

## ***Ratio Decidendi* Hakim Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan**

**Faizah Al Azizi**

UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

[faizahalazizi31@gmail.com](mailto:faizahalazizi31@gmail.com)

### **Abstrak**

Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara lisan seringkali terjadi di masyarakat sebab banyaknya kemudahan yang ditawarkan. Meskipun demikian perjanjian ini cukup berisiko sebab tidak terdapat bukti tertulis antar keduanya sehingga lemah akan pembuktiannya. Hal ini sebagaimana kasus pada Putusan Nomor 1093/K/Pdt/2016. Penelitian ini termasuk penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Tujuan penelitian ini mengetahui keabsahan dan kekuatan pembuktian perjanjian sewa menyewa secara lisan dan menjelaskan *ratio decidendi* Hakim terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa secara lisan pada Putusan Nomor 1093/K/Pdt/2016. Hasil penelitian menyatakan perjanjian sewa menyewa secara lisan memiliki keabsahan dan kekuatan pembuktian di mata hukum. Adanya kesepakatan yang terjadi bersifat mengikat dan wajib ditaati layaknya undang-undang sehingga perjanjian tersebut sah di mata hukum. Terkait pembuktiannya dapat dibuktikan melalui tulisan (bukti yang mendukung adanya perjanjian), saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. *Ratio decidendi* hakim dalam perjanjian sewa menyewa secara lisan pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1093/K/Pdt/2016 diantaranya penggugat dapat membuktikan perjanjian sewa menyewa yang terjadi antara pihak penggugat dengan pihak tergugat melalui alat bukti tulisan serta membuktikan pihak tergugat melakukan wanprestasi dengan tidak membayar uang sewa sejak tahun 1985. Oleh sebab itu, pertimbangan Majelis Hakim dalam menolak upaya kasasi yang tersebut menurut analisa penulis sudah tepat.

**Kata Kunci:** Keabsahan; Pembuktian; Perjanjian Lisan.

### **Pendahuluan**

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak luput dengan interaksi antar sesama. Sebagai makhluk sosial, manusia dikodratkan untuk hidup bermasyarakat, tolong menolong, dan memerlukan manusia lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.<sup>1</sup> Dalam Islam hal ini disebut dengan *muamalah*. Tujuan dari *muamalah* salah satunya ialah terciptanya hubungan yang harmonis antar sesama manusia. Salah satu bentuk *muamalah* dalam kehidupan manusia ialah *Al-ijarah*. Dalam pengertian syara' *Al-Ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian<sup>2</sup> *Al-Ijarah*

---

<sup>1</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012 ), 2

<sup>2</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah ke-21* (Bandung: Al-Ma'arif, 2018), 15

atau sewa menyewa menjadi hal yang tentunya sering dilakukan oleh manusia. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) pasal 1548, sewa menyewa didefinisikan sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga, yang pihak tertentu belakangan itu disanggupi pembayarannya<sup>3</sup>

Sewa menyewa yang sering dilakukan di masyarakat adalah sewa menyewa tanah. Sewa menyewa tanah dapat terjadi karena adanya suatu kesepakatan berupa perjanjian. Perjanjian adalah suatu perbuatan di mana seseorang atau beberapa orang mengikatkan dirinya kepada seseorang atau beberapa orang lain.<sup>4</sup> Dalam pembuatan suatu perjanjian menurut KUHPerdata terdapat asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan konsep dari perjanjian tersebut seperti dibuat tertulis atau lisan.<sup>5</sup> Pada umumnya bentuk perjanjian yang digunakan dalam sewa menyewa di masyarakat ialah perjanjian lisan. Perjanjian lisan didefinisikan sebagai perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan yang hanya berdasarkan atas kesepakatan para pihak.<sup>6</sup> Perjanjian ini memiliki kekuatan mengikat yang muncul dari asas kebebasan berkontrak.<sup>7</sup> Meskipun demikian, kekuatan mengikat perjanjian lisan memiliki daya berlaku yang dibatasi oleh dua hal yaitu dibatasi oleh itikad baik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata sehingga perjanjian lisan harus dilaksanakan dengan itikad baik serta adanya *overmacht* atau *force majeure* (daya paksa).<sup>8</sup> Pada prinsipnya perjanjian lisan wajib dipenuhi oleh para pihak.

Perjanjian lisan pada sewa menyewa dirasa memberikan kemudahan karena dapat melakukan suatu perikatan tanpa harus melibatkan notaris atau pihak lainnya yang berkompeten untuknya. Kendati demikian, perjanjian lisan termasuk salah satu perjanjian yang cukup beresiko dikarenakan tidak menggunakan akta tertulis sehingga tidak dapat menjamin, menyangkal, atau mengakui bahwa di antara keduanya telah membuat perjanjian.<sup>9</sup> Selain itu apabila terjadi wanprestasi dan diperkarakan di pengadilan, pihak-pihaknya tentu bisa saja tidak mengakui atau menyangkal telah membuat perjanjian lisan tersebut. Hal ini dikarenakan tidak adanya bukti yang kuat untuk membuktikan perjanjian tersebut.

Salah satu kasus wanprestasi yang terjadi pada perjanjian sewa menyewa secara lisan terdapat pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1093 K/Pdt/2016. Putusan ini merupakan upaya kasasi dari Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 446/PDT/2015/PT.DKI dan Putusan tahap pertama Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 206/PDT/G/2014/PN/Jkt.Tim. Pada tahap

---

<sup>3</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>4</sup> J.Satrio, Hukum Perikatan, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2015), 28.

