

**TINJAUAN YURIDIS ATAS PERJANJIAN SEWA MENYEWA YANG DI BUAT
SECARA LISAN (CIAK TEH) DARI KAKEK PARA PIHAK TURUN
KEPADA AHLI WARISNYA
(STUDI KASUS ATAS PN. MEDAN 562/pdt. G/2012)**

Oleh:

Dumex Yaaro Laia ¹⁾

Rudy Hartono ²⁾

Universitas Prima Indonesia, Medan ^{1,2)}

E-mail:

dumexlaia@gmail.com ¹⁾

rudyhartono@unprimdn.ac.id ²⁾

ABSTRACT

This study aims at finding out whether a verbal agreement guarantees legal certainty, whether a lease agreement made by the parties (their grandfathers) is passed on to their heirs, and how the impact of a lease agreement made orally (Ciak teh) binds the parties. This research is deductive, which means looking at the conclusion as a whole and then analyzing it through things that are general to specific and then tested whether or not the conclusion is correct. One form of agreement is an oral agreement, not all agreements are in written form. We often experience verbal agreements unconsciously in everyday life as humans, but they are simple in form, and do not have a great risk of default by the parties. An agreement is protected by what is called the principle of freedom of contract which gives freedom to the parties in determining their agreement. Inheritance is something that has become a tradition in family life in Indonesia. Regarding this inheritance, it is regulated in inheritance law which is one of the things regulated in the general scope of civil regulation in Indonesia. This must be found in every family in Indonesia. How not every legal subject will find death or death, which means that if the legal subject or person has the right to something that has value, it can be inherited. But in that difference, one thing is found in common, namely, each tribe has a line of descent. In theory, whether written or unwritten, the agreement will be valid if it complies with the conditions contained in Article 1230 of the Civil Code, because in principle the validity of an agreement is an agreement not because it is written or not written down.

Keywords: *Oral Agreement, Descend to Heirs.*

ABSTRAK

Manusia selain dikatakan sebagai makhluk individu dan juga disebut sebagai makhluk sosial. Sebagai makhluk hidup yang dikategorikan sebagai makhluk sosial, manusia ditakdirkan agar membutuhkan makhluk sosial lainnya, artinya setiap manusia seyogianya hidup dalam berkelompok dalam kehidupan sehari-hari, dan itu lah yang dinamakan kodrat dari seorang manusia. Pengertian perjanjian menurut KUH-Per adalah adanya sesuatu prestasi atau hal yang dilakukan oleh suatu individu dengan individu lainnya boleh lebih dari satu pihak, dan bersifat mengikat. KUH-Per juga menyebutkan Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi dalam suatu perjanjian. Perihal sewa menyewa telah terkandung dalam KUH-Per, atau yang lebih dikenal dengan istilah hukum kontrak. Warisan adalah sebuah hal

yang menjadi tradisi dalam kehidupan keluarga di Indonesia. Mengenai warisan atau turun waris ini diatur dalam hukum waris yang menjadi salah satu hal yang diatur dalam ruang lingkup umum pengaturan keperdataan di Indonesia. Secara teori baik itu yang dituliskan maupun tidak tulis, perjanjian itu akan sah jika sesuai dengan syarat-syarat yang terdapat dalam pasal 1230 KUH-Per, karena pada prinsipnya sah nya suatu perjanjian adalah kesepakatan bukan karena dituliskan atau tidak dituliskan perjanjian tersebut. Hal ini dibuktikan dengan perjanjian sewa-menyewa rumah yang sangat jarang kita menemukan ada hal yang tertulis dalam proses tersebut.

Kata Kunci: Perjanjian Lisan, Turun Ke Ahli Waris.

