

***RATIO DECIDENDI* HAKIM TERHADAP WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWA SECARA LISAN
(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1093/K/Pdt/2016)**

SKRIPSI

Oleh

Faizah Al Azizi

18220180



**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

2023

***RATIO DECIDENDI* HAKIM TERHADAP WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWA SECARA LISAN
(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 1093/K/Pdt/2016)**

SKRIPSI

Oleh

Faizah Al Azizi

18220180



**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

2023

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan penuh tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,

Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

**RATIO DECIDENDI HAKIM TERHADAP
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA
MENYEWA SECARA LISAN**

(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

No.1093/K/Pdt/2016)

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindahkan data milik orang lain. Jika ditemukan dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini ada kesamaan baik isi, logika maupun datanya, secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang di peroleh karenanya secara otomatis batal demi hukum.

Malang, 6 Maret

2023

Penulis



Faizah Al Azizi

HALAMAN PERSETUJUAN

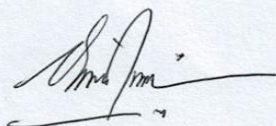
Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Faizah Al Azizi NIM 18220180 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

RATIO DECIDENDI HAKIM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA SECARA LISAN

Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1093/K/Pdt/2016

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji oleh Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah



Dr. Fakhruddin, M.H.I.
NIP. 19704819 200003 1 002

Malang, 05 Maret 2023
Dosen Pembimbing



Ahmad Sidi Pratomo, M.H.
NIP.19840419 201903 1 002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH
JL. Gajayana 50 Malang Kode Pos 65144
Website: www.syariah.uin.malang.ac.id Telp (0341) 551354

Nama : Faizah Al Azizi
NIM : 18220180
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Dosen Pembimbing : Ahmad Sidi Pratomo, M.H.
Judul Skripsi : **Ratio Decidendi Hakim Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1093/K/Pdt/2016)**

No.	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	29 September 2022	Proposal skripsi	
2.	15 Oktober 2022	Revisi Proposal skripsi	
3.	29 Oktober 2022	ACC Proposal skripsi	
4.	6 November 2022	Revisi BAB I, II,	
5.	20 November 2022	ACC BAB I, II,	
6.	14 Desember 2022	BAB III	
7.	10 Januari 2023	Revisi BAB III	
8.	1 Februari 2023	BAB IV	
9.	20 Februari 2023	ACC BAB III, IV	
10.	1 Maret 2023	ACC Abstrak dan Skripsi	

Malang, 05 Maret 2023
Mengetahui,
a.n Dekan
Ketua Program Studi

Dr. Fakhruddin, M.H.I.
NIP 197408192000031002

PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara/i FAIZAH AL AZIZI 18220180, Mahasiswa jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan Judul:

RATIO DECIDENDI HAKIM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA SECARA LISAN

(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1093/K/Pdt/2016)

Telah dinyatakan lulus dengan nilai

Dewan Penguji

1. Mahbub Ainur Rofiq, S.HI., M.H.

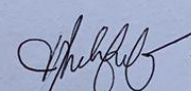
NIP. 19881130201802011159


2. Dr. Khoirul Hidayah, M.H.

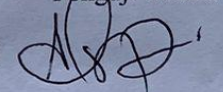
NIP. 197805242009122003

3. Ahmad Sidi Pratomo, M.H.

NIP. 198404192019031002

()
Ketua Penguji

()
Penguji Utama

()
Sekretaris Penguji

Malang, 9 Mei 2023



Dekan
Dr. Sudirman, MA.

NIP. 197708222005011003

MOTTO

“Kesuksesan hanyalah termometer dari rasa ketidakpuasan, dan kepuasan bukan pada hasil dari tujuan, namun pada cara kita berusaha”

“Aku memang pelan, tapi aku tidak pernah berhenti, menuju tak terbatas dan melampauinya”

KATA PENGANTAR

Atas berkat rahmat Allah SWT yang selalu tercurahkan di setiap detiknya, penulisan skripsi yang berjudul “**RATIO DECIDENDI HAKIM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA**

MENYEWA SECARA LISAN (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1093/K/Pdt/2016)” dapat diselesaikan dengan baik. Shalawat serta Salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita, Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari zaman kegelapan menuju zaman terang benderang. Semoga kita semua termasuk orang-orang yang beriman serta mendapat syafaat beliau di akhirat. Aamiin.

1. Prof. Dr. M. Zainuddin, MA. Selaku rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Sudirman, M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhrudin, M.H.I selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Ahmad Sidi Pratomo, M.H. selaku dosen wali serta dosen pembimbing skripsi. Terimakasih banyak karena beliau telah banyak memberikan arahan dan dukungan dari awal perkuliahan hingga saat ini. Terimakasih sudah banyak meluangkan waktunya untuk bimbingan, dukungan dan pengarahan dengan sabar, dan penuh perhatian dalam

menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah SWT memberikan pahala yang sepadan kepada beliau.

5. Segenap jajaran Dosen dan Staff Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah banyak berperan aktif dalam menyumbangkan ilmu, wawasan dan pengetahuannya kepada penulis.
6. Kepada kedua orang tua saya dan kakak-kakak saya yang telah memberikan ridho dan doanya kepada penulis selama menuntut ilmu, serta memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga sehat selalu dan Allah senantiasa membalas kebaikan yang telah diberikan.
7. Kepada calon suami saya, Nur Yahya Habibullah, terimakasih telah hadir dalam perjalanan ini sebagai sosok penyemangat, yang selalu membantu saya dengan tulus dan selalu mendukung saya untuk terus berjuang dalam menyelesaikan skripsi ini, terimakasih untuk segala hal baik.
8. Kepada seluruh teman-teman Program Studi Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2018 yang telah memberikan banyak kenangan, pengalaman, dan motivasi penulis selama menempuh kuliah.
9. Dan terimakasih banyak kepada seluruh pihak yang tidak bisa penulis sebut satu persatu yang telah membantu dalam segi apapun sehingga skripsi ini terselesaikan.
10. Dan yang terakhir, untuk diri saya sendiri, Faizah Al Azizi, terimakasih

telah percaya pada dirimu sendiri, mampu berjuang hingga detik ini dan menjadi tangguh dalam keadaan apapun. Kamu hebat dengan segala proses usahamu.

Semoga apa yang telah penulis dapatkan selama kuliah di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dapat bermanfaat. Disini penulis tidak luput sebagai manusia biasa dan menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangannya. Oleh karenanya penulis mengharapkan kritik maupun saran dari pembaca agar dapat lebih baik lagi skripsi ini sehingga dapat lebih bermanfaat.

Malang, 02 Maret 2023

Penulis,



Faizah Al Azizi

Nim 18220180

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi ialah pemindah alihan tulisan Arab kedalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab kedalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar internasional, nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No. 158/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

B. Konsonan

ا = Tidak dilambangkan	ض = dl
ب = b	ط = th
ت = t	ظ = dh
ث = ts	ع = ‘(koma menghadap keatas)

ر = r	م = m
ز = z	ن = n
س = s	و = w
ش = sy	ه = h
ص = sh	ي = y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (‘), berbalik dengan koma (‘) untuk pengganti lambang “ع”.

C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal (a) panjang = â misalnya قال menjadi qâla

Vokal (i) panjang = î misalnya قيل menjadi qîla

Vokal (u) panjang = û misalnya دون menjadi dûna

Khusus untuk bacaanya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkanya’ nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawudanya’ setelah *fathah* dituli \s dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) = او misalnya قول menjadi qawla

Diftong (ay) = اي misalnya خير menjadi khayrun

D. Ta' marbûthah (ة)

Ta' marbûthah ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila ta' marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risalat li al-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan t yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya في رحمة الله menjadi *fi rahmatillâh*.

E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...
3. *Masyâ' Allâhkânawamâ lam yasya' lam yakun.*
4. *Billâh 'azzawajalla.*

F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut:

“ ...Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan salat di berbagai kantor pemerintahan, namun ...”

