

ASPEK PERJANJIAN SEWA RUMAH DENGAN KESEPAKATAN LISAN

Imman Yusuf Sitinjak^{1*}, Christian Daniel Hermes², Netty Mewahaty Simbolon³,
Rosita Nainggolan⁴, Sariaman Gultom⁵, Humala Sitinjak⁶

¹⁻⁶Fakultas Hukum, Universitas Simalungun, P. Siantar, Indonesia

immanjoes@gmail.com^{1*}, chrisdhermes@gmail.com², nettysimbolon5@gmail.com³,
rositanainggolan60@gmail.com⁴, sariamangultom1966@gmail.com⁵,
sitinjakhumala@gmail.com⁶



Article Info	Abstract
Article History Received: June 10, 2025 Accepted: June 30, 2025 Keywords: Agreement, Lease, Oral Agreement	<i>The purpose of this study is to find out what happens if there is a default in the rental agreement by the lessor. The agreement is made verbally and is only proven by proof of payment of rent, namely a receipt, who can prove that there are rights and obligations of the parties that must be fulfilled. The research method used in this study is a qualitative approach, with a normative research approach. The data collection method is through interviews and documentation. Data analysis is carried out by combining the results of data taken from data collection and connected to obtain answers from the research results. If there is a default on the rental agreement made by verbal agreement, then there will be a party that is harmed, especially the tenant if the default later occurs from the lessor. Therefore, a written agreement is needed, either made privately by the parties to protect the rights and obligations of each party in the rental agreement.</i>

Abstrak

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana bila terjadi wanprestasi sewa menyewa rumah oleh pemberi sewa. perjanjian dibuat secara lisan dan hanya dibuktikan dengan bukti bayar sewa yaitu nota bon, siapa yang dapat membuktikan bahwa ada hak dan kewajiban dari para pihak yang harus dipenuhi. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, dengan pendekatan penelitian normatif. Metode pengumpulan data melalui wawancara dan dokumentasi. Analisis data dilakukan dengan menggabungkan hasil data yang diambil dari pengumpulan data dan dihubungkan untuk mendapatkan jawaban dari hasil penelitian. Bila terjadi wanprestasi atas perjanjian sewa rumah yang dibuat dengan kesepakatan lisan, maka akan ada pihak yang dirugikan terutama pihak penyewa jika wanprestasi nantinya terjadi dari pemberi sewa. Maka dari itu perlunya kesepakatan tertulis baik itu dibuat dibawah tangan oleh para pihak untuk melindungi hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam sewa menyewa rumah.

Kata Kunci: Perjanjian, Sewa, Kesepakatan Lisan

I. PENDAHULUAN

Sewa menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. (KBBI,1991:833)

Perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian khusus yang sering dijumpai dalam kehidupan sehari-hari. Telah diketahui bersama bahwa setiap manusia selalu mempunyai kepentingan-kepentingan yang serba kompleks, dimana manusia itu selalu berusaha untuk dapat meraih setiap kebutuhannya. Salah satu caranya

ialah dengan mengadakan hubungan hukum dengan manusia lainya. Bentuk hubungan hukum yang beraneka ragam tersebut salah satu di antaranya adalah dengan mengadakan perjanjian sewa-menyewa.

Secara yuridis, ketentuan sewa-menyewa telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu dalam buku ketiga bab VII mulai dari pasal 1548 sampai pasal 1600 KUH Perdata. (Salim H.S, 2003: 58)

Suatu kesepakatan atau pertemuan kehendak antara dua orang atau lebih untuk melaksanakan sesuatu dan perkataan persetujuan memang lebih sesuai dengan perkataan Belanda *overeenkomst* yang dipakai oleh BW, tetapi karena perjanjian oleh masyarakat sudah dirasakan sebagai suatu istilah yang mantap untuk menggambarkan rangkaian janji-janji yang pemenuhannya dijamin oleh hukum. (R.Subekti, 1984:11)

Perikatan yang lahir pertama-tama adalah perikatan karena persetujuan. Persetujuan berarti tindakan seseorang atau lebih yang mengikatkan dirinya kepada orang lain atau lebih. (Ps 1313 KUHPerdata). Tindakan/perbuatan orang itu yang menciptakan persetujuan yang berisi pernyataan kehendak antara para pihak, dan tindakan dimaksud adalah tindakan atau perbuatan yang berdasarkan hukum.