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Manusia selain dikatakan sebagai makhluk individu dan juga disebut sebagai makhluk sosial. Sebagai makhluk hidup yang dikategorikan sebagai makhluk sosial, manusia ditakdirkan agar membutuhkan makhluk sosial lainnya, artinya setiap manusia seyogianya hidup dalam berkelompok dalam kehidupan sehari-hari, dan itu lah yang dinamakan kodrat dari seorang manusia. Salah satu aktifitas yang dilakukan setiap manusia dalam kehidupannya sehari-hari adalah Hukum. Sebagai lanjutan terjemahan dari kodrat seorang manusia, setiap manusia pasti akan berhubungan atau membutuhkan manusia lainnya, dan tentu dalam proses hubungan sosial antar manusia otomatis terlekat sebuah peraturan yang membatasi dan mengatur yang disebut dengan hukum pada hubungan tersebut. Salah satu terjemahan dari hukum tersebut adalah ketika suatu individu melakukan perjanjian dengan individu lainnya, dan ini pasti terjadi pada sendi-sendi kehidupan setiap orang sehari-

hari. Dalam merumuskan perjanjian antar setiap individu, tentu masing-masing pihak akan mengemukakan poin-poin yang diinginkan dalam isi perjanjian tersebut, agar ditemukan konklusi yang jelas dan diterima oleh masing-masing pihak, dan itulah yang nantinya akan menjadi fondasi dalam perjanjian tersebut.

Rumusan Masalah

- 1) Apakah perjanjian secara lisan menjamin kepastian hukum?
- 2) Apakah perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak (kakek mereka) turun kepada ahli warisnya?
- 3) Bagaimana dampak perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan (Ciak teh) mengikat para pihak?

2. METODE PELAKSANAAN

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Dalam melakukan sebuah penelitian sudah barang tentu harus ada yang namanya metode penelitian. Penelitian ini dilakukan melalui metode yuridis normatif yakni dengan menganalisis permasalahan melalui asas-

asas hukum yang menitikberatkan pada aturan yang ada dalam peraturan perundang-undangan.

Sifat dari penelitian ini adalah secara deduktif, yang berarti melihat kesimpulan secara utuh lalu menganalisisnya melalui hal yang berifat umum menuju khusus kemudian diuji apakah tepat atau tidaknya kesimpulan tersebut.

2. Sumber Bahan Hukum

a) sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum skunder, yaitu merupakan data yang diperoleh dengan menggunakan studi *literature* yang dilakukan terhadap buku-buku, dan jurnal-jurnal hukum yang berhubungan dengan permasalahan kemudian data ini akan dihimpun dan dikaji oleh peneliti, selanjutnya terhadap peraturan perundang-undangan atau sumber bacaan lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

Setiap data-data yang ada dalam penelitian ini didapatkan dengan studi kepustakaan dan studi kasus, untuk studi kepustakaan yaitu penulis meneliti melalui mencari beberapa pustaka mulai dari, Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, peraturan lainnya yang berada dibawah Undang-Undang, buku, jurnal, serta pendapat hukum yang terkait dengan pembahasan.

4. Analisis Data

Setelah penulis mendapatkan data kepustakaan, lalu diorganisasikan dalam satu pola. Analisis Data yang dipakai dalam penelitian ini adalah deskriptif-kualitatif dengan cara menampilkan data diikuti dengan analisis dari kesimpulan yang mewujudkan hasil penelitian.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Perjanjian Secara Lisan Menjamin Kepastian Hukum

Dalam latar belakang yang tertera di atas telah disebutkan bahwa perjanjian adalah salah satu bentuk hubungan hukum yang banyak ditemui dalam kehidupan sehari-hari. Mengenai definisi perjanjian sendiri adalah adanya kesepakatan yang dibangun dua pihak atau lebih yang mengakibatkan perikatan yang mengikat pihak-pihak tersebut yang nantinya disebut dengan perjanjian.

