaedah hukum dan sistematika hukum serta mengkaji ketentuan perundang-undangan, putusan pengadilan dan bahan hukum lainnya (Johni, 2005).

HASIL DAN 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 KUHPerdata khususnya pada bagian Buku Ketiga, Bab Tujuh, Pasal 1548 sampai Pasal 1600 KUHPerdata (Sukardi, 2014). 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 tetapi hanya memberikan hak perseorangan terhadap penyewa untuk dinikmati dan bukan hak miliknya." Sebagaimana perjanjian pada umumnya maka pembuatan perjanjian sewa menyewa harus juga memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata 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" (Vijayantera, 2020).

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 (Stepanus Harefa dan Tuhana, 2016).

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 kekuatannya apabila terjadi suatu permasalahan. 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. 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 (Harefa dan Tuhana, 2016).

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 x Rp.2.000.000, = 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 KUHPerdota. Wanprestasi harus didasari dari adanya suatu perjanjian atau perikatan, baik yang dibuat tertulis atau lisan, baik dibuat di bawah tangan atau dengan akta autentik, apabila tidak terdapat perjanjian atau perikatan maka tidak bisa dinyatakan wanprestasi melainkan perbuatan melawan hukum (Yahman, 2019). 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 (Sinaga dan Darwis, 2015). 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) (Hernoko, 2010).

Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1265 KUHPerdota, 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 (Dewitasari dan Cakabawa L, 2015).

SIMPULAN

Perjanjian sewa menyewa lisan merupakan bentuk perjanjian sewa menyewa yang diakui dalam hukum positif karena terdapat pengaturannya dalam Pasal 1571 KUHPerdota. Perjanjian sewa menyewa lisan dapat menjadi sah apabila telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota. 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 Penguat.

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 PUSTAKA

- Bachtiar. 2018. Metode Penelitian Hukum. Pamulang: Unpam Press.
- Bukido, Rosdalina. 2011. Kedudukan Alat Bukti Tulisan Terhadap Penyelesaian Perkara di Pengadilan. *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah*, 9(1).
- Costa, Debora da. 2016. Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah. *Jurnal Lex et Societatis*, 4(2).
- Dewitasari, Yulia dan Putu Tuni Cakabawa L.. 2015. Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian. *Jurnal Kertha Semaya*, 3(2).
- Djaja S Meliala. 2008. Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan. Nuansa Aulia.
- H.S, Salim. 2005. Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harefa, Billy Dicko Stepanus dan Tuhana. 2016. Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi. *Private Law*, 4(2).
- Hartono, Sunaryati. 1994. Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad ke 20, Bandung : PT. Alumni.
- Hernoko, Agus Yudha. 2010. Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak

- Komersial. Jakarta: Kencana.
- Hexley, Philip. Law of Evidence: Cases & Materials. London: Blackstone Press.
- Ibrahim, Johannes dan Lindawaty Sewu. 2004. Hukum Bisnis Dalam Perspektif Manusia Modern. Jakarta: PT. Refika Aditama.
- Johani, Ibrahim. 2005. Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif. Malang: Bayu Media Publishing.
- Kamello, Tan. 2006. Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan. Bandung: PT. Alumni.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2016. Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Prodjodikoro, Wirjono. 1973. Asas-Asas Hukum Perjanjian. Jakarta: Sumur Bandung, cetakan VII.
- Samudera, Teguh. 1992. Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata. Bandung: PT. Alumni.
- Sari, Elsi Kartika dan Advendi Simangunsong. 2008. Hukum Dalam Ekonomi. Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Sinaga, Niru Anita dan Nurlely Darwis. 2015. Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian. Jurnal Mitra Manajemen, 7(2).
- Sinaga, Niru Anita dan Nurlely Darwis. 2020. Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian. Jurnal Mitra Manajemen. 7(2): 43-57.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 1985. Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: Rajawali Press.
- Subekti, R. 1979. Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa.
- Sudjana. 2019. Akibat Hukum Wanprestasi Dan Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Transaksi Anjak Piutang. Jurnal VeJ, 5(2).
- Sukardi. 2014. Tinjauan Yuridis Pengakhiran Sewa Menyewa Rumah Yang Dibuat Secara Lisan Di Kelurahan Sungai Beliang Kecamatan Pontianak Barat. Al-Maslahah, 9(2).
- Vijayantera, I Wayan Agus. 2020. Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis. Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha, 6(1).
- Yahman. 2019. Cara Mudah Memahami Wanprestasi Dan Penipuan Dalam Hubungan Kontrak Komersial. Jakarta: Prenadamedia Group.