Perhatikan penulisan nama “Abdurrahman Wahid,” “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dan orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-RahmânWahîd,” “AmînRaîs,” dan bukan ditulis dengan “shalât.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	Error! Bookmark not defined.
BUKTI KONSULTASI.....	iii
MOTTO.....	Error! Bookmark not defined.
KATA PENGANTAR	Error! Bookmark not defined.
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR ISI	xiii
ABSTRAK	xv
<i>ABSTRACT</i>	xvi
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Definisi Operasional.....	8
F. Metode Penelitian.....	9
G. Penelitian Terdahulu	14
H. Sistematika Penulisan	20
BAB II.....	22
TINJAUAN PUSTAKA.....	22
A. Teori Putusan Hakim	22
1. <i>Ratio decidendi</i>	22
2. Putusan Hakim.....	25
B. Teori Wanprestasi.....	27
1. Definisi.....	27
2. Unsur-Unsur Wanprestasi	29
3. Bentuk-Bentuk Wanprestasi.....	31
4. Penyebab Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian.....	32
5. Akibat Hukum Wanprestasi	35
C. Teori Perjanjian Sewa Menyewa	37
1. Definisi Sewa Menyewa	37

2. Unsur-Unsur dalam Perjanjian Sewa Menyewa.....	38
3. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa.....	38
4. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa	40
5. Hak dan Kewajiban Para Penyewa dalam Sewa Menyewa	43
6. Resiko sebagai Akibat dari Perjanjian Sewa Menyewa.....	44
7. Berakhirnya Perjanjian Sewa menyewa.....	46
BAB III.....	47
PEMBAHASAN	47
A. Keabsahan dan Kekuatan Pembuktian Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan	47
B. <i>Ratio Decidendi</i> Hakim Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan Pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1093/K/Pdt/2016.....	55
BAB IV	65
PENUTUP	65
A. Kesimpulan.....	66
B. Saran	66
DAFTAR PUSTAKA	67

ABSTRAK

Faizah Al Azizi, 18220180, ***Ratio Decidendi* Hakim Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan (Studi Putusan PN Jakarta Timur Nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim)**, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, Pembimbing Ahmad Sidi Purnomo, M.H.

Kata Kunci: *keabsahan, pembuktian, perjanjian lisan.*

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 menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Adapun sumber hukum berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pengumpulan bahan hukum jenis studi kepustakaan. 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

berdasarkan kekuatan alat bukti yang ada pertimbangan Majelis Hakim dalam menolak upaya kasasi yang tersebut menurut analisa penulis sudah tepat.

ABSTRACT

*Faizah Al Azizi, 18220180, **Ratio of Decidendi Hakim Against Default in Oral Lease Agreements (East Jakarta District Court Decision Study Number 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim)**, Department of Sharia Economic Law, Faculty of Sharia, State Islamic University (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, Supervisor Ahmad Sidi Purnomo, M.H.*

Keywords: *validity, proof, oral agreement.*

Lease agreements that are made verbally often occur in the community because of the many facilities offered. Even so, this agreement is quite risky because there is no written evidence between the two, so the proof is weak. This is the case in Decision Number 1093/K/Pdt/2016. This research includes normative research using a statutory approach and a case approach. The sources of law are primary, secondary and tertiary legal materials. Collection of legal materials type of literature study. The purpose of this study is to determine the validity and strength of proof of an oral lease agreement and to explain the Judge's ratio decidendi on default in an oral lease agreement in Decision Number 1093/K/Pdt/2016.

The results of the study state that verbal lease agreements have validity and strength of evidence in the eyes of the law. The existence of an agreement that occurs is binding and must be obeyed like a law so that the agreement is valid in the eyes of the law. Regarding the proof, it can be proven through writing (evidence supporting the existence of an agreement), witnesses, presumptions, confessions, and oaths. The judge's ratio decidendi in the lease agreement verbally in the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 1093/K/Pdt/2016 includes the plaintiff being able to prove the lease agreement that occurred between the plaintiff and the defendant through written evidence and proving the defendant committed a default by not

paid rent since 1985. Therefore, the consideration of the Panel of Judges in rejecting the cassation effort, according to the author's analysis, is

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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.¹ Dalam Islam hal ini disebut dengan *muamalah*. Tujuan dari muamalah salah satunya ialah terciptanya hubungan yang harmonis antar sesama manusia sebagaimana surah Al-Maidah ayat 2:

...وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ

“ Dan tolong – menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran”²

Salah satu bentuk *muamalah* dalam kehidupan manusia ialah *Al-Ijarah*. Dalam pengertian syara’ *Al-Ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian³ *Al-Ijarah* atau sewa menyewa menjadi hal yang tentunya sering dilakukan oleh manusia. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) pasal 1548, sewa menyewa didefinisikan sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan

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

² Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahnya* (Jakarta : Penerbit Sahifa, 2014)

³ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah ke-21* (Bandung: Al-Ma’arif, 2018), 15

dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga, yang pihak tertentu belakangan itu disanggupi pembayarannya⁴

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.⁵ Dalam pembuatan suatu perjanjian menurut KUHPerdota terdapat asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan konsep dari perjanjian tersebut seperti dibuat tertulis atau lisan.⁶

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 pihak⁷. Perjanjian ini memiliki kekuatan mengikat yang muncul dari asas kebebasan berkontrak.⁸ 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

⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁵ J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2015), 28.

⁶ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komerisal* (Jakarta: Kencana, 2014), 110

⁷ 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.

⁸ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Putra Abardin, 2009), 18.

dengan itikad baik serta adanya *overmacht* atau *force majeure* (daya paksa).⁹

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.¹⁰ 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 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.

⁹ Salim H.S., *Hukum Kontrak "Teori & Penyusunan Kontrak"*, (Jakarta: Sinar Grafika 2014), 27.

¹⁰ Billy Dicko Stepanus Harefa, Tuhana, "Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi", *JurnalPrivat Law*, Vol. IV No. 2(2016), 117

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.¹¹ 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 1985.¹²

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.¹³ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta

¹¹ Putusan Nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim, 1.

¹² Putusan nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim, 6.

¹³ Putusan nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim, 10.

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.¹⁴

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 para pihak didasarkan

¹⁴ Putusan nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim, 35.

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

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 sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian mendalam terkait “***Ratio decidendi* Hakim Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1093/K/Pdt/2016)**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan dan kekuatan pembuktian perjanjian sewa menyewa secara lisan?
2. Bagaimana *ratio decidendi* Hakim terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa secara lisan pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1093/K/Pdt/2016?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui keabsahan dan kekuatan pembuktian perjanjian sewa menyewa secara lisan.
2. Untuk menjelaskan *ratio decidendi* Hakim terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa secara lisan pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1093/K/Pdt/2016.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memiliki nilai manfaat. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Memberikan manfaat pengembangan ilmu pengetahuan hukum yang berkaitan dengan keabsahan dan kekuatan pembuktian perjanjian sewa menyewa secara lisan.
 - b. Memberikan pembahasan yang berkaitan dengan *ratio decidendi* Hakim terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa secara lisan pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1093/K/Pdt/2016.
2. Manfaat Praktis
 - a. Sebagai upaya pengembangan ilmu pengetahuan hukum bagi penulis berkaitan dengan akibat hukum terhadap pihak yang melakukan wanprestasi pada perjanjian lisan.

- b. Berkontribusi dalam pengembangan ilmu akibat hukum perjanjian secara lisan khususnya bagi mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

E. Definisi Operasional

1. *Ratio decidendi*

Ratio decidendi adalah alasan atau penalaran yang menjadi pokok suatu putusan. Di dalam sistem hukum yaitu putusan pengadilan akan menjadi preseden hukum untuk perkara-perkara selanjutnya. *Ratio decidendi* bersifat mengikat secara hukum dan pengadilan dalam perkara-perkara berikutnya terkait oleh preseden yang di tetapkan oleh *ratio decidendi*.¹⁵

2. Perjanjian

Perjanjian adalah suatu kesepakatan antara dua orang atau lebih mengenai hal tertentu yang di sepakati oleh mereka. Perbuatan hukum yang mengikat antara para pihak yang terlibat dalam suatu hubungan hukum akan diawali dengan adanya suatu perjanjian.

3. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diterapkan perikatan atau perjanjian, tidak dipenuhinya kewajiban dalam suatu perjanjian, dapat disebabkan dua hal, yaitu kesalahan debitur baik

¹⁵ Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, (5th ed. 1979), 1135

disengaja maupun karena kelalaian dan karena keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*).¹⁶

4. Sewa menyewa

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian atau kesepakatan di mana penyewa harus membayarkan atau memberikan imbalan atau manfaat dari benda atau barang yang dimiliki oleh pemilik barang yang dipinjamkan. Hukum dari sewa menyewa adalah mubah atau diperbolehkan.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Maksud dari bersifat deskriptif yaitu penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang diteliti. Analitis dimaksudkan berdasarkan gambaran fakta yang diperoleh akan di lakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan.¹⁷ Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. 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

¹⁶ Djaja S. Meliala, *Hukum Perikatan dalam Prespektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung, 2012, hlm. 175.

¹⁷ Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke 20*, (Bandung: Alumni, 1994), 101

hukum.¹⁸ Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian normatif yaitu dengan cara meneliti bahan kepustakaan atau bahan data sekunder yang meliputi buku-buku serta norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undang, asas-asas hukum, kaidah hukum dan sistematika hukum serta mengkaji ketentuan perundang-undangan, putusan pengadilan dan bahan hukum lainnya.¹⁹

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kitab undang-undang hukum perdata diantaranya pasal 1571 KUHPerdata tentang perjanjian sewa menyewa secara lisan. Selain itu pada penelitian ini menggunakan pendekatan kasus pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1093/K/Pdt/2016, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 446/PDT/2015/PT.DKI, dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim dengan pendekatan konseptual pertimbangan Hakim sebagai pijakan dalam argumentasi hukum terhadap isu hukum penelitian. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan historis untuk menelaah perkembangan dan pengaturan yang dibahas dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1093/K/Pdt/2016.