Suatu perjanjian dilindungi oleh yang namanya asas kebebasan berkontrak, yang dimana asas tersebut memberikan penjelasan sebagai berikut :

- 1) Tidak memaksakan untuk melakukan sebuah perjanjian;
- 2) Bebas melakukan kesepakatan dengan pihak mana pun;
- 3) Bebas merumuskan apa-apa saja yang ingin dituangkan dalam poin-poin isi perjanjian; dan
- 4) Bebas memilih apakah melakukan secara tidak tertulis atau tertulis.

a. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah tentu harus memahami poin-poin yang terdapat dalam KUH-Per yang mengatur mengenai perjanjian, yaitu yang terdapat dalam pasal 1320 KUH-Per:

- 1) Kesepakatan para pihak;
- 2) Kecakapan;
- 3) Harus adanya hal yang jelas dan tertentu;
- 4) Klausal yang disepakatin harus halal dan tidak bertentangan dengan hukum positive yang berlaku.

b. Subjek dan Obyek Perikatan

Dalam sebuah perikatan atau perjanjian tentu ada subjek hukum dan objek hukum, dan ini juga menjadi syarat sebuah perjanjian, karena jika kedua hal ini tidak maka perjanjian tidak dapat terjadi. Subjek yang menjadi subjek hukum dalam perjanjian adalah pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut. Sementara objeknya adalah suatu hal yang menjadi dasar perjanjian mengapa pihak tersebut melakukan perjanjian dan kemudian melakukan prestasi. Mengenai defenisi prestasi sendiri KUH-Per juga mengaturnya yaitu di dalam Pasal 1234.

c. Implementasi Hukum Perjanjian Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak

Hukum perjanjian juga mengatur mengenai sikap-sikap yang harus dilakukan

oleh para pihak dalam melakukan perjanjian, yaitu setiap pihak diwajibkan harus beritikad baik dalam melakukan perjanjian, dan ini merupakan sebuah kepatutan dan kepantasa, hal ini terkandung dalam pasal 1338 KUH-Per. Pengertian yang terkandung dalam pasal tersebut berasal sebuah Asas Hukum yang selanjutnya dikenal dengan Asas Beritikad baik. Umumnya fungsi dari asas hukum adalah sebagai landasan berpikir dalam membuat sebuah peraturan perundang-undangan, putusan peradilan, yang selanjutnya menjadi hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Secara teori meskipun hukum sudah diatur dengan baik mengenai hukum perjanjian nya, namun masih banyak saja ditemukan pihak-pihak yang ingin menciderai suatu perjanjian yang dibuat dengan tidak melaksanakan prestasi yang telah diperjanjikan sebelumnya. Dalam hal terjadi demikian, maka pihak yang merasa telah dirugikan dalam perjanjian tersebut dapat mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan negeri yang berwenang sesuai dengan kompetensi absolut dan relatif.

Mengenai ganti rugi hukum perjanjian mengaturnya dalam pasal 1243 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa ganti rugi yang diganti ialah biaya ditambah bunga. Namun selanjutnya hukum perjanjian juga mengatur di pasal 1244-1246 KUH-per yang menyebutkan

bahwa ganti rugi dapat dilakukan jika alasan pihak tersebut berkaitan dengan klausul yang diperjanjikan, karena bisa saja pihak tersebut tidak dapat memenuhi kewajibannya dikarenakan force majeure.

B. Perjanjian Sewa Menyewa Yang Dibuat Oleh Para Pihak (Kakek Mereka) Turun Kepada Ahli Warisnya

Perihal sewa menyewa telah terkandung dalam KUH-Per, atau yang lebih dikenal dengan istilah hukum kontrak. Hal tersebut tertuang dalam buku ke 3 Kitab Undang-Undang Perdata. Hukum kontrak diatur dalam bukum III KUHPerdato, yang banyaknya sebanyak delapan belas (18) BA dan banyak pasalnya sebanyak enam ratus tiga puluh satu (631) pasal. yang terdiri atas 18 bab dan 631 pasal.