Persamaan kehendak dapat dinyatakan dengan lisan, tulisan, surat-surat lain. Jika satu pihak menawarkan satu persetujuan dan pihak lainnya menyetujui usul tersebut maka lahirlah perikatan/persetujuan yang mengakibatkan ikatan hukum bagi para pihak. Ikatan hukum yang diakibatkan oleh persetujuan tadi saling memberatkan atau pembebanan kewajiban dan memberikan kepada debitur dan kreditur seperti yang kita jumpai dalam perjanjian jual-beli, sewa menyewa dan perjanjian sewa beli.

Perjanjian sewa menyewa, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1548 KUH Perdata: "Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya".

Kebutuhan untuk memiliki rumah saat ini sulit untuk dapat dipenuhi, dimana harga tanah maupun rumah kredit subsidi juga sangat mahal di kota Pematang Siantar saat ini. Belum lagi ukuran tanah dan bangunan tidak dapat menampung keluarga yang telah memiliki anak ditambah lagi kebutuhan keluarga yang cukup besar untuk dipenuhi.

Oleh sebab itu sewa menyewa rumah merupakan upaya yang sering dilaksanakan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi mereka yang dapat menyesuaikan kemampuan penghasilan keluarga. Sewa menyewa tanah sering dilakukan dengan cara kesepakatan lisan diikuti dengan nota bon sebagai tanda bayar. Jika dilihat dari segi hukum perikatan, selama para pihak sepakat maka kesepakatan itu sah.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana bila terjadi wanprestasi sewa menyewa rumah oleh pemberi sewa?

a. Kajian Tentang Perjanjian

Perjanjian boleh dilakukan oleh siapa saja, antara orang yang satu dengan orang yang lain, maupun dilakukan antara orang perseorangan dengan badan hukum, hal ini disebabkan karena perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak. Perjanjian merupakan janji dari dua pihak atau lebih yang melakukan suatu perjanjian, sehingga tidak menutup kemungkinan janji-janji itu tidak terpenuhi. (Billy Dicko danTuhana, 2016:114)

Suatu kesepakatan atau pertemuan kehendak antara dua orang atau lebih untuk melaksanakan sesuatu dan perkataan persetujuan memang lebih sesuai dengan perkataan Belanda *overeenkomst* yang dipakai oleh BW, tetapi karena perjanjian oleh masyarakat sudah dirasakan sebagai suatu istilah yang mantap untuk menggambarkan rangkaian janji-janji yang pemenuhannya dijamin oleh hukum. (R.Subekti, 1984:1)

Sangat penting untuk menjaga keamanan hukum dalam masyarakat agar orang dapat percaya pada perjanjian. Menurut hukum, orang yang membuat janji harus melakukan dan memenuhi janjinya. Hal ini termasuk dalam pasal 1338 KUHPerdata, yang berisi azas "Pacta Sun Servanda" yang berarti bahwa janji harus dipenuhi. Karena janji merupakan

elemen atau sendi yang sangat penting dalam lalu-lintas hukum perdata, hukum perdata banyak mengandung peraturan hukum yang didasarkan pada janji.

Secara yuridis suatu perjanjian baru dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi keempat unsur pokok yang ditentukan dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:

- (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- (3) Suatu hal tertentu.
- (4) Suatu sebab yang halal.

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Syarat subjektif ini mencakup adanya kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji dan kecakapan dari para pihak yang melaksanakan perjanjian. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat-syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan kedua syarat terakhir disebut sebagai syarat objektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan yang dilakukan. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Batal demi hukum berarti bahwa dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan:

Kata sepakat berarti persesuaian kehendak, maksudnya memberikan persetujuan atau kesepakatan. Jadi sepakat merupakan pertemuan dua kehendak dimana kehendak pihak yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain dan kehendak tersebut saling bertemu. Kesepakatan merupakan unsur yang penting dalam mengadakan hubungan hukum. Sepakat maksudnya, kedua pihak atau subjek perjanjian harus memberikan persetujuannya secara bebas mengenai hak-hal pokok dari pembuatan perjanjian yang mereka adakan. Akibat hukum dari tidak adanya persetujuan kehendak mengakibatkan perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan oleh hakim.