<sup>5</sup> Agus Yudha Hernoko, Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak *Komerisal* (Jakarta: Kencana, 2014), 110

<sup>6</sup> I 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 (2020), 118.

<sup>7</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Putra Abardin, 2009), 18.

<sup>8</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak "Teori & Penyusunan Kontrak"*, (Jakarta: Sinar Grafika 2014), 27.

<sup>9</sup> Billy Dicko Stepanus Harefa, Tuhana, "Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi", *JurnalPrivat Law*, Vol. IV No. 2(2016), 117

kasasi, Majelis Hakim menolak permohonan kasasi yang diajukan dan menguatkan putusan sebelumnya yakni Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 206/PDT/G/2014/PN/Jkt.Tim.

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.<sup>10</sup> Pada tahun 1954 Alm. TSN pernah membuat perjanjian sewa menyewa secara lisan dengan Alm. HPS yang merupakan ayah/kakek dari para Tergugat I untuk menyewakan tanah HGB No. 128/Palmeriam, Akan tetapi Alm. HPS hanya melakukan pembayaran sewa sampai tahun 1973 dan setelah tahun tersebut pembayaran sewa dilakukan oleh Tergugat II yaitu Alm. TTJ hingga tahun 1985.<sup>11</sup>

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.<sup>12</sup> Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam putusannya Nomor 206/PDT/G/2014/PN/Jkt.Tim memutuskan pada pokoknya menyatakan bahwa para Tergugat merupakan penyewa dari Penggugat berdasarkan perjanjian secara lisan, menyatakan bahwa para Tergugat melakukan wanprestasi, dan menyatakan berakhirnya hubungan perjanjian sewa menyewa lisan tersebut.<sup>13</sup>

Tidak puas dengan Putusan tahap pertama, para Tergugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Pada Putusan banding tersebut, Majelis Hakim menolak permohonan banding dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 206/PDT/G/2014/PN/Jkt.Tim. Tidak berhenti sampai upaya banding, para Tergugat mengajukan upaya kasasi dan ditolak oleh Majelis Hakim. Rentetan upaya hukum yang ditempuh dalam kasus ini tetap memenangkan Penggugat dan menyatakan bahwa para Tergugat merupakan penyewa tanah yang berperkara berdasarkan perjanjian secara lisan sejak tahun 1954 serta para Tergugat dinyatakan melakukan wanprestasi atas pemenuhan pembayaran sewa sejak tahun 1986.

Kasus yang dipaparkan penulis menunjukkan bahwasannya masih banyak masyarakat yang menggunakan perjanjian sewa menyewa secara lisan. Diberlakukannya perjanjian sewa menyewa secara lisan tentu menimbulkan suatu potensi permasalahan hukum mengingat tidak adanya bukti tertulis mengenai perjanjian sewa menyewa sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dalam hal keabsahan dan pembuktian. Sebab perjanjian sewa menyewa secara lisan yang berlaku dan mengikat

---

<sup>10</sup> Putusan Nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim, 1.

<sup>11</sup> Putusan nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim, 6.

<sup>12</sup> Putusan nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim, 10.

<sup>13</sup> Putusan nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim, 35.

para pihak didasarkan pada kesepakatan para pihak dan pada akhirnya dapat merugikan pihak pemberi sewa ataupun pihak penyewa jika terjadi wanprestasi sebagaimana kasus yang dipaparkan artikel ini.

Adanya sengketa antara Penggugat dan Tergugat yang mana Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa secara lisan menarik untuk dikaji dan diteliti lebih lanjut terhadap asas hukum, alasan-alasan hukum, dan metode penafsiran hukum Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia terkait dengan pertimbangan hukum Hakim dan dasar hukum yang digunakan dalam memutus perkara perdata putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1093 K/Pdt/2016. Artikel ini akan mengulas lebih lanjut terkait keabsahan dan kekuatan pembuktian perjanjian sewa menyewa secara lisan serta *ratio decidendi* Hakim terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa secara lisan pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1093/K/Pdt/2016.

Terdapat penelitian sejenis terkait artikel ini diantaranya pertama, skripsi Yuliani, Nanda Amalia, Tri Widya Kurniasari (Fakultas Hukum UNIMAL 2020). Penelitian ini berjudul “ Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah ( Studi Penelitian di dusun A desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)”. Penelitian ini membahas isu tentang perjanjian sewa menyewa yang mana dalam pelaksanaan perjanjian diketahui bahwa pihak yang menyewakan melakukan wanprestasi dari awal dilaksanakannya perjanjian, yaitu dalam bentuk tidak memenuhi kewajibannya dengan tidak memberikan hak sewa rumah dimaksud, bahkan rumah tersebut telah dijualnya kepada pihak lain tanpa adanya pemberitahuan yang layak kepada pihak penyewa.<sup>14</sup> Perbedaan penelitian ini dengan artikel ini terdapat pada tujuan penelitian, yang mana pada penelitian ini membahas tentang adanya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan dilakukan oleh pihak yang menyewakan, adanya wanprestasi ini sudah dari awal dilaksanakan perjanjian tanpa sepengetahuan pihak penyewa, dan untuk mengetahui bagaimana langkah-langkah yang dipilih para pihak dalam menyelesaikan masalahnya. Sedangkan pada penelitian penulis untuk mengetahui *ratio decidendi* Hakim terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa secara lisan.