a. Pengertian hukum waris

Warisan adalah sebuah hal yang menjadi tradisi dalam kehidupan keluarga di Indonesia. Mengenai warisan ini diatur dalam hukum waris yang menjadi salah satu hal yang diatur dalam ruang lingkup umum pengaturan keperdataan di Indonesia. Hal tersebut pasti ditemukan dalam setiap keluarga yang di Indonesia. Bagaimana tidak setiap subjek hukum pasti akan menemukan yang namanya maut atau kematian, yang artinya kalau subjek hukum atau orang tersebut memiliki hak atas sesuatu yang mempunyai nilai maka dapat diwariskan. Kemudian pertanyaan yang

muncul adalah, kemana harta tersebut diwariskan? Tentu inilah yang menjadi akibat hukum nya. Untuk menjawab pertanyaan tersebut ada baiknya dikaitkan dengan hukum adat yang berkembang di Indoneisa yang tentu setiap suku mempunyai sistem yang berbeda-beda. Namun dalam perbedaan itu ditemukan satu kesamaan yaitu, setiap suku mempunyai tarikan garis keturunan, tinggal sekarang setiap suku tersebut apakah menarik garis keturunan dari ayah yang dikenal dengan istilah Patrilineal atau ada juga yang menarik garis keturunan dari ibu yang disebut dengan Matrilinea, dan ada juga beberapa suku yang menganut sistem garis keturunan bilateral dan parental yaitu menarik garis keturunan dari kedua ayah dan ibu.

b. Hukum Waris Berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW)

Menurut KUH-per yang sampai saat ini merupakan produk hukum belanda mengatakan ada dua hal yang mendasar mengenai hukum waris, yaitu : a. Hal individu; b. Hal kepentingan umum.

Mengenai pengwarisan sering terjadi sengketa di dalam keluarga, ini dibuktikan dengan banyaknya gugatan yang didaftarkan ke pengadilan negeri mengenai hukum waris. Adapun penyebab nya yaitu:

1. Kebanyakan dari masyarakat Indonesia masih tinggal dalam suasana masyarakat adat, yang lebih

mengedepankan hukum adat yang notabene mengedepankan hukum secara lisan dari pada menggunakan data-data autentik, seperti akta Notaris.

2. Setelah itu banyak benda-benda atau juga lahan-lahan yang masih berada di perkampungan hanya mengandalkan bukti di bawah tangan saja, dikarenakan kurangnya pengetahuan masyarakat adat mengenai hukum waris secara utuh.
3. Oleh karena lebih mengedapankan hukum adat yaitu hukum secara lisan dan lebih mengandalkan rasa solidaritas antara sesama suku, maka bukan tidak banyak terjadi konflik di masa depan pada generasi selanjutnya.
4. Masih tingginya kepercayaan masyarakat akan hal-hal mistis yang dianggap sebagai kearifan lokal di ruang lingkup masyarakat adat, sehingga mereka masih menganggap harta-harta mereka akan dijaga dan di awasi oleh leluhur mereka yang sudah meninggal, dan ini tentu adalah hal yang keliru jika diterapkan di zaman yang sudah modern saat ini.

C. Dampak Perjanjian Sewa Menyewa Yang Dibuat Secara Lisan (Ciak The) Mengikat Para Pihak

1. Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Yang Dilakukan Secara Lisan

Secara teori baik itu yang dituliskan maupun tidak tulis, perjanjian itu akan sah jika sesuai dengan syarat-syarat yang terdapat dalam pasal 1230 KUH-Per, karena pada prinsipnya sah nya suatu perjanjian adalah kesepakatan bukan karena dituliskan atau tidak dituliskan perjanjian tersebut. Hal ini dibuktikan dengan perjanjian sewa-menyewa rumah yang sangat jarang kita menemukan ada hal yang tertulis dalam proses tersebut. Adapun alasan-alasan nya adalah sebagai berikut :

a. Risiko Dalam Perjanjiann Sewa Menyewa Lisan

Dalam setiap hubungan hukum pasti ada saja resiko yang timbul, baik itu berasal dari pihak-pihak yang berjanji, maupun dari faktor di luar dugaan seperti force majeure.