3. Jenis Bahan Hukum

¹⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada 1995), 33

¹⁹ Ibrahim Johni, *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayu Media Publishing,2005), 336

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada, sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier, yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan Hakim.²⁰ Bahan hukum primer penelitian ini adalah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 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.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan sekunder berupa semua aplikasi tentang hukum yang bukna merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku, teks, kamus-kamus hukum jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. sehingga dapat mendukung dan membantu dan melengkapi masalah-masalah yang

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Edisi Revisi, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), 141

timbul dalam skripsi ini. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian adalah penjelasan yang mendukung dari bahan hukum primer yang meliputi buku-buku yang berkaitan dengan wanprestasi yang dilakukan penyewa dalam perjanjian sewamenyewa, jurnal-jurnal yang berhubungan dengan pembahasan penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data-data penunjang yang mengarah sumber data sekunder yang memberi petunjuk dan menjelaskan yang memiliki multi makna, diantaranya kamus hukum, ensiklopedia, dan lain-lain.

4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Untuk mendapatkan data yang diperlukan dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, metode pengumpulan bahan hukum ini merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam bagian penelitian. Maka pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan teknik studi kepustakaan (*Library Research*) ini dilakukan untuk menguraikan sistematika tentang teori-teori dan hasil-hasil penelitian yang didapatkan oleh peneliti terdahulu yang ada hubungannya dengan permasalahan dan tujuan penelitian.²¹ Oleh karena itu pengumpulan bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu menggunakan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1548 dan pasal

²¹ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metedologi Penemuan Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990) 52

1571 tentang perjanjian sewa-menyewa secara lisan, jurnal, skripsi, dan referensi pendukung lainnya.

5. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum adalah bagaimana memanfaatkan sumber-sumber bahan hukum yang telah terkumpul untuk digunakan dalam memecahkan permasalahan dalam penelitian ini. Dasar dari penggunaan analisis secara normatif, dikarenakan bahan-bahan hukum dalam penelitian ini mengarah pada kajian-kajian yang bersifat teoritis dalam bentuk asas-asas hukum, konsep hukum serta kaidah-kaidah hukum. Menjelaskan merujuk pada analisis secara menyeluruh dan secara subjektif berasal dari sumber hukum. Hasil analisis bahan hukum akan diinterpretasikan menggunakan metode interpretasi sistematis. Interpretasi sistematis merupakan teks-teks hukum lainnya perlu diperhatikan dalam menafsirkan. Dalam interpretasi ini, mencari ketentuan yang saling terkait dan apakah hubungan ini menentukan makna selanjutnya. Namun, dalam hubungan ketertiban hukum yang tidak dimodifikasi mengacu pada sistem yang mungkin, asalkan dapat diasumsikan sistemik. Interpretasi sistematis dalam penelitian ini dimaksud dapat menafsirkan dengan memperhatikan teks hukum lain seperti putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1093/K/Pdt/2016 dalam perjanjian sewa-menyewa objek tanah yang menjadi pokok bahasan masalah penelitian.

G. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu upaya peneliti untuk mencari perbandingan dan acuan, selanjutnya untuk menemukan inspirasi baru untuk penelitian selanjutnya, selain itu untuk menghindari anggapan kesamaan dengan penelitian ini. Pada bagian ini peneliti mencantumkan berbagai hasil penelitian terdahulu terkait dengan penelitian yang sudah hendak dilakukan. Peneliti mencantumkan hasil-hasil penelitian terdahulu yang masih terkait dengan tema yang penulis kaji sebagai berikut:

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.²² Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis 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

²² 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)

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.

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.²³ Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah terdapat pada tujuan penelitian. Pada penelitian ini fokus pada akibat hukum terhadap wanprestasi dan perlindungan hukumnya, sedangkan penelitian penulis bertujuan untuk mengetahui keabsahan dan kekuatan pembuktian perjanjian sewa menyewa secara lisan.

Skripsi Nugroho Wahyu Novy Sri Suwan Dewi (Universitas Islam Negeri Malang 2021). Penelitian ini berjudul “ *Ratio decidendi* Putusan

²³ 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).

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.²⁴ Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah 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 penelitian penulis objek sewa-menyewa tanah secara lisan.

Skripsi Tutiek Retnowati dan Widyawati Boediningsi (Universitas DR Soetomo Surabaya 2022). Penelitian ini berjudul “Wanprestasi Di Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Toko Antara Penyewa dengan Penyalur Barang Kepada Pihak Kedua”. Isi dari penelitian ini adalah membahas tentang permasalahan terkait wanprestasi yaitu “mengulang-sewakan” beserta isi dari toko bukan “mengoperkan sisa kontrakan” atau “melepas sewa” ruang usaha kepada pihak kedua, namun tidak diutarakan mengenai adanya barang yang masih merupakan milik dari pihak penyalur barang yang belum selesai pembayarannya, sehingga merugikan pihak penyewa selanjutnya dan merasa

²⁴ 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).

bahwa pihak kedua telah melakukan wanprestasi. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah di tujuan penelitian, di skripsi ini fokus pada hak dan kewajiban dan juga upaya hukum penyelesaiannya, sedangkan penelitian penulis fokus ke pertimbangan Hakim.

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu

No	Nama/Perguruan Tinggi	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Yuliani, Nanda Amalia, Tri Widya Kurniasari (Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh, Aceh2020).	Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian di dusun A desa Panggoi Kecamatan	Persamaan penelitian tersebut ialah sama- sama mengkaji tentang penyelesaian wanprestasi	Perbedaan pada penelitian tersebut ialah menggunakan penelitian empiris, menggunakan akad tertulis dan objek yang

		Muara Dua Kota Lhokseumawe)	pada perjanjian sewa menyewa	diteliti ialah rumah. Sedangkan penelitian penulis menggunakan penelitian normatif , perjanjian/akad yang di gunakan secara lisan dan objek yang diteliti yaitu tanah
2.	Nimah Duma Imelda Tampubolon (Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan 2020).	Analisis Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Kios di Pasar Tradisional Meranti Kota	Persamaan penelitian tersebut sama sama menggunaka n metode penelitian normative dan akad/perjanji	penelitian ini fokus pada akibat hukum terhadap wanprestasi dan perlindungan hukumnya, sedangkan penelitian penulis bertujuan untuk mengetahui

		Medan”	an yang di gunakan secara lisan.	keabsahan dan kekuatan pembuktian perjanjian sewa menyewa
3.	Skripsi Nugroho Wahyu Novy Sri Suwan Dewi (Universitas Islam Negeri Malang 2021).	<i>Ratio decidendi</i> Putusan Nomor 192/pdt.G/2019 /PN sda terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa objek bangunan dari asas keseimbangan	Persamaan penelitian tersebut sama-sama menganalisis putusan Majelis Hakim. Dan menggunakan metode penelitian normative.	Perjanjian/akad yang di gunakan secara tertulis, dan objek yang di teliti yaitu objek bangunan sedangkan penulis dalam perjanjian/akad yang di gunakan secara lisan, dan objek yang di teliti yaitu tanah

4.	Tutiek Retnowati dan Widyawati Boediningsi Universitas DR Soetomo Surabaya 2022	Wanprestasi Di Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Toko Antara Penyewa dengan Penyalur Barang Kepada Pihak Kedua	Persamaan penelitian tersebut sama-sama membahas tentang wanprestasi sewa-menyewa. Dan menggunakan metode penelitian normative	Peneliti ini fokus pada upaya hukum penyelesaiannya dan hak dan kewajibannya. Sedangkan penulis fokus pada pertimbangan Hakim
----	---	--	--	---

H. Sistematika Penulisan

Untuk memperoleh gambaran secara garis besar dari penelitian ini, maka peneliti menguraikan menjadi 4 (empat) BAB, yaitu :

Bab I : Pendahuluan, dalam bab ini menjelaskan sekilas atau gambaran awal tentang penelitian. Di dalam bab I ini terdiri dari pendahuluan yang berisi latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional, metode penelitian, penelitian terdahulu, dan

sistematika penulisan yang berisi gambaran umum mengenai laporan peneliti yang dibahas.

Bab II : Tinjauan Pustaka, berisi tentang tinjauan pustaka yang membahas tentang tinjauan pustaka, diawali dengan penelitian terdahulu yang mana berkesinambungan dengan penelitian ini, mengenai konsep yuridis atau teori sebagai landasan teoritis guna mengkaji secara mendalam analisis masalah.

Bab III: Pembahasan merupakan bagian utama dari penelitian, sebab bagian ini berisi analisis data primer maupun data sekunder guna menjawab dari rumusan masalah.