Kedua, skripsi Nimah Duma Imelda Tampubolon (Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan 2020). Penelitian ini berjudul “Analisis Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Kios di Pasar Tradisional Meranti Kota Medan” isi dari penelitian ini adalah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios di Pasar Tradisional Kota Medan, yang mana terjadi kendala karena adanya perjanjian sewa menyewa secara lisan sehingga masing-masing pihak tidak bisa menentukan batasan antara hak dan kewajiban, inti permasalahannya adalah pihak penyewa melakukan wanprestasi yaitu tidak membayar uang sewa dan adanya kerusakan akibat kelalaian pihak penyewa.<sup>15</sup> Pada penelitian ini fokus pada akibat hukum terhadap

---

<sup>14</sup> Yuliani, Nanda Amalia, Tri Widya Kurniasari, *Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah ( Studi Penelitian di dusun A desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)* (Fakultas Hukum UNIMAL:2020)

<sup>15</sup> Nimah Duma Imelda Tampubolon, *Analisis Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Kios di Pasar Tradisional Meranti Kota Medan*, (Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan 2020).

wanprestasi dan perlindungan hukumnya, sedangkan artikel ini keabsahan dan kekuatan pembuktian perjanjian sewa menyewa secara lisan.

Ketiga, skripsi Nugroho Wahyu Novy Sri Suwan Dewi (Universitas Islam Negeri Malang 2021). Penelitian ini berjudul “ *Ratio decidendi* Putusan Nomor 192/pdt.G/2019/PN sda terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa objek bangunan dari asas keseimbangan”. Isi dari penelitian ini adalah membahas tentang wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa, yang mana pihak yang menyewakan menggugat pihak penyewa yaitu gugatan wanprestasi didasarkan adanya ingkar janji yang dilakukan oleh penyewa, Tergugat terbukti telah melakukan wanprestasi dengan tidak membayar penuh uang sewa dan menempati objek sewa yang telah habis masa sewanya.<sup>16</sup> Perbedaan penelitian ini dengan artikel ini terdapat pada objek penelitian, pada penelitian ini membahas objek sewa menyewa bangunan berdasarkan asas keseimbangan, dan penelitian ini perjanjian yang di gunakan yaitu tertulis. Sedangkan artikel ini objek sewa-menyewa tanah secara lisan. Berdasarkan penelitian sejenis tersebut, belum terdapat penelitian sejenis yang sama persis dengan artikel penulis terkait *Ratio decidendi* Hakim Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1093/K/Pdt/2016).

### **Metode Penelitian**

Artikel ini menggunakan jenis penelitian yuridis normative. Pendekatan penelitian yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan dan kasus. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah seluruh undang-undang serta regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti.<sup>17</sup> Pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah kasus yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dari putusan pengadilan.<sup>18</sup> Jenis bahan hukum dalam penelitian ini dibagi menjadi tiga yaitu bahan hukum primer (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1093/K/Pdt/2016, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 446/PDT/2015/PT.DKI, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), bahan hukum sekunder (buku, jurnal, skripsi, tesis, dan artikel yang berkaitan dengan wanprestasi yang dilakukan penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa), dan bahan hukum tersier (kamus dan kamus hukum). Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan bahan hukum jenis studi kepustakaan. Setelah bahan hukum yang diperoleh terkumpul maka dilakukan analisis bahan hukum untuk mendapatkan hasil penelitian dengan menggunakan analisis normatif.

### **Hasil dan Pembahasan**

#### **Keabsahan dan Kekuatan Pembuktian Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan**

Perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu bentuk umum dari perjanjian. Dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Perjanjian

---

<sup>16</sup> Nugroho Wahyu Novy Sri Suwan Dewi, *Ratio Decidendi Putusan Nomor 192/pdt.G/2019/PN sda terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa objek bangunan dari asas keseimbangan* (Universitas Islam Negeri Malang 2021).

<sup>17</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011 ), 93.

<sup>18</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, 172.



sewa menyewa didefinisikan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran. Layaknya perjanjian pada umumnya, pembuatan perjanjian sewa menyewa wajib tunduk pada Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan bahwasannya syarat sah dari suatu perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.<sup>19</sup>

Tujuan dari diadakannya perjanjian sewa menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut. Jadi benda yang disewakan oleh pihak yang menyewakan dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak menggunakan hasil, hak sewa dan hak guna bangunan. Perjanjian sewa menyewa menurut Van Brekel, bahwa harga sewa dapat berwujud barang-barang lain selain uang, namun barang-barang tersebut harus merupakan barang-barang bertubuh, karena sifat dari perjanjian sewa menyewa akan hilang jika harga sewa dibayar dengan suatu jasa. Pendapat tersebut bertentangan dengan pendapat dari Prof. Subekti, S.H yang berpendapat bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tidaklah menjadi keberatan apabila harga sewa tersebut berupa uang, barang ataupun jasa.<sup>20</sup>

Perjanjian sewa menyewa yang terjadi di masyarakat dapat berbentuk tertulis maupun lisan. Perjanjian sewa menyewa tertulis harus dibuat dalam bentuk tulisan dan ditandatangani oleh kedua belah pihak atau lebih yang bermaksud mengikatkan dirinya. Sedangkan perjanjian sewa menyewa secara lisan tidak perlu dituangkan dalam bentuk tulisan cukup dengan adanya kesepakatan dari para pihak melalui ucapan.<sup>21</sup> Perjanjian sewa menyewa secara tertulis diatur pada Pasal 1570 KUH Perdata, sedangkan perjanjian sewa menyewa secara lisan diatur pada Pasal 1571 KUH Perdata.<sup>22</sup>