J. Satrio, menyatakan, kata sepakat sebagai persesuaian kehendak antara dua orang di mana dua kehendak saling bertemu dan kehendak tersebut harus dinyatakan. Pernyataan kehendak harus merupakan pernyataan bahwa ia menghendaki timbulnya hubungan hukum. Dengan demikian adanya kehendak saja belum melahirkan suatu perjanjian karena kehendak tersebut harus diutarakan, harus nyata bagi yang lain dan harus dimengerti oleh pihak lain (J. Satrio, 1993).

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak merupakan gagasan dalam KUHPerdata pasal 1338 tentang kebebasan berkontrak. Para pihak yang membuat perjanjian bebas untuk membuat perjanjian dan perikatan selama tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

Perjanjian bisnis yang dibuat oleh para pihak atas dasar kebebasan berkontrak adalah salah satu contoh kegiatan bisnis yang sangat kompleks yang sering berujung pada pengadilan. Banyak masyarakat salah memahami arti kebebasan berkontrak; banyak yang lupa atau meremehkan hal ini sampai masalah muncul dan masyarakat menyadari kesulitan menyelesaikannya. Dalam KUHPerdata Buku III, perikatan diatur secara khusus dan menganut sistem terbuka, yang berarti bahwa masyarakat diberi kebebasan seluas-luasnya untuk mengadakan perikatan atau perjanjian apa pun, asalkan tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum (Setiawan, 2015)

Pada saat penyusunan perjanjian, para pihak secara hukum harus sudah dewasa atau cakap berbuat. Jika salah satu pihak belum dewasa, ia dapat diwakili oleh walinya.

Pada 1330 KUH Perdata menentukan bahwa orang-orang yang tidak cakap atau tidak mampu membuat perjanjian adalah:

- 1) Orang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan.
- 3) Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat suatu persetujuan tertentu.

Kriteria dewasa menurut ketentuan KUH Perdata terdapat dalam pasal 330, yang menyatakan bahwa seseorang disebut dewasa jika ia telah berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau jika ia belum mencapai usia 21 tahun tetapi sudah menikah atau sudah pernah menikah.

Menurut Pasal 433 KUH Perdata, orang-orang dewasa yang dianggap tidak mampu atau tidak cakap adalah setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap dan boros. Kedudukan mereka adalah sama dengan orang yang belum dewasa sehingga dalam melakukan perbuatan hukum mereka harus diwakili oleh orang tua atau pengampunya.

KUH Perdata dalam pasal 108 dan 110 memandang seorang wanita yang telah bersuami tidak cakap untuk mengadakan suatu perjanjian. Tetapi sejak keluarnya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3/1963 tertanggal 4 Agustus 1963 kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia, maka kedudukan isteri sudah sederajat dengan suami. Untuk mengadakan perbuatan hukum dan menghadap di depan Pengadilan ia tidak memerlukan lagi bantuan dari suaminya. Hal ini ditegaskan lagi dalam pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Pokok Perkawinan No. 1 Tahun 1974 yang menyatakan bahwa kedudukan isteri adalah seimbang dengan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan di masyarakat dan keduanya berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

Setiap perjanjian harus mengenai sesuatu hal tertentu, yaitu harus jelas apa yang menjadi objek dari perjanjian tersebut. Segala sesuatu yang menjadi objek perjanjian harus jelas ditentukan jenisnya, jumlahnya, harganya dan benda tersebut harus dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUH Perdata). Jumlah dari objek perjanjian boleh tidak disebutkan asal saja dapat ditentukan atau dihitung (Pasal 1313 KUH Perdata). Akibat dari tidak dipenuhinya syarat ketiga ini, maka perjanjian itu batal demi hukum.