Bab IV: Penutup, yakni bagian akhir dari penelitian skripsi. Penutup terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan pada tahap ini bukan merupakan ringkasan dari penelitian melainkan hasil akhir jawaban dari rumusan masalah. Selanjutnya saran merupakan anjuran kepada para pihak yang berkaitan yang memiliki wewenang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Teori Putusan Hakim

1. *Ratio decidendi*

a. Definisi

Ratio decidendi adalah bentuk jamak *rationes decidendi* yang merupakan bahasa latin yang berarti “alasan putusan”. Dalam bidang hukum, yang dimaksud *ratio decidendi* adalah alasan atau penalaran yang menjadi pokok suatu putusan.²⁵ Dalam bukunya, Peter Mahmud Marzuki mengatakan bahwa *ratio decidendi* merupakan alasan-alasan hukum yang digunakan oleh Hakim untuk membuat putusannya.²⁶ *Ratio decidendi* dapat diartikan sebagai “suatu proposisi hukum yang memutuskan suatu kasus dilihat dari sudut atau dari konteks fakta-fakta material. Jadi, format dari *ratio decidendi* dalam putusan hakim dinyatakan dalam suatu proposisi hukum”.²⁷ Proposi dalam konteks ini adalah premis yang memuat pertimbangan Hakim. Selain itu, menurut Sir Rupert Cross dalam bukunya “*Precedent in English Law*” yang menyatakan bahwa setiap aturan yang tersurat atau tersirat yang diterapkan oleh Hakim sebagai langkah yang perlu dalam mencapai kesimpulan.

²⁵ Ridwan Darmawan, “Ratio Decidendi Hakim Mahkamah Konstitusi Dalam Memutus Perkara Koonflik Batas Wilayah Di Era Otonomi Daerah (Analisis Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 24/PUU-XVI/2018”, Lex Specialis, Vol.1 No.1, 2020. <http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/jlsp/article/download/6496/4295>

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, “Penelitian Hukum” (Jakarta : Kencana, 2017), 158

²⁷ Shidarta, “Ratio Decidendi dan Kaidah Yurisprudensi”, diakses pada tanggal 23 November 2021 pukul 18:41 <https://business-law.binus.ac.id/2019/03/04/ratio-decidendi-dankaidah-yurisprudensi/>.

Pertimbangan hukum seorang Hakim berisi mengenai antara lain alasan atau argumentasi yang dijadikan pertimbangan dalam suatu putusan yang akan dijatuhkan, alasan atau argumentasi dalam sebuah pertimbangan hukum seorang Hakim dikenal dengan istilah *ratio decidendi*. Hubungan *ratio decidendi* dengan putusan Hakim sangatlah erat. Dalam putusan Hakim mengandung argumentasi Hakim (*ratio decidendi*) yang berisi pernyataan-pernyataan Hakim, wajib untuk disertakan. *Ratio decidendi* Hakim harus didasarkan pada pasal-pasal yang terkait dengan perkara yang ditanganinya. Sehingga putusan tersebut suatu bentuk akta penutup dari suatu proses perkara mengenai hukum dari Hakim serta memuat pula akibat-akibatnya.²⁸

b. Tujuan Ratio decidendi

Ratio decidendi merupakan tolak ukur suatu putusan pengadilan. Putusan pengadilan yang tidak mencantumkan pertimbangan Hakim akan menyebabkan putusan tersebut batal demi hukum. *Ratio decidendi* dapat ditemukan dengan fakta materil dan putusan pengadilan didasarkan atas fakta materil tersebut. adanya fakta materil dapat terjadi adanya dua kemungkinan putusan yang saling berlawanan. Oleh karena itu penting adanya *ratio decidendi* yang bertujuan untuk menentukan alasan-alasan hukum yang di pertimbangan dalam putusan tersebut. Pada umumnya, fungsi *ratio decidendi* adalah sebagai sarana mempresentasikan pokok-pokok pemikiran tentang problematika konflik hukum antara seseorang

²⁸ I Rubini, Chidir Ali, *Pengantar Hukum Acara Perdata*, 105

dengan orang lain, atau antara masyarakat dengan pemerintahan terhadap kasus-kasus yang menjadi kontroversi atau kontraproduktif untuk menjadi replika dan duplika percontohan, terutama menyangkut masyarakat baik dan buruknya sistem penerapan dan penegakan hukum, sikap tindak aparaturnya hukum dan peradilan.²⁹

c. Syarat *Ratio decidendi*

Syarat alasan atau argumentasi Hakim pada pertimbangan hukum di dalam suatu putusan pengadilan harus bersifat yuridis serta menjadi dasar suatu putusan. Putusan pengadilan harus memuat pasal-pasal dari peraturan-peraturan yang bersangkutan serta sumber hukum tidak tertulis yang dijadikan dasar dalam mengadili. Dalam menjatuhkan amar putusan terhadap perkara yang diperiksa, Hakim harus mempertimbangkan hal-hal yang ada relevansinya, dengan adanya *ratio decidendi* dapat dijadikan referensi dalam penyusunan alasan atau argumentasi dalam pemecahan isu hukum. *Ratio decidendi* dalam menjatuhkan putusan menurut Rusli Muhammad dapat dibagi menjadi dua kategori, yaitu:

1) Pertimbangan yang bersifat yuridis

Pertimbangan yang bersifat yuridis adalah pertimbangan Hakim yang didasarkan pada fakta-fakta yuridis yang terungkap dalam persidangan dan oleh Undang-Undang ditetapkan sebagai hal yang harus dimuat di dalam putusan.

2) Pertimbangan yang bersifat non yuridis

²⁹ Abraham Amos H.F, "Legal Opinion Teoritis & Empirisme", Jakarta: PT Grafindo Persada

Pertimbangan yang bersifat non yuridis adalah pertimbangan Hakim yang didasarkan pada hal-hal yang bersifat non yuridis seperti latar belakang terdakwa, akibat perbuatan terdakwa, kondisi diri terdakwa, agama terdakwa, dan lain-lain.

2. Putusan Hakim

a. Definisi

Menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, putusan Hakim ialah suatu pernyataan pejabat yang diberi wewenang (Hakim) yang diucapkan dalam persidangan dengan tujuan menyelesaikan dan mengakhiri suatu perkara atau sengketa para pihak.³⁰ Pasal 53 Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan KeHakiman disebutkan bahwa dalam memeriksa dan memutus perkara, Hakim bertanggung jawab atas penetapan dan putusan yang dibuatnya. Penetapan dan putusan tersebut harus memuat pertimbangan hukum Hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar.

b. Syarat Putusan Hakim

Dalam Bab IX Putusan Pengadilan Pasal 50 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 mengenai kekuasaan keHakiman disebutkan bahwa:

- 1) Putusan pengadilan selain harus memuat alasan serta dasar putusan, juga harus memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;

³⁰ Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia (Yogyakarta : Liberty, 1993), 174

- 2) Tiap putusan pengadilan harus ditandatangani oleh ketua serta Hakim yang memutus dan panitera yang ikut serta dalam bersidang.”

c. Macam-Macam Putusan

Dalam Pasal 185 HIR, Pasal 196 Rbg dan Pasal 46-68 Rv secara umum mengatur terkait macam-macam putusan Hakim:

- 1) Putusan *Declaratoir* (pernyataan), putusan yang hanya menegaskan atau menyatakan suatu keadaan hukum semata.
- 2) Putusan *Constitutif* (pengaturan), putusan yang dapat meniadakan suatu keadaan hukum atau menimbulkan suatu keadaan hukum yang baru.
- 3) Putusan *Condemnatoir* (menghukum), putusan yang sifatnya menghukum atau putusan yang menjatuhkan hukum
- 4) Putusan *Preparatoir*, putusan sebagai akhir yang tidak ada pengaruh terhadap pokok perkara atau putusan akhir.
- 5) Putusan *Interlucutioir*, putusan sela yang memengaruhi bunyi putusan akhir.
- 6) Putusan *Isidentil*, putusan yang berhubungan dengan suatu peristiwa atau kejadian yang dapat menghentikan prosedur peradilan biasa.
- 7) Putusan *Provisionil*, putusan yang menjawab permintaan pihak agar sementara diadakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir.

- 8) Putusan *Kontradiktor*, putusan yang diputus diluar hadirnya salah satu pihak yang berperkara yang pernah hadir menghadap di persidangan, tetapi pada sidang berikutnya tidak hadir.
- 9) Putusan *Verstek*, putusan yang diambil tanpa hadirnya Tergugat di dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara patut dan resmi, namun gugatan dikabulkan. Kecuali gugatan tersebut tidak beralasan.
- 10) Putusan *Akhir*, putusan setelah Hakim selesai memeriksa suatu perkara dan tidak ada hal lain yang perlu diselesaikan di dalam persidangan. Putusan akhir ini merupakan suatu pernyataan yang diucapkan Hakim dalam persidangan dengan tujuan untuk mengakhiri dan menyelesaikan sengketa atau perkara yang diajukan para pihak yang berperkara.