Perjanjian lisan hadir sebagai wujud asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) sebagaimana yang terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, dan menentukan bentuk perjanjian.<sup>23</sup> Muhammad Syarifuddin juga menyatakan bahwa salah satu kebebasan yang dimaksud dalam asas kebebasan berkontrak yaitu kebebasan untuk menentukan bentuk suatu kontrak.<sup>24</sup> Berdasarkan hal tersebut, maka perjanjian dapat dilakukan baik secara tertulis atau secara lisan. Mengingat bunyi Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwasannya semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maka dapat dimaknai bahwasannya perjanjian yang dibuat secara

---

<sup>19</sup> Sukardi, "Tinjauan Yuridis Pengakhiran Sewa Menyewa Rumah Yang Dibuat Secara Lisan di Kelurahan Sungai Beliang Kecamatan Pontianak Barat", *Jurnal Suprema Lex*, Vol 1 No 2(2020): 58.

<sup>20</sup> Wirjono Prodjodikoro, Op.cit, Hlm 50

<sup>21</sup> Rebecca Kallo, dkk, "Keabsahan Sewa Menyewa Kamar Kost Secara Lisan Dalam Perspektif Hukum Perdata", *Journal Lex Suprema*, Vol III No 1(2021): 535.

<sup>22</sup> Dumex Yaaro Laia, Rudy Hartono, "Tinjauan Yuridis Atas Perjanjian Sewa Menyewa yang Dibuat Secara Lisan(Ciak The) Dari Kakek Para Pihak Turun Kepada Ahli Warisnya (Studi Kasus Atas PN. Medan 562/Pdt.G/2012)", *Jurnal Darma Agung*, Vol 30 No 2(2022): 148.

<sup>23</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 34.

<sup>24</sup> Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak* (Jakarta: Mandar Maju, 2010), 97.

sah layaknya perjanjian sewa menyewa secara lisan memiliki kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang. Hal inilah yang kemudian menjadi salah satu dasar kekuatan dari perjanjian yang dilakukan secara lisan.

Adanya perjanjian yang dilakukan secara lisan layaknya perjanjian sewa menyewa secara lisan merupakan hasil kesepakatan kedua belah pihak. Tanpa adanya kesepakatan tersebut, perjanjian baik lisan maupun tertulis tidak akan terjadi. Kesepakatan yang terjadi meskipun dilakukan secara lisan tetap menjadikan kesepakatan yang dilakukan sah. Hal ini berdasarkan Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwasannya salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.<sup>25</sup> Konsensus dari para pihak berdasarkan Pasal tersebut menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana undang-undang (*pacta sunt servanda*). Asas *pacta sunt servanda* inilah yang kemudian menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian sekalipun dilakukan secara lisan.

Kesepakatan yang terjadi pada perjanjian sewa menyewa secara lisan tentu berhubungan erat dengan salah satu asas perjanjian yakni asas konsensualisme. Pada dasarnya asas konsensualisme merupakan suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata.<sup>26</sup> Kesepakatan yang terjadi berdasarkan asas konsensualisme menjadikan perjanjian tersebut sah dan tidak memerlukan lagi suatu formalitas. Apabila dianalisis lebih lanjut dan dihubungkan dengan perjanjian lisan, asas ini menjadi prinsip perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang melakukan perjanjian meskipun tidak terdapat bukti tertulis. Oleh sebab itu, asas ini dapat menjadi salah satu kekuatan mengikat bagi perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara lisan.

Keabsahan hukum yang dimiliki oleh perjanjian lisan sejatinya dapat dianalisis dengan merujuk pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, Pasal 1320 KUH Perdata, dan asas *pacta sunt servanda*. Kata berlaku sebagai undang-undang pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata tersebut dapat dimaknai sebagai tolak ukur suatu peraturan hukum di antara para pihak yang membuatnya. Selagi tidak ada pihak yang dirugikan, kesepakatan yang dilakukan secara lisan akan tetap berjalan dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Adapun asas *pacta sunt servanda* menjadikan perjanjian yang dilakukan sekalipun perjanjian tersebut secara lisan menjadi hukum dan mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Berdasarkan kedua hal tersebut, dapat diketahui bahwasannya pada pokoknya perjanjian yang dilakukan secara lisan layaknya perjanjian sewa menyewa memiliki keabsahan yang jelas dan sah di mata hukum.

Keabsahan yang dimiliki perjanjian lisan pada faktanya masih menimbulkan permasalahan dalam hal pembuktian. Jika perjanjian tertulis dalam pembuktiannya

---

<sup>25</sup> Cahyono, “Pembatasan Asas *Freedom Of Contract* Dalam Perjanjian”, [https://pn-bandaaceh.go.id/pembatasan-asas-freedom-of-contract-dalam-perjanjian-komersial/#:~:text=Pasal%201338%20ayat%20\(1\)%20menentukan,memantapkan%20adanya%20asas%20kebebasan%20berkontrak](https://pn-bandaaceh.go.id/pembatasan-asas-freedom-of-contract-dalam-perjanjian-komersial/#:~:text=Pasal%201338%20ayat%20(1)%20menentukan,memantapkan%20adanya%20asas%20kebebasan%20berkontrak).