Suatu sebab yang halal dalam perjanjian bukanlah hal atau sebab yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian tersebut. Undang-undang tidak memperdulikan sebab yang mendorong seseorang mengadakan perjanjian. Yang menjadi perhatian adalah tujuan yang akan dicapai dari perjanjian itu, apakah bertentangan dengan undang-undang atau tidak.

b. Kajian tentang Sewa Menyewa

Sewa-menyewa, seperti jual beli dan perjanjian lainnya, adalah perjanjian konsensual yang sah dan mengikat pada saat tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur utamanya harga dan barang. Barang yang diserahkan bukan untuk dimiliki seperti barang yang dijual beli; itu diserahkan untuk dinikmati oleh penyewa, dan penyewa harus membayar harga sewa. Oleh karena itu, penyerahan hanya berarti menyerahkan otoritas penuh atas properti yang disewa.

Di dalam hubungan sewa menyewa yang menyewakan memberi hak pemakaian saja kepada penyewa dan bukan hak milik. Perjanjian sewa menyewa tidak memberikan suatu hak kebendaan, tetapi hanya memberi suatu hak perseorangan, terhadap yang menyewakan ada hak "persoonlijk" terhadap pemilik, akan tetapi hak orang yang menyewakan ini mengenai suatu benda, yaitu suatu barang yang disewakan. (R. Wirjono Prodjodikoro, 1989: 36)

Menurut Pasal 1548 Hukum Perdata, sewa-menyewa ialah suatu persetujuan untuk memberikan kenikmatan dari sesuatu barang kepada pihak yang lain selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran harga tertentu, yang kemudian disanggupi oleh pihak yang lain untuk membayarnya. Menikmati sesuatu dengan membayar sewa untuk suatu waktu tertentu adalah konsep utama dari definisi sewa-menyewa. Pasal 1548 KUH Perdata menekankan bahwa penikmatan tidak terbatas.

Sebagai perjanjian konsensual, perjanjian sewa-menyewa menetapkan harga sewa antara penyewa dan penyewa. Harga sewa harus ditentukan oleh kedua belah pihak, tetapi juga dapat mencakup syarat lain asalkan kedua belah pihak menyetujuinya. Selain itu, uang sewa juga dapat ditentukan secara diam-diam, misalnya penyewa langsung membayar sejumlah uang yang diterima oleh penyewa sesuai dengan kebiasaan. Perjanjian sewa-

menyewa rumah biasanya dibuat dalam bentuk kwitansi pembayaran yang ditulis pada waktu sewa, tetapi perjanjian sewa-menyewa juga dapat dibuat secara lisan. Perjanjian sewa-menyewa dengan tertulis dapat digunakan sebagai bukti dikemudian hari jika timbul masalah dalam perjanjian.

Unsur-unsur dari suatu perjanjian sewa-menyewa, yaitu: (Salim H.S, 2010:58-59)

1. Adanya persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa.
2. Yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang untuk menikmati hasilnya kepada si penyewa.
3. Dengan waktu tertentu.
4. Adanya pembayaran dengan sejumlah uang sebagai uang sewa sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

Perjanjian sewa-menyewa dapat berlangsung selama beberapa tahun atau sampai properti disewa masih dapat digunakan sesuai keperluan. selama penyewa tetap memiliki properti, seperti rumah, dia dapat terus menikmati hasil sewa. Dalam setiap perjanjian harus ada prestasi, yang berarti tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian. Dalam perjanjian sewa-menyewa rumah, sipenyewa disebut sebagai debitur. Untuk menjalankan prestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah, sangat diharapkan bahwa sipenyewa memiliki tanggung jawab untuk melakukan apa yang diminta.