B. Teori Wanprestasi

1. Definisi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah di tentukan dan di sepakati dalam sebuah perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.³¹ Apabila debitur tidak melakukan dan tidak memenuhi apa yang telah di janjikan, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi, atau bisa di sebut alpa atau lalai atau ingkar janji. Jika ia melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan maka ia juga telah melanggar perjanjian. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa belanda,

³¹ Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, *Pengantar Hukum perdata*, (Malang: Setara Press, 2017),124

yang berarti prestasi buruk (*wanbeheer* yang berarti pengurusan buruk, *wandaad* perbuatan buruk).³²

Terdapat berbagai istilah mengenai wanprestasi, yaitu ingkar janji, cidera janji, melanggar janji dan lain sebagainya. Wanprestasi dalam kamus hukum diartikan sebagai “keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, tidak memenuhi janji dalam suatu perikatan, kealpaan dan kelalaian”. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang sehingga kesalahan melaksanakan perjanjian adalah karena sengaja atau karena lalai.³³

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian.³⁴ Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seseorang debitur dapat berupa empat macam yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan di lakukannya
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

³² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Catatan ke VI (Jakarta:Intermasa, 1979), 45s

³³ M. Marwan, Jimmy P, *Kamus Hukum* (Surabaya: Reality Publisher, 2009), 643.

³⁴ R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : PT. Padnya Paramita, 2006), 346

Menurut kamus hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.³⁵ dengan demikian, wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seseorang debitur tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian. Wanprestasi dapat timbul karena.³⁶

- a. Kesengajaan atau kelalaian debitur itu sendiri
- b. Adanya keadaan memaksa

Pengertian wanprestasi belum mendapatkan keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan. Membicarakan wanprestasi maka tidak bisa lepas dari masalah “pernyataan lalai”. Pengertian umum wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau melakukan sesuatu yang dilarang.

2. Unsur-Unsur Wanprestasi

Wanprestasi terjadi disebabkan karena adanya kesalahan, kelalaian dan kesengajaan. Debitur berkewajiban untuk menyerahkan suatu barang, tidak ada kewajiban untuk memelihara barang sebagaimana disyaratkan oleh undang-undang, bertanggung jawab atas berkurangnya nilai harga barang

³⁵ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996), 110

³⁶ Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2009) 339

tersebut karena kesalahan. Yang dimaksud adanya “kesalahan”, harus dipenuhi syarat-syarat, yaitu sebagai berikut :³⁷

- a. Perbuatan yang dilakukan harus dapat dihindarkan;
- b. Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat, yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya.

Suatu akibat itu dapat diduga atau tidak, untuk mengukur atau mengetahui dugaan akibat itu dilihat dari unsure “objektif” dan “subjektif”. Objektif, yaitu apabila kondisi normal akibat tersebut sudah dapat diduga, sedangkan unsur subjektif yaitu akibat yang diduga menurut penilaian seorang ahli. Kesalahan mempunyai dua pengertian, yaitu kesalahan dalam arti luas yang meliputi unsur kesengajaan dan kelalaian dalam arti sempit yang menyangkut kelalaian saja.

Menentukan unsur kelalaian atau kealpaan tidaklah mudah perlu dilakukan pembuktian, karena seringkali tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Misalnya, dalam jual beli tidak ditetapkan kapan barangnya harus diantar kepada pembeli, atau kapan pembeli harus membayar uang harga barang tadi. Menetapkan seorang melakukan Wansprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukannya berarti ia melanggar perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian, ia dapat dikatakan melakukan wansprestasi.

³⁷ M. Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, (Bandung: Alumni, 1986), 60.

3. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Terdapat tiga bentuk wanprestasi yaitu:³⁸

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, bilamana debitur tidak memenuhi prestasinya maka dapat dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya, apabila prestasi debitur masih bisa diharapkan pemenuhannya maka debitur dianggap memenuhi prestasi namun tidak tepat waktunya
- c. Memenuhi prestasi tetapi keliru atau tidak sesuai, bilamana prestasi yang keliru tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakantidak memenuhi prestasi.

Kutipan dalam buku Hukum Perjanjian di Indonesia karya Handri Raharjo dijelaskan bahwa seseorang yang telah ingkar janji atau yang disebut melakukan wanprestasi apabila ia lalai dalam melaksanakan prestasinya. Ganti kerugian pada wanprestasi dilaksanakan jika terugat dengan Penggugat telah terikat dalam suatu perjanjian. Diperolehnya ganti kerugian karena adanya wanprestasi merupakan akibat dari tidak

³⁸ Satrio, *Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi* (Jakarta: Grafindo, 2011), 71.

dipenuhinya kewajiban utama atas kewajiban sampingan (kewajiban atas prestasi) dalam perjanjian.³⁹

Dalam Ilmu Hukum wanprestasi juga dikenal tiga macam sebagai berikut:

a. Wanprestasi yang disengaja

Wanprestasi dianggap sengaja apabila debitor dapat dikatakan berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, walaupun ia insaf bahwa tindakannya atau tidak bertindakannya mengakibatkan wanprestasi.

b. Wanprestasi karena kesalahan

Wanprestasi Karena kesalahan adalah akibat dari sikap debitor yang acuh tetap acuh, atau debitor tidak melakukan usaha yang dapat diharapkan dari seorang debitor, namun justru memilih melakukan suatu perbuatan atau mengambil sikap diam (tidak bertindak).

c. Wanprestasi tanpa kesalahan (*force majeure* dan *overmacht*)

Yang dimaksud disini, undang-undang juga melihat kemungkinan terjadinya keadaan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitor.

4. Penyebab Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian

Pada dasarnya perjanjian dibuat untuk saling menguntungkan para pihak yang membuatnya namun dalam pelaksanaan perjanjian sebagaimana yang telah ditentukan isi dari suatu perjanjian yang sah, tidak jarang terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak yang dibebani

³⁹ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian* (Bandung: Media Tama, 2010), 11.

kewajiban (debitur). Terjadinya wanprestasi didalam perjanjian dapat dikarenakan beberapa hal, yaitu:

a. Kesalahan debitur

Kesalahan debitur baik karena kesalahannya atau pun karena kelalaiannya ialah kesalahan yang dapat menimbulkan kerugian. Kerugian itu dapat dipersalahkan kepada debitur jika terdapat unsur kesengajaan dan kelalaian dalam peristiwa yang merugikan itu pada diri debitur yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Debitur dapat dikatakan sengaja kalau kerugian itu memang dikehendaki oleh debitur. Sedangkan kelalaian adalah peristiwa dimana seorang debitur yang seharusnya tahu dan menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang akan dia lakukan olehnya akan menimbulkan kerugian.⁴⁰ Adapun wanprestasi yang dilakukan pihak debitur dapat berwujud dalam bentuk, yaitu:

- 1) Debitur sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya.
- 2) Debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya atau melaksanakan kewajibannya tetapi tidak sebagaimana mestinya.
- 3) Debitur tidak melaksanakan kewajibannya tepat pada waktunya.
- 4) Debitur melaksanakan sesuatu yang tidak diperbolehkan.

b. Keadaan Memaksa (*force majeure* atau *overmacht*)

⁴⁰ J. Satrio, *Hukum Perikatan* (Alumni: Bandung, 2012), 90.

Keadaan memaksa ialah keadaan dimana tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa yang bukan karena kesalahannya, peristiwa itu tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.⁴¹ *Overmacht* menjadi landasan hukum yang “memaafkan” kesalahan seorang debitur. Menurut asas umum, setiap kelalaian dan keingkarannya mengakibatkan pelaku yang melakukan wajib mengganti kerugian serta memikul segala resiko akibat kelalaian dan keingkarannya. Namun dalam keadaan memaksa atau *overmacht* ini debitur tidak dapat dipersalahkan karena keadaan memaksa tersebut, dalam hal ini debitur di bebaskan menanggung kerugian yang terjadi, apabila debitur tidak melaksanakan pemenuhan perjanjian yang menyebabkan timbulnya kerugian bagi pihak kreditur, akan tetapi hal tersebut terjadi bukanlah akibat dari perbuatan debitur. Kerugian yang terjadi dikarenakan keadaan atau peristiwa yang terjadi diluar kemampuan perhitungan debitur, maka keadaan atau peristiwa tersebut yang menjadikan dasar hukum untuk melepaskan debitur dari kewajiban mengganti kerugian. Debitur dapat bebas dan lepas dari kewajiban membayar ganti rugi, apabila memang benar dalam keadaan memaksa dan dapat menghalangi debitur dari melaksanakan pemenuhan prestasi.

Dalam Buku III KUH Perdata telah diatur tentang Keadaan memaksa (*force majeure* atau *overmacht*) yang pengaturannya bersifat fragmentaris atau tersebar dalam beberapa Pasal, dalam Bagian IV

⁴¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan* (Alumni: Bandung, 2012), 99.

tentang pembagian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya perikatan sebagaimana yang terdapat dalam (Pasal 1244-1245 KUH Perdata) dan Bagian VII tentang musnahnya barang yang terutang dalam (Pasal 1444-1445 KUH Perdata).⁴² Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa sebagai berikut:

- 1) Tidak dipenuhinya prestasi karena suatu peristiwa yang dapat membinasakan benda yang menjadi objek perikatan, maka hal ini dapat bersifat tetap.
- 2) Tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, maka dalam hal ini dapat bersifat sementara atau tetap.
- 3) Dalam peristiwa yang dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur ataupun diketahui oleh kreditur, jadi dalam hal ini bukan karena kesalahan para pihak terkhususnya oleh debitur.