<sup>26</sup> Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003), 34.

memiliki kekuatan pembuktian secara sempurna sebab alat bukti yang dimiliki secara tertulis, lain halnya dengan perjanjian lisan yang tidak memiliki bukti tertulis. Kekuatan pembuktian sempurna dalam hal ini dimaknai bahwasannya alat bukti tertulis tidak perlu dipertanyakan kembali mengenai kebenaran isinya dan biasanya harus dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, sedangkan sebaliknya dapat menjadi tidak sempurna apabila surat atau tulisan tidak dibubuhi tandatangan para pihak.<sup>27</sup> Hal ini disebabkan dalam alat bukti tidak tertulis dapat terjadi suatu penyangkalan mengenai isi perjanjian oleh salah satu atau beberapa pihak sehingga perjanjian tersebut diragukan kebenaran isinya.<sup>28</sup> Kondisi inilah yang menjadi suatu permasalahan pada pembuktian perjanjian tidak tertulis sebagaimana perjanjian sewa menyewa secara lisan. Meskipun demikian, bukan berarti perjanjian lisan tidak dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah karena baik perjanjian tertulis maupun perjanjian lisan tetap harus tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata untuk dapat dikatakan sah.<sup>29</sup>

Pembuktian di pengadilan menurut Hukum Acara Perdata terdiri dari lima alat bukti yaitu bukti tulisan, bukti dengan saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.<sup>30</sup> Pembuktian perjanjian lisan tentu tidak menggunakan alat bukti tulisan karena perjanjian yang dibuat dalam bentuk tidak tertulis. Namun tidak menutup kemungkinan alat bukti tulisan dapat dihadirkan untuk meyakinkan bahwa perjanjian lisan betul-betul terjadi. Hal ini sebagaimana pembuktian perjanjian sewa menyewa secara lisan yang terjadi pada kasus wanprestasi pada putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/Pdt/2016 dimana Tergugat menyerahkan alat bukti tulisan berupa surat jual beli. Apabila terjadi suatu hal seperti wanprestasi yang mengharuskan perjanjian lisan tersebut dibuktikan di pengadilan dan tidak terdapat alat bukti tertulis, maka perlu dikontruksikan alat bukti yang lain agar hal tersebut dapat diselesaikan dengan dasar tuntutan yang jelas.<sup>31</sup> Hal ini sebagaimana Pasal 1865 KUH Perdata yang menyatakan bahwasannya barang siapa mendalilkan sesuatu hak harus membuktikannya.

Pembuktian perjanjian lisan dapat dilakukan melalui saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Pembuktian perjanjian lisan dengan alat bukti saksi ini dapat dilakukan secara lisan, tetapi dengan ketentuan saksi tersebut tidak memiliki hubungan keluarga dengan para pihak sebagaimana ketentuan Pasal 1910 KUH Perdata dan saksi cakap bertindak menurut hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata.<sup>32</sup> Saksi yang dihadirkan dalam pembuktian perjanjian lisan tidak cukup satu saksi. Hal ini dikarenakan seorang saksi saja tidak cukup untuk melakukan pembuktian sebagaimana asas *unus testis nullus testis* dan ketentuan Pasal 1905 KUH Perdata yang menyatakan

---

<sup>27</sup> Rosdalina Bukido, "Kedudukan Alat Bukti Tulisan Terhadap Penyelesaian Perkara di Pengadilan," *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah* Vol. 9 No. 1(2011):5.

<sup>28</sup> Rosdalina Bukido, "Kedudukan Alat Bukti Tulisan Terhadap Penyelesaian Perkara di Pengadilan," *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah* Vol. 9 No. 1(2011):6.

<sup>29</sup> Agus Vijayantera, "Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis dalam Kegiatan Bisnis", *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol 6 No 1(2020): 30 <https://doi.org/10.23887/jkh.v6i1.23445>

<sup>30</sup> Komang Ayuk Septianingsih, dkk, "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata", *Jurnal Analogi Hukum*, Vol 2 No 3(2020): 338.

<sup>31</sup> Fajar Sahar Ridoli Sitompul, I Gst Ayu Agung Ariani, "Kekuatan Megikat Perjanjian yang Dibuat Secara Lisan", *Jurnal Unud*, Vol 1 No 2(2019): 4.

<sup>32</sup> I wayan Wiryawan, I Ketut Artadi, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan* (Denpasar: Udayana Press, 2010): 41.



bahwasannya keterangan seorang saksi saja, tanpa suatu alat bukti lain, di muka Pengadilan tidak boleh dipercaya.<sup>33</sup> Ketentuan ini apabila dihubungkan dengan pembuktian perjanjian lisan dapat dimaknai bahwa seorang saksi saja tidak cukup untuk membuktikan perjanjian lisan yang ada sebab terdapat batas minimal pembuktian dalam mengajukan alat bukti saksi paling sedikit dua orang saksi atau satu orang saksi disertai dengan alat bukti yang lain.