Lawan kata dari prestasi adalah wanprestasi, yaitu tidak dilaksanakannya prestasi atau janji atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh perjanjian terhadap pihak-pihak tertentu yang disebutkan dalam perjanjian, yang merupakan pembelakan pelaksanaan perjanjian, sehingga menimbulkan kerugian yang disebabkan oleh kesalahan oleh salah satu atau para pihak. (Munir Fuady, 2001:87) Perjanjian lisan sering digunakan dalam perjanjian sederhana, yang tidak memiliki hubungan hukum yang rumit dan tidak menimbulkan kerugian yang signifikan bagi para pihak jika terjadi wanprestasi. Namun, masalahnya adalah bagaimana jika perjanjian tersebut digunakan pada perjanjian yang dapat menimbulkan kerugian yang signifikan bagi para pihak jika terjadi wanprestasi. Selain itu, pihak yang diduga melakukan wanprestasi, yang melakukan pembelaan dengan cara tidak mengakui atau menyangkal, telah membuat perjanjian lisan tersebut selama persidangan.

II. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dengan jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif dengan pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan normatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi. Analisis data dilakukan dengan menggabungkan hasil data yang diambil dari pengumpulan data dan dihubungkan untuk mendapatkan jawabandari hasil penelitian.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Bila Terjadi Wanprestasi Sewa Menyewa Rumah Oleh Pemberi Sewa

Pelaksanaan sewa menyewa rumah yang sering terjadi adalah dimana pertemuan dari kesepakatan pihak pemberi sewa dan penyewa, dimana pihak penyewa merasa cocok dengan harga dan situasi rumah sewa, dilain pihak pemberi sewa menerima kesesuaian harga dari pihak penerima sewa dan kesepakatan untuk merawat rumah sewa dengan baik selama masa waktu sewa berlangsung.

Kesepakatan biasanya hanya dilakukan dengan lisan namun bukti sewa dibuat dalam bentuk nota bon/kwitansi pembayaran saja. Apapun isi kwitansi hanya berisi maksud perjanjian dan jumlah uang sewa dan tanda tangan penerima uang. Namun ada juga yang membuat di selembar kertas dibubuhi materai, untuk lebih mengikat dan lebih jelas tentang masa waktu sewa-menyewa tanah dan harga yang disepakati beserta batas-batas tanah yang disewa oleh pihak penyewa.

Jika masa waktu sewa menyewa berakhir, maka berakhirilah pelaksanaan sewa menyewa. Begitu juga dengan pelaksanaan sewa menyewa tanah, ketika masa sewa telah berakhir dalam perjanjian maka berakhirilah masa penguasaan penyewa atas tanah sewa tersebut.

Berakhirnya perjanjian sewa-menyewa terkait dengan bentuk perjanjian. Perjanjian sewa-menyewa di dalam KUH Perdata dibedakan antara perjanjian sewa-menyewa yang dibuat secara lisan dan tertulis.

1. Berakhir sesuai dengan batas waktu tertentu yang sudah ditentukan.
 - a. Untuk perjanjian sewa-menyewa tertulis diatur di dalam Pasal 1570 KUH Perdata yaitu, jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa tersebut berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlukannya suatu pemberitahuan untuk itu".
 - b. Untuk perjanjian sewa-menyewa lisan diatur dalam Pasal 1571 KUH Perdata yaitu, jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa tersebut tidak berakhir pada waktu yang tidak ditentukan, melainkan jika pihak lain menyatakan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat."
2. Batas akhir sewa-menyewa tidak ditentukan waktunya.
Penghentian atau berakhirnya waktu sewa dalam perjanjian sewa-menyewa seperti ini didasarkan pada pedoman bahwa berakhirnya sewa-menyewa pada saat yang dianggap pantas oleh para pihak. Undang-undang tidak mengatur berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tanpa batas waktu, sehingga penghentianya diserahkan pada kesepakatan kedua belah pihak. (M. Yahya Harahap, 1986:240)
3. Berakhirnya sewa-menyewa dengan ketentuan khusus
 - a. Berdasarkan permohonan atau pernyataan dari salah satu pihak untuk menghentikan perjanjian sewa-menyewa hanya dapat dilakukan atas persetujuan dua belah pihak yaitu pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Penghentian karena kehendak para pihak ini diatur di dalam Pasal 1579 KUH Perdata yang menyatakan bahwa pemilik barang tidak dapat menghentikan sewa dengan mengatakan bahwa ia akan menggunakan sendiri barangnya, kecuali apabila waktu membentuk perjanjian sewa-menyewa ini diperbolehkan.
 - b. Dalam putusan pengadilan tentang menghentikan hubungan sewa-menyewa yang dikehendaki oleh salah satu pihak saja, hanya dapat dilakukan dengan putusan pengadilan seperti yang diatur di dalam Pasal 10 ayat (3) PP No. 49 Tahun 1963 jo PP No. 55 Tahun 1981 Tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan.
4. Benda obyek sewa-menyewa musnah. Hal ini diatur oleh Pasal 1553 KUH Perdata menetapkan bahwa apabila benda sewaan musnah sama sekali bukan karena kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum. Dengan demikian perjanjian berakhir bukan karena kehendak para pihak melainkan karena keadaan memaksa.