5. Akibat Hukum Wanprestasi

Akibat hukum disini adalah sanksi atau hukum yang disebabkan kepada debitur yang melakukan wanprestasi. Sanksi atau hukuman ini ada tiga macam, yaitu :

- a. Kewajiban membayar ganti rugi

Ketentuan tentang ganti rugi ini diatur dalam pasal 1246 KUHPerdata, disebutkan bahwa ganti rugi itu diperinci menjadi tiga

⁴² Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Prenada Media, 2019), 39.

macam yaitu biaya, rugi dan bunga. Dan untuk menuntut ganti rugi ini harus ada penagihan atau (somasi) terlebih dahulu, kecuali dalam peristiwa-peristiwa tertentu yang tidak memerlukan adanya teguran.

b. Pembatalan perjanjian

Sebagai sanksi yang kedua akibat kelalaian seorang debitur yaitu berupa pembatalan perjanjian. Sanksi atau hukuman ini apabila seseorang tidak dapat melihat sifat pembatalannya tersebut sebagai suatu hukuman dianggap debitur malahan merasa puas atas segala pembatalan tersebut karena ia merasa dibebaskan dari segala kewajiban untuk melakukan prestasi. KUHPerdara tidak mengatur secara khusus tentang pembatalan perjanjian yang disebabkan oleh wanprestasi ini, akan tetapi masalah pembatalan perjanjian atau persetujuan diatur dalam pasal 1266 KUH Perdata.

c. Peralihan resiko

Akibat wanprestasi yang berupa peralihan resiko ini berlaku pada perjanjian yang obyeknya suatu barang, seperti pada perjanjian pembiayaan leasing. Dalam hal ini seperti yang terdapat pada pasal 1237 KUHPerdara ayat ayat yang menyatakan "Jika si berhutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaiannya kebendaan adalah atas tanggungannya".

C. Teori Perjanjian Sewa Menyewa

1. Definisi Sewa Menyewa

Istilah sewa menyewa berasal dari bahasa Belanda yaitu *Huur onver huur*, menurut bahasa sehari-hari sewa artinya pemakaian sesuatu dengan membayar uang.⁴³ Perjanjian sewa-menyewa telah diatur di dalam Bab VII Buku ke III KUHPerdara yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600. Pengertian dari perjanjian sewa menyewa dalam pasal 1548 KUHPerdara, yaitu 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. Definisi lainnya menyebutkan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran dan suatu harga tertentu.⁴⁴

Perjanjian sewa menyewa harus disesuaikan dengan syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdara yaitu:⁴⁵

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat sutau perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

⁴³ A A Pradnyawasari, ‘Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan’, *Jurnal Advokasi*, Vol 1 No 2(2022):45.

⁴⁴ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), 59.

⁴⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Serta tiga unsur pokok yang harus ada dalam perjanjian sewa menyewa tersebut yaitu unsur *essensialia*, unsur *naturalia*, dan unsur *aksidentalia*.⁴⁶ Setelah syarat-syarat telah dipenuhi oleh kedua belah pihak maka perjanjian sewa menyewa dapat dilaksanakan.

2. Unsur-Unsur dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Terdapat unsur-unsur dalam perjanjian sewa menyewa di antaranya sebagai berikut:

- a. Memberikan kenikmatan suatu barang
- b. Adanya suatu barang
- c. Terdapat jangka waktu tertentu
- d. Pembayaran suatu harga

3. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa

Para pihak yang ada di dalam perjanjian sewa menyewa disebut subjek perjanjian sewa menyewa yang terdiri atas kreditur selaku pihak yang menyewakan dan debitur selaku pihak penyewa. Pihak yang menyewakan merupakan orang atau badan hukum yang memberikan kenikmatan dari suatu barang selama jangka waktu tertentu kepada pihak penyewa, atas prestasi itu pihak yang menyewakan berhak untuk memperoleh harga sewa dari pihak penyewa. Sedangkan pihak Penyewa adalah orang atau badan hukum yang mendapatkan kenikmatan atas suatu

⁴⁶ Suryodiningrat, *Azas – Azas Hukum Perikatan* (Bandung: Transito, 2008), 39.

kenikmatan atas suatu barang selama jangka waktu tertentu dan penyewa berkewajiban untuk membayar harga sewa.⁴⁷

Subyek atau para pihak yang terlibat dalam sewa menyewa adalah sebagai berikut:⁴⁸

a. Pihak yang menyewakan

Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya untuk dapat menikmati kegunaan benda tersebut. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.

b. Pihak penyewa

Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.

Objek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat di sewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi

⁴⁷ Wirjono Rodjodikoro, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian* (Bandung: Mazdar Maju, 2000), 13.

⁴⁸ Claudia Soleman, ‘Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata’, *Lex Privatum*, Vol 6 No 5(2018): 11.

objek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini juga diperkuat dengan adanya Hoge Raad tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (*Jachtrecht*).

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.⁴⁹

4. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa menyewa termasuk perjanjian konsensual yaitu perjanjian yang dianggap sah atau ada setelah terjadi kesepakatan antara para pihak. Oleh undang-undang diadakan pembedaan terutama dalam hal akibat-akibatnya antara perjanjian sewa tertulis dan lisan. Menurut KUHPerdata bentuk

⁴⁹ Wirjono Prodjodikoro, Op.cit, Hlm 50

perjanjian sewa menyewa ada 2 (dua) macam yaitu secara tertulis dan secara lisan. Hal ini sesuai yang tercantum dalam Pasal 1570 dan Pasal 1571 KUHPerdota. Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya suatu pemberhentian untuk itu. Saat sewa dibuat tidak dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Perjanjian sewa menyewa tertulis dan lisan akan dijelaskan lebih rinci sebagai berikut:

a. Perjanjian Sewa Tertulis

Perjanjian sewa tertulis yaitu perjanjian sewa yang dilakukan secara tertulis. Didalamnya memuat ketentuan yang harus disepakati oleh para pihak sehingga timbul perjanjian sewa-menyewa. Mengenai perjanjian sewa-menyewa ini diatur dalam pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian yang dibuat tertulis ini juga merupakan alat bukti yang lebih kuat dari pada perjanjian lisan. Suatu perjanjian dapat lahir dari adanya kesepakatan, dengan hal itu pula maka suatu perjanjian sewa-menyewa dapat juga berakhir. Berakhirnya perjanjian ini dikarenakan :

1. Perjanjian berakhir apabila ditentukan jangka waktunya oleh para pihak dalam perjanjian yaitu bahwa perjanjian tersebut akan berlangsung untuk jangka waktu tertentu.
2. Para pihak bersepakat mengakhiri perjanjian walaupun jangka waktu perjanjian belum berakhir.

3. Undang-undang menentukan batas waktu berakhirnya suatu perjanjian dalam Pasal 1066 ayat (3) KUHPer disebutkan bahwa “para ahli waris dapat mengadakan perjanjian untuk selama waktu tertentu untuk tidak melakukan pemecahan harta warisan”, akan tetapi waktu perjanjian tersebut pada Pasal 1066 ayat (4) KUHPer waktu berlakunya dibatasi selama 5 (lima) tahun.
4. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan dihapus.
5. Pernyataan penghentian perjanjian dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak saja.
6. Keputusan Hakim.
7. Tujuan perjanjian telah tercapai.⁵⁰ Dengan berakhirnya perjanjian ini maka segala macam perikatan atau aturan yang mengikat kedua belah pihak menjadi gugur dan hilang karena keduanya tidak melakukan perikatan lagi.

b. Perjanjian Sewa Lisan

Perjanjian sewa lisan adalah perjanjian yang dilakukan secara lisan tidak membuat perjanjian secara tertulis, cukup dengan kesepakatan kata dari para pihak. Hal ini dilakukan dilakukan jika sudah benar-benar ada kepercayaan dari kedua belah pihak. Biasanya penyewa adalah pelanggan yang sudah sangat di percaya bahkan saudara sendiri atau tetangga. Mengenai perjanjian lisan dalam sewa

⁵⁰ Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaja, 2008, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: Rajawali Pers),40

menyewa ini juga diakui dan diatur dalam pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum perdata.

5. Hak dan Kewajiban Para Penyewa dalam Sewa Menyewa

Sebelum membahas Hak dan kewajiban dari para pihak, terlebih dahulu kita akan melihat apa yang menjadi subyek dalam perjanjian sewa menyewa. Adapun subyek dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Sedangkan yang menjadi obyek dari perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga, yang mana barang yang menjadi obyek tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan atau sering disebut sebagai barang yang halal. Hak dan kewajiban dari para pihak yaitupihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, menurut KUHPerdato adalah sebagai berikut:

a. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdato)
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdato)

- 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdara)
- 4) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPerdara)
- 5) Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerdara)

b. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang di sewakan dalam keadaan baik sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- 1) Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tanggayang baik artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang tersebut itu kepunyaan sendiri.
- 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdara).