Pembuktian perjanjian lisan juga dapat dibuktikan melalui persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Ketiga pembuktian ini dapat dilakukan dengan catatan masing-masing. Alat bukti persangkaan wajib dibuktikan dengan tidak asal-asalan dan dapat meyakinkan Majelis Hakim bahwa peristiwa tersebut sudah terang dan nyata atau jelas-jelas terjadi.<sup>34</sup> Alat bukti pengakuan yaitu dimana seseorang atau lebih memilih untuk mengakui kesalahannya dapat menjadi suatu pembuktian dalam perjanjian lisan, sedangkan alat bukti sumpah dilakukan dengan bersumpah untuk mengakui bahwa apa yang dilakukan dan dikatakannya benar adanya dengan membawa nama Tuhan. Untuk membuktikan adanya perjanjian lisan pada saat sengketa di pengadilan, para pihak harus memiliki bukti paling tidak dua alat bukti guna membuktikan bahwa si Tergugat benar-benar melakukan pelanggaran.

Berdasarkan pemaparan dan analisis yang telah dilakukan, dapat diketahui bahwasannya perjanjian lisan memiliki keabsahan di mata hukum. Kesepakatan yang terjadi pada para pihak pembuat perjanjian lisan menjadikan perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak yang terlibat serta menjadikan perjanjian tersebut wajib ditaati layaknya undang-undang. Analisis ini tentu merujuk dasar hukum Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, Pasal 1320 KUH Perdata, dan asas *pacta sunt servanda*. Adapun dalam pembuktiannya, perjanjian lisan yang dilakukan secara tidak tertulis dapat dibuktikan dengan tulisan (bukti yang mendukung adanya perjanjian), saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.

#### ***Ratio Decidendi* Hakim Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan Pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1093/K/Pdt/2016**

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1093/K/Pdt/2016 merupakan upaya kasasi dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 206/PDT/G/2014/PN/Jkt.Tim terkait wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah. Pada mulanya. Terjadi perjanjian sewa menyewa secara lisan antara Alm. TSN (pihak Penggugat) dengan Alm. HPS (pihak Tergugat I) untuk menyewakan tanah HGB No. 128/Palmeriam. Alm. HPS hanya melakukan pembayaran sewa sampai tahun 1973 dan setelah tahun tersebut pembayaran sewa dilakukan oleh Tergugat II yaitu Alm. TTJ hingga tahun 1985.<sup>35</sup> 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. Penggugat DS selaku ahli waris pemilik tanah telah melayangkan somasi pada tahun 2005 kepada Tergugat I tapi

---

<sup>33</sup> Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Medan Area, <http://mh.uma.ac.id/pembuktian-perjanjian-lisan/>

<sup>34</sup> Gunawan Widjaja, *Alternatif Penyelesaian Sengketa* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 124.

<sup>35</sup> Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim, 6.

tidak diindahkan.<sup>36</sup> Akhirnya Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

Majelis Hakim pada tingkat pertama melalui Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 206/PDT/G/2014/PN/Jkt.Tim mengadili diantaranya: (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).<sup>37</sup>

Berdasarkan kasus tersebut, dapat diketahui bahwasannya Penggugat telah menyatakan Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak membayar sewa menyewa secara lisan sejak tahun 1986. Namun, perjanjian yang dilakukan secara lisan yang dibuat oleh para pihak (ibu Penggugat dan ayah/kakek Tergugat) disangkal oleh Tergugat dengan jawaban Tergugat ia menolak bahwa telah terjadi kesepakatan yang dilakukan secara lisan. Para Tergugat yang terdiri dari Ho Njoen Tjauw, Ho Siong Tjauw, dan Hendra Wijaya kemudian mengajukan kasasi pada pokoknya atas dalil ingkar memenuhi pembayaran sewa tanah sejak tahun 1986 sampai sekarang.<sup>38</sup> Majelis Hakim Mahkamah Agung menyatakan bahwasannya alasan kasasi para pemohon tidak dapat dibenarkan.<sup>39</sup> Oleh sebab itu permohonan kasasi yang diajukan para pemohon yang semula Tergugat ialah ditolak. Adapun pertimbangan Majelis Hakim dalam menolak kasasi antara lain: (1) Penggugat adalah pemilik objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 128/Palmeriam yang belum ada pembatalan atas sertifikat hak guna bangunan a quo serta ahli waris yang sah dari Oei Tiaw An dan The Swan Nio; (2) Terbukti Tergugat menghuni tanah sengketa berdasarkan sewa menyewa dan telah melakukan wanprestasi karena tidak membayar sewa sejak tahun 1986; (3) Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ahli Waris HO PHANG SONG tersebut, harus ditolak.<sup>40</sup>

Berdasarkan pertimbangan Hakim tersebut, dapat diketahui bahwasannya perjanjian sewa menyewa secara lisan yang dilakukan antara pihak Penggugat (ibu Penggugat) dan pihak Tergugat (ayah atau kakek Tergugat I) pada tahun 1954 diakui oleh Majelis Hakim. Selain itu Majelis Hakim juga menyatakan bahwa para Tergugat melakukan wanprestasi sebab tidak melakukan kewajiban perjanjian lisan yang dilakukan berupa pembayaran uang sewa sejak tahun 1985. Perjanjian sewa menyewa secara lisan yang diakui oleh Majelis Hakim pada kasus tersebut mengartikan bahwasannya pihak Penggugat dapat membuktikan terjadinya perjanjian sewa menyewa secara lisan.

Perjanjian sewa menyewa secara lisan yang terjadi antara pihak Penggugat dan Tergugat dalam kasus ini sah diakui oleh Majelis Hakim. Perjanjian lisan yang dianggap

---

<sup>36</sup> Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim, 10.