Seperti yang disebutkan sebelumnya, umumnya berakhirnya sewa-menyewa dikarenakan berakhirnya masa sewa. Tetapi yang perlu dipertegas adalah bagaimana berakhirnya sewa menyewa tanah tersebut. Ketika sewa menyewa berakhir, maka berakhirilah perjanjian dengan cara:

1. Hak menguasai tanah tersebut hapus dari penyewa dan kembali kepada pemilik sewa.
2. Hak pemilik sewa untuk menerima pembayaran atas tanah sewaan, jika dalam perjanjian para pihak pelaksanaan pembayaran sewa menyewa tanah dilakukan setelah sewa-menyewa berakhir.
3. Pengembalian tanah utuh seperti ketika dilakukan penyewaan kepada pihak penyewa.
4. Dengan berakhirnya sewa menyewa, maka tidak ada lagi hubungan hukum antara pihak penyewa dengan pemilik sewa tanah.

Maka jika telah berakhirnya sewa menyewa tanah antara pihak penyewa dan pemilik sewa dengan baik, maka dapat lah dikatakan hapuslah pengikatan hukum antara para pihak.

Wanprestasi merupakan pengingkaran atas suatu perjanjian yang telah disepakati. Keberadaan suatu perjanjian tertulis baik tentang harga, masa waktu, hak dan kewajiban para pihak, serta tentang berakhirnya sewa sebaiknya tertuang dalam sebuah perjanjian tertulis. Tidak ada satu pihak pun yang menginginkan kekecewaan diakibatkan oleh wanprestasi perjanjian, terutama jika perjanjian sewa menyewa rumah yang dilakukan hanya berdasarkan kesepakatan lisan saja diikuti dengan kwitansi pembayaran. Jika terjadi wanprestasi, tidak ada bentuk tanggungjawab yang sesuai kesepakatan yang dapat diminta kepada para pihak harus memenuhinya terdahulu hingga kesepakatan itu berakhir.

Bicara tentang wanprestasi, berarti bicara tentang kewajiban yang dilanggar dari kesepakatan. Kewajiban kewajiban yang sering disepakati dalam sewa menyewa rumah adalah:

1. Pemberi sewa wajib melakukan pemeliharaan jika ternyata ada kerusakan dari rumah sewa bukan karena perbuatan si penyewa.
2. Pemberi sewa tidak dapat menghapuskan hak penyewa untuk menyewa rumah selama masa sewa belum berakhir, terkecuali jika si penyewa menggunakan rumah sewa tersebut untuk perbuatan kejahatan atau tindak pidana.
3. Penyewa wajib untuk memelihara rumah sewa serta merawatnya dengan baik.
4. Penyewa juga wajib melaporkan kepada pemberi sewa jika ingin melakukan perubahan atau penambahan yang mana dapat merubah kondisi rumah sewa.
5. Penerima sewa wajib berperilaku baik yang tidak menimbulkan citra buruk bagi tetangga rumah sewa.

Jika wanprestasi atas kesepakatan yang diperbuat oleh para pihak terjadi, bagaimana penuntutan pertanggungjawaban ini akan diminta, sedangkan kesepakatan hanya berdasarkan lisan. Oleh sebab itu keberadaan kesepakatan lisan tanpa bukti yang menyatakan adanya kewajiban yang harus dilakukan dan dihormati oleh para pihak.