6. Resiko sebagai Akibat dari Perjanjian Sewa Menyewa

Menurut Pasal 1553 KUHPerdara, dalam sewa menyewa itu resiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah

satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian.⁵¹ Dalam ketentuan pasal tersebut menjelaskan mengenai kemungkinan musnahnya barang yang disewa, sebagai akibat suatu kejadian yang tiba-tiba tidak dapat dielakkan. Jadi apabila barang yang disewa tersebut musnah dalam jangka waktu masa perjanjian sewa masih berlangsung, dapat menimbulkan beberapa persoalan sebagai berikut:⁵²

a. Musnah secara total (seluruhnya)

Jika barang yang disewakan oleh penyewa itu musnah secara keseluruhan di luar kesalahannya pada masa sewa, perjanjian sewamenyewa itu gugur demi hukum dan yang menanggung risiko atas musnahnya barang tersebut adalah pihak yang menyewakan (Pasal 1553 KUH Perdata). Artinya, pihak yang menyewakan yang akan memperbaikinya dan menanggung segala kerugiannya.

b. Musnah sebagian barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa

Musnah sebagian barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa Disebut musnah sebagian apabila barang tersebut masih dapat di gunakan dan dinikmati kegunaannya walaupun bagian dari barang tersebut telah musnah. Berdasarkan Pasal 1554 KUHPerdato jika obyek perjanjian sewa menyewa musnah sebagian maka penyewa mempunyai pilihan, yaitu: Meneruskan perjanjian sewa menyewa dengan meminta

⁵¹ Claudia Soleman, "Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata" *Lex Privatum* Vol. IV No 5(2018): 15.

⁵² Claudia Soleman, "Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata" *Lex Privatum* Vol. IV No 5(2018): 16.

pengurangan harga sewa, dan Meminta pembatalan perjanjian sewa menyewa.

7. Berakhirnya Perjanjian Sewa menyewa

Berakhirnya suatu perjanjian dapat terjadi akibat dari suatu tindakan atau peristiwa tertentu, baik yang dikehendaki maupun tidak dikehendaki oleh para pihak. Namun pada dasarnya sewa menyewa akan berakhir jika:

- a. Ditentukan secara tertulis batas berakhirnya sewa menyewa (pasal 1570 KUHPerdara)

Dalam perjanjian sewa menyewa berakhirnya perjanjian telah ditentukan secara tertulis bahwa sewa menyewa dengan sendirinya berakhir sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan para pihak. Jika lama waktu sewa menyewa telah ditentukan dalam surat perjanjian, maka perjanjian sewa berakhir tepat pada saat yang telah ditetapkan.

- b. Berakhir dalam waktu tertentu yang diperjanjikan secara lisan

Dalam Pasal 1571 KUHPerdara disebutkan bahwa "Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang telah ditentukan, jika pihak lain ingin menghentikan sewanya, maka harus mengindahkan tenggang waktu yang ditentukan menurut kebiasaan setempat". Ketentuan Pasal 1571 KUHPerdara tersebut, berakhirnya perjanjian sewa menyewa tidak disudahi dengan lewat waktu, melainkan sesudah diadakan pemberitahuan dari salah satu pihak yang hendak menghentikan sewa menyewa, dengan memperhatikan jangka waktu yang layak menurut kebiasaan setempat.

Batas waktu antara penghentian dengan pengakhiran inilah yang disebut dengan jangka waktu penghentian.

- c. Penghentian sewa menyewa berakhir tanpa ditentukan batas waktu berakhirnya

Dalam bentuk perjanjian sewa menyewa seperti ini, secara umum dapat kita tarik kesimpulan bahwa penghentian dan berakhirnya berjalan sampai pada saat yang dianggap pantas, oleh kedua belah pihak. Kesimpulan ini dikemukakan karena UU tidak mengatur cara pengakhiran perjanjian sewa menyewa tertulis dan lisan yang mempunyai batas waktu tertentu. Sebaiknya diserahkan penghentian yang selayaknya bagi kedua belah pihak. Atau batas waktu penghentian yang selayaknya berpedoman pada keputusan dan kebiasaan setempat. Dengan berpedoman pada kebiasaan setempat bisa saja pengakhiran sewa belum jangka waktu seminggu, sebulan dan sebagainya

BAB III

PEMBAHASAN

A. 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 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.⁵³

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.⁵⁴ Perjanjian sewa menyewa secara tertulis diatur pada Pasal 1570 KUH Perdata, sedangkan perjanjian sewa menyewa secara lisan diatur pada Pasal 1571 KUH Perdata.⁵⁵

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

⁵³ Sukardi, "Tinjauan Yuridis Pengakhiran Sewa Menyewa Rumah Yang Dibuat Secara Lisan di Kelurahan Sungai Beliung Kecamatan Pontianak Barat", *Jurnal Suprema Lex*, Vol 1 No 2(2020): 58.

⁵⁴ Rebecca Kallo, dkk, "Keabsahan Sewa Menyewa Kamar Kost Secara Lisan Dalam Perspektif Hukum Perdata", *Journal Lex Suprema*, Vol III No 1(2021): 535.

⁵⁵ 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.

para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, dan menentukan bentuk perjanjian.⁵⁶ Muhammad Syarifuddin juga menyatakan bahwa salah satu kebebasan yang dimaksud dalam asas kebebasan berkontrak yaitu kebebasan untuk menentukan bentuk suatu kontrak.⁵⁷ 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 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

⁵⁶ Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 34.

⁵⁷ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak* (Jakarta: Mandar Maju, 2010), 97.

dirinya.⁵⁸ 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.⁵⁹ 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.

⁵⁸ 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).

⁵⁹ Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003), 34.

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 sun 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 sun 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 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.⁶⁰ 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.⁶¹ 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.⁶²

Pembuktian di pengadilan menurut Hukum Acara Perdata terdiri dari lima alat bukti yaitu bukti tulisan, bukti dengan saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.⁶³ 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

⁶⁰ Rosdalina Bukido, “Kedudukan Alat Bukti Tulisan Terhadap Penyelesaian Perkara di Pengadilan,” *Jurnal Ilmiah Al-Syir’ah* Vol. 9 No. 1(2011):5.

⁶¹ Rosdalina Bukido, “Kedudukan Alat Bukti Tulisan Terhadap Penyelesaian Perkara di Pengadilan,” *Jurnal Ilmiah Al-Syir’ah* Vol. 9 No. 1(2011):6.

⁶² 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>

⁶³ Komang Ayuk Septianingsih, dkk, “Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata”, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol 2 No 3(2020): 338.

perjanjian lisan tersebut dibuktikan di pengadilan dan tidak terdapat alat bukti tertulis, maka perlu dikonstruksikan alat bukti yang lain agar hal tersebut dapat diselesaikan dengan dasar tuntutan yang jelas.⁶⁴ 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.⁶⁵ 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 bahwasannya keterangan seorang saksi saja, tanpa suatu alat bukti lain, di muka Pengadilan tidak boleh dipercaya.⁶⁶ 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

⁶⁴ Fajar Sahar Ridoli Sitompul, I Gst Ayu Agung Ariani, ‘‘Kekuatan Megikat Perjanjian yang Dibuat Secara Lisan’’, *Jurnal Unud*, Vol 1 No 2(2019): 4.

⁶⁵ I wayan Wiryawan, I Ketut Artadi, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan* (Denpasar: Udayana Press, 2010): 41.

⁶⁶ Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Medan Area, <http://mh.uma.ac.id/pembuktian-perjanjian-lisan/>

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.⁶⁷ 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 sun servanda*. Adapun dalam pembuktiannya, perjanjian lisan yang dilakukan secara tidak tertulis dapat

⁶⁷ Gunawan Widjaja, *Alternatif Penyelesaian Sengketa* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 124.

dibuktikan dengan tulisan (bukti yang mendukung adanya perjanjian), saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.

B. *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 1985.⁶⁸ 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 tidak diindahkan.⁶⁹ Akhirnya Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

⁶⁸ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim, 6.

⁶⁹ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim, 10.

Majelis Hakim pada tingkat pertama melalui Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 206/PDT/G/2014/PN/Jkt.Tim mengadili 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).⁷⁰

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.⁷¹ Majelis Hakim Mahkamah Agung menyatakan bahwasannya alasan kasasi

⁷⁰ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim, 35.

⁷¹ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1093/K/Pdt/2016, 2.

para pemohon tidak dapat dibenarkan.⁷² Oleh sebab itu permohonan kasasi yang diajukan para pemohon yang semula Tergugat ialah ditolak. Adapun pertimbangan Majelis Hakim dalam menolak kasasi tersebut ialah sebagai berikut:

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.⁷³

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

⁷² Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1093/K/Pdt/2016, 20.