<sup>37</sup> Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim, 35.

<sup>38</sup> Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1093/K/Pdt/2016, 2.

<sup>39</sup> Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1093/K/Pdt/2016, 20.

<sup>40</sup> Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1093/K/Pdt/2016, 20.

sah ini tentu sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat subjektif yakni adanya kesepakatan antara kedua belah pihak dan kecakapan untuk membuat serta syarat objektif berupa suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.<sup>41</sup> Syarat subjektif dalam perjanjian sewa menyewa pada kasus ini dipenuhi dengan kesepakatan antara ibu Penggugat dan ayah/kakek dari Tergugat pada tahun 1954 dan keduanya memenuhi kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Adapun syarat objektif berupa sebab yang halal dipenuhi dengan niat sewa menyewa tersebut berasal dari itikad baik kedua belah pihak.

Untuk mengetahui apakah benar bahwa terjadi kesepakatan yang dibuat secara lisan dalam perjanjian tersebut, Majelis Hakim haruslah mempertimbangkan, mendengarkan keterangan-keterangan saksi yang hadir dalam persidangan tersebut, jika tidak ada saksi yang hadir maka Hakim akan mempertimbangkan bukti yang lain yang dapat memperkuat dalil dari para pihak.<sup>42</sup> Apabila dianalisis lebih lanjut dengan beberapa putusan sebelumnya (Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 446/PDT/2015/PT.DKI dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 206/PDT/G/2014/PN/Jkt.Tim), ditemukan fakta bahwasannya pihak Penggugat melampirkan alat bukti berupa buku catatan sewa menyewa yang dimiliki oleh ibu Penggugat.<sup>43</sup> Melalui alat bukti tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa keterangan sewa menyewa secara lisan tercantum dalam buku tersebut. Sedangkan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat berupa surat jual beli, oleh Majelis Hakim dalam putusan tahap pertama di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dinyatakan bahwa objek jual beli hanya berupa rumah sedangkan tanah adalah tanah kongsi buku sewa yang disewakan.<sup>44</sup>

Alat bukti berupa buku sewa yang diajukan Penggugat untuk membuktikan terjadinya perjanjian sewa menyewa secara lisan sejatinya selaras dan berkaitan dengan pembuktian perjanjian lisan. Mengingat kembali Pasal 1866 KUH Perdata dan Pasal 164 HIR yang pada pokoknya menyatakan terkait alat bukti di pengadilan terdiri dari (1) bukti tulisan; (2) bukti dengan saksi; (3) persangkaan; (4) pengakuan; (5) dan sumpah. Dalam kasus ini perjanjian sewa menyewa secara lisan dibuktikan dengan bukti tulisan berupa buku sewa.

Perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat pada kasus ini dapat dilihat dan dianalisis berdasarkan unsur-unsur 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; (2) Adanya kesalahan baik kelalaian atau kesengajaan, bahwa

---

<sup>41</sup> Fajar Sahar Ridoli Sitompul, I Gst Ayu Agung Ariani, “Kekuatan Megikat Perjanjian yang Dibuat Secara Lisan”, *Jurnal Unud*, Vol 1 No 2(2019): 5.

<sup>42</sup> Suryanata Rumapea, “Kekuatan Hukum Perjanjian Secara Lisan Saat Terjadi Ingkar Janji (Sudi Kasus Putusan Nomor: 16/Pdt.G/2011/PN BJN)”, (Undergraduate Thesis: Universitas Kristen Indonesia, 2019), 59.

<sup>43</sup> Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim, 38.

<sup>44</sup> Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim, 38.

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 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). Berdasarkan uraian unsur-unsur dan analisis tersebut, maka keputusan Majelis Hakim yang menyatakan para Tergugat melakukan wanprestasi dan menolak upaya kasasi yang diajukan oleh para Tergugat sudah tepat dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam analisa normatif, keputusan ini sesuai dengan Pasal 1243 KUH Perdata yang menjelaskan terkait ketika kondisi 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.”

Pengakhiran perjanjian sewa menyewa secara lisan antara pihak Penggugat dan Tergugat yang dikabulkan oleh Majelis Hakim dalam putusan pertamanya sejatinya selaras dengan Pasal 1265 KUH Perdata yang menyatakan 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 perlu dipenuhi sebagai syarat pembatalan suatu perjanjian ialah adanya wanprestasi yang 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.<sup>45</sup>

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.<sup>46</sup> Dalam kasus ini sudah jelas bahwasannya Tergugat melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran perjanjian sewa menyewa secara lisan dan dapat

---

<sup>45</sup> Yulia Dewitasari, Putu Tuni Cakabawa L, “Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian,” *Jurnal Kertha Semaya*, Vol 3 No. 2 (2015): 3.

<sup>46</sup> Kartini BM.Marbun, *Membuat Perjanjian Yang Aman & Sesuai Hukum* (Yogyakarta: Puspa Swara, 2009), 17.

dibuktikan oleh Penggugat. Oleh sebab itu pertimbangan Majelis Hakim untuk mengakhiri perjanjian sewa menyewa tersebut sudah tepat.

Berdasarkan pemaparan dan analisis yang telah disampaikan oleh penulis, dapat diketahui bahwasannya dalam hal ini Penggugat dapat membuktikan perjanjian sewa menyewa yang terjadi antara pihak Penggugat dengan Tergugat melalui alat bukti tulisan. Penggugat juga dapat membuktikan bahwasan pihak Tergugat melakukan wanprestasi dengan tidak membayar uang sewa sejak tahun 1985. Menurut analisa penulis pertimbangan Majelis Hakim dalam hal ini sudah tepat.