Ketika perjanjian dibuat secara lisan dan hanya dibuktikan dengan bukti bayar sewa yaitu nota bon, siapa yang dapat membuktikan bahwa ada hak dan kewajiban dari para pihak yang harus dipenuhi. Perlu diingat bahwa kesepakatan lisan merupakan sebuah bom waktu yang dapat membuat para pihak yang bersengketa nantinya sulit untuk membuktikan kebenaran dari kesepakatan lisan yang dibuat terutama dalam perjanjian sewa rumah. Tidak ada yang dapat mempertanggungjawabkan isi bahasa lisan sebuah kesepakatan jika dipertanyakan buktinya. Maka dari itu perlunya kesepakatan yang dibuktikan dalam bentuk tulisan.

Diatas telah diterangkan secara jelas tentang hak dan kewajiban serta jika terjadi wanprestasi. Untuk dapat dikatakan wanprestasi adalah dengan membuktikan adanya perjanjian yang dilanggar oleh para pihak terutama pemberi sewa. Oleh sebab itu untuk membuktikannya adalah sulit. Sehingga untuk mencegah terjadinya tidak adanya pembuktian atas terjadinya wanprestasi dikemudian hari, sekalipun itu perjanjian lisan maupun perjanjian dibawah tangan, maka perlu adanya bukti tertulis dari para pihak yang menjelaskan tentang hak dan kewajiban, serta bila terjadi wanprestasi atas perjanjian baik itu pengalihan maupun pemutusan perjanjian secara sepihak.

Perjanjian tertulis ditulis tidak harus dibuat didepan notaris, cukup hitam diatas putih untuk dan dibubuhi tanda tangan dan cap jari disertai saksi untuk menguatkan adanya perjanjian jelas atas sewa menyewa rumah. Sehingga jika terjadi masalah dikemudian hari dapat diselesaikan dengan musyawarah ataupun penyelesaian sengketa diluar pengadilan.

IV. KESIMPULAN

Perlunya sebuah perjanjian tertulis didalam setiap perjanjian yang menjelaskan hak dan kewajiban serta hal-hal lain yang dianggap penting yang perlu dimasukkan dalam perjanjian sekalipun perjanjian itu adalah perjanjian dibawah tangan. Sangat diketahui bahwa biaya cukup besar jika sebuah perjanjian dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan notaris, maka dari itu perjanjian dibawah tangan yang hanya disepakati oleh para pihak sudah cukup dibuat sebagai bukti diatas kertas dan ditandatangani para pihak. Bila terjadi wanprestasi atas perjanjian sewa rumah yang dibuat dengan kesepakatan lisan, maka akan

ada pihak yang dirugikan terutama pihak penyewa jika wanprestasi datang dari pemberi sewa. Maka dari itu perlunya kesepakatan tertulis baik itu dibuat dibawah tangan oleh para pihak untuk melindungi hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam sewa menyewa rumah.

REFERENSI

- Fuady, M. (2001). Hukum kontrak (Dari sudut pandang hukum bisnis). Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Harefa, B. D. S., & Tuhana. (2016). Kekuatan hukum perjanjian lisan apabila terjadi wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 44/Pdt.G/2015/PN.Yyk). Jurnal Privat Law, 4(2), Juli–Desember.
- Harahap, M. Y. (1986). Segi-segi hukum perjanjian. Bandung: Alumni.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia. (1991). Jakarta: Balai Pustaka.
- Oka Setiawan, I. K. (2015). Hukum perikatan. Jakarta: Sinar Grafika.
- Prodjodikoro, R. W. (1989). Azas-azas hukum perjanjian. Bandung: Bale.
- Salim, H. S. (2003). Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, H. S. (2010). Perkembangan hukum kontrak innominat di Indonesia (Cet. ke-5). Jakarta: Sinar Grafika.
- Satrio, J. (1993). Hukum jaminan: Hak-hak jaminan kebendaan. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Subekti, R. (1984). Aspek-aspek hukum perikatan nasional. Bandung: Alumni.