⁷³ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1093/K/Pdt/2016, 20.

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 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.⁷⁴ 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

⁷⁴ Fajar Sahar Ridoli Sitompul, I Gst Ayu Agung Ariani, ‘‘Kekuatan Megikat Perjanjian yang Dibuat Secara Lisan’’, *Jurnal Unud*, Vol 1 No 2(2019): 5.

pihak.⁷⁵ 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.

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.⁷⁶ Melalui alat bukti tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa keterangan sewa menyewa secara lisan tercantum dalam buku tersebut. Alat bukti berupa buku sewa yang diajukan Penggugat untuk membuktikan terjadinya perjanjian sewa menyewa secara lisan dalam hal ini dapat dikategorikan sebagai alat bukti tulisan.

Dalam kasus ini tergugat I juga turut menghadirkan alat bukti yang terdiri dari alat bukti tulisan dan alat bukti saksi. Alat bukti tulisan yang dihadirkan oleh penggugat salah satunya Foto Copy Surat Jual Beli No.01/DB/1950 tertanggal 25 Februari 1950 antara Tuan Ho Phan Song

⁷⁵ Suryanata Rumapea, ‘‘Kekuatan Hukum Perjanjian Secara Lisan Saat Terjadi Ingkar Janji (Studi Kasus Putusan Nomor: 16/Pdt.G/2011/PN BJT)’’, (Undergraduate Thesis: Universitas Kristen Indonesia, 2019), 59.

⁷⁶ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim, 38.

(orang tua Tergugat I) selaku pembeli dengan Tuan Achmad Bin Tahir Bin Abdul Kadir Ahabsyi selaku penjual atas objek terletak di Jalan Bunga No.24 Kelurahan Pal Mariam Kecamatan Matraman Jakarta Timur yang telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T.I.1. Adapun saksi yang dihadirkan oleh tergugat I yaitu saksi M dan saksi AH. Kedua saksi tersebut menurut tergugat I turut mengetahui asal obyek sengketa sehingga dihadirkan di persidangan.

Permasalahannya yaitu 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.⁷⁷ Hal inilah yang kemudian menjadi dasar bahwa pihak tergugat hanya membeli rumah tidak termasuk tanah yang ada. Bukti tersebut juga turut menjadikan pertimbangan hakim dalam mengabulkan dan membenarkan tuntutan penggugat. Sedangkan dalil tergugat yang menyatakan tanah dan bangunan milik tergugat menurut majelis hakim tidak beralasan hukum. Adapun keterangan saksi yang dihadirkan oleh tergugat menurut majelis hakim harus dikesampingkan. Hal ini dikarenakan bahwa keterangan saksi tersebut hanya mendengar dari orang tuanya dan saksi-saksi juga tidak kenal dan tahu dengan orang Arab penjual dan tidak pernah melihat surat jual belinya yang diketahui oleh saksi hanya sebatas Tergugat I mulai dari orang tua dan kakeknya telah tinggal di atas tanah perkara.⁷⁸

⁷⁷ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim, 38.

⁷⁸ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim, 33.

Permasalahan yang ada pada kasus ini apabila ditelisik lebih lanjut terjadi karena kurangnya bukti yang dimiliki oleh tergugat. Bukti jual beli yang diberikan kepada majelis hakim hanya bukti jual beli bangunan saja. Padahal menurut saksi dan bukti pembayaran yang diberikan oleh tergugat, pembayaran sewa dilakukan oleh ibu tergugat sebelum jual beli bangunan dilakukan. Selain itu tanah bangunan yang disengketakan dalam perkara ini merupakan tanah hak guna bangunan yang telah berakhir masa berlakunya dan tidak diperpanjang maka tanah tersebut menjadi tanah negara hal ini berdasarkan Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 pasal 36 ayat (1) Tentang Hak Guna Bangunan. Namun tergugat tidak dapat memberikan bukti secara nyata baik tulisan maupun bukti dengan saksi di pengadilan sehingga dalam hal ini majelis hakim menyatakan bahwa hak guna bangunan yang telah berakhir data diperpanjang. Berkaitan dengan hal ini, seharusnya majelis hakim turut mempertimbangkan bahwa hak guna bangunan yang ada telah berakhir dan belum diperpanjang oleh penggugat.

Berdasarkan pemaparan tersebut, dapat diketahui bahwa pihak penggugat memiliki bukti yang lebih kuat berupa buku catatan sewa menyewa antara pihak penggugat dan pihak tergugat. Bukti inilah yang menurut majelis hakim dalam pertimbangannya lebih mencerminkan kebenaran gugatan penggugat. Meskipun demikian tidak dapat dipungkiri bahwa pihak tergugat juga turut memiliki bukti berupa akta jual beli bangunan tersebut namun tidak memiliki bukti lain yang cukup. Hal ini dikarenakan jual beli sudah dilakukan sangat lama sebelum tergugat lahir dan para saksi sudah tidak ada satupun. Seharusnya, majelis hakim turut

mempertimbangkan kondisi ini dan mempertimbangkan lebih lanjut bukti yang diajukan oleh tergugat. Kurangnya bukti tergugat tersebut kemudian menjadikan tergugat dinyatakan telah wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara lisan antara pihak penggugat dan pihak tergugat.

Merujuk pada putusan pertama dan kasasi serta mempertimbangkan kekuatan bukti yang dimiliki oleh penggugat, perbuatan wanprestasi 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 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 kekuatan bukti yang dimiliki penggugat, 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. Meskipun demikian tidak menutup kemungkinan bahwa majelis hakim di tingkat setelahnya atau peninjauan kembali dapat mempertimbangkan lebih lanjut permasalahan ini mengingat timpangnya bukti antara penggugat dan tergugat.

Dalam analisa normatif keputusan majelis hakim pada kasus ini dapat dinyatakan 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.⁷⁹

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.⁸⁰ Dalam kasus ini sudah jelas bahwasannya Tergugat melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran perjanjian sewa menyewa secara lisan dan dapat dibuktikan oleh Penggugat

⁷⁹ 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.

⁸⁰ Kartini BM.Marbun, *Membuat Perjanjian Yang Aman & Sesuai Hukum* (Yogyakarta: Puspa Swara, 2009), 17.

melalui bukti tulisan di pengadilan. 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. Sedangkan tergugat memiliki alat bukti berupa akta jual beli namun hanya tertera jual beli bangunan saja tanpa tanahnya. Dalam hal ini pihak tergugat juga memiliki bukti yang sangat jauh dari cukup jika dibandingkan pihak penggugat. Padahal apabila tergugat memiliki bukti lebih lanjut terkait akta jual beli tersebut tentu terdapat kemungkinan bahwa pihaknya tidak melakukan wanprestasi. Menurut analisa penulis berdasarkan kekuatan bukti yang ada, pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara ini sudah tepat.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan yang telah dilakukan, kesimpulan pada penelitian ini ialah sebagai berikut:

1. 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 sun 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 pembuktian dapat dibuktikan sebagaimana pembuktian Hukum Acara Perdata melalui tulisan (bukti

yang mendukung adanya perjanjian), saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.

2. *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. Sedangkan tergugat memberikan bukti berupa akta jual beli namun tertera hanya bangunannya saja tanpa tanahnya. Tergugat juga tidak memiliki bukti lebih lanjut sehingga bukti yang diajukan sangat timpang dengan bukti penggugat dikarenakan waktu yang sudah terpaut sangat lama dan saksi yang ada waktu itu sudah meninggal. Padahal pihak tergugat berpotensi tidak melakukan wanprestasi jika terdapat bukti yang lain. Oleh sebab itu berdasarkan kekuatan alat bukti yang ada pertimbangan Majelis Hakim dalam menolak upaya kasasi yang diajukan Tergugat dan menyatakan putusan sebelumnya (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan Pengadilan Negeri Jakarta Timur) menurut analisa penulis tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang serta sudah tepat.

B. Saran

1. 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.
2. 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 langkah lebih baik perjanjian yang digunakan ialah perjanjian secara tertulis untuk menghindari hal-hal yang dapat merugikan para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Agama RI, Departemen. *Al-Qur'an dan Terjemahnya* Jakarta : Penerbit Sahifa, 2014

Amos H.F, Abraham. *Legal Opinion Teoritis & Empirisme*, Jakarta: PT Grafindo Persada

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

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
- Johani, 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
- Oskar 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

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

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

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

Jurnal

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.

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/6496/429>

[5](#)

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

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

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

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



FAIZAH AL AZIZI

Pasuruan, 31 Desember 2000

Jl Mbah Hazam No. 31, RT 07 RW 03, Gambirkuning, Kec. Kraton, Kab.
Pasuruan

Telp : 088235186806

e-mail : faizahalazizi31@gmail.com

DATA PENDIDIKAN

Sekolah Dasar : SDN Gambirkuning

SMP : SMP 1926 Tangerang Selatan

MA : MA Terpadu Al-Fauzan Lumajang