### **Kesimpulan**

Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara lisan memiliki keabsahan dan kekuatan pembuktian di mata hukum. Keabsahan pada perjanjian sewa menyewa secara lisan merujuk pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, Pasal 1320 KUH Perdata, dan asas *pacta sunt servanda*. Adanya kesepakatan yang terjadi pada para pihak bersifat mengikat dan wajib ditaati layaknya undang-undang sehingga perjanjian tersebut ialah sah di mata hukum. Adapun terkait pembuktiannya dapat dibuktikan sebagaimana pembuktian Hukum Acara Perdata melalui tulisan (bukti yang mendukung adanya perjanjian), saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. *Ratio decidendi* hakim dalam perjanjian sewa menyewa secara lisan pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1093/K/Pdt/2016 diantaranya penggugat dapat membuktikan perjanjian sewa menyewa yang terjadi antara pihak penggugat yang diwakili ibu Penggugat dengan pihak tergugat yang diwakili ayah/kakek tergugat melalui alat bukti tulisan. Penggugat juga dapat membuktikan bahwasannya pihak tergugat melakukan wanprestasi dengan tidak membayar uang sewa sejak tahun 1985. Oleh sebab itu, pertimbangan Majelis Hakim dalam menolak upaya kasasi yang diajukan Tergugat dan menyatakan putusan sebelumnya (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan Pengadilan Negeri Jakarta Timur) tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang menurut analisa penulis sudah tepat.

Saran yang diberikan pada artikel ini yaitu para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa secara lisan diharapkan memenuhi hak dan kewajiban masing-masing sebagaimana yang diperjanjikan sampai berakhirnya perjanjian tersebut sehingga tidak ada pihak yang dirugikan dan tidak timbul sengketa antara para pihak dalam perjanjian. Selain itu para pihak yang ingin membuat perjanjian sewa menyewa secara lisan diharapkan memprediksi terlebih dahulu mengenai akibat atau kerugian yang ditimbulkan jika terjadi wanprestasi. Dalam hal ini alangkah lebih baik perjanjian yang digunakan ialah perjanjian secara tertulis untuk menghindari hal-hal yang dapat merugikan para pihak.

### **Daftar Pustaka**

- Agama RI, Departemen. *Al-Qur'an dan Terjemahnya* Jakarta : Penerbit Sahifa, 2014.
- Agus Vijayantera, I Wayan *Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis*, Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha, Vol. 6 No.2020.
- Amos H.F, Abraham. *Legal Opinion Teoritis & Empirisme*, Jakarta: PT Grafindo Persada.



Campbell Black, Henry. *Black's Law Dictionary*, 5th ed. 1979.

Darmawan, Ridwan. *Ratio Decidendi Hakim Mahkamah Konstitusi Dalam Memutus Perkara Koonflik Batas Wilayah Di Era Otonomi Daerah*, Analisis Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor Lex Specialis, Vol.1 No.1, 2020  
<http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/jlsp/article/download/6496/4295>

Djaja S, Meliala. *Hukum Perikatan dalam Prespektif BW*, Bandung: Nuansa Aulia, 2012.

Ghazaly, Abdul Rahman, dkk. *Fiqh Muamalat* Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.

H.S, Salim. *Hukum Kontrak Teori & Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika 2014

Harahap, M Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986

Hartono, Sunaryati. *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke 20*, Bandung: Alumni, 1994

Imelda Tampubolon, Nimah Duma. *Analisis Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Kios di Pasar Tradisional Meranti Kota Medan*, Undergraduate Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan 2020

Johni, Ibrahim. *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayu Media Publishing, 2005.

Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaja, 2008, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: Rajawali Pers

Nanda Amalia, Yuliani, Widya Kurniasari. *Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah ( Studi Penelitian di dusun A desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe*, Undergraduate Skripsi Faukultas Hukum UNIMAL:2020.

Novy Sri Suwan Dewi, Nugroho Wahyu. *Ratio Decidendi Putusan Nomor 192/pdt.G/2019/PN sda terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa objek bangunan dari asas keseimbangan*, Undergraduate Skripsi Universitas Islam Negeri Malang 2021.

Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun. *Pengantar Hukum perdata*, Malang: Setara Press, 2017.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016.

Ronny Hanitjo Soemitro, *Metedologi Penemuan Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990

Sabiq , Sayyid. *Fikih Sunnah ke-21* Bandung: Al-Ma'arif, 2018

Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2015.

Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Putra Abardin, 2009.

Simanjuntak. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2009.

Soekant, Soerjonodan Mamudji Sri. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, jakarta:Raja Grafindo Persada 1995.

Stepanus Harefa, Billy Dicko, Tuhana. *Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi*, *JurnalPrivat Law*, Vol. IV No. 2, 2016.

Subekti,R, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Padnya Paramita, 2006.

**JOURNAL OF ISLAMIC BUSINESS LAW**

Volume 7 Issue 2 2023

ISSN (Online): **2580-2658**

Available online at: <http://urj.uin-malang.ac.id/index.php/jibl>

Subekti. *Hukum Perjanjian*, Catatan ke VI, Jakarta:Intermasa, 1979.

Yudha Hernoko, Agus. *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komerisal*, Jakarta: Kencana, 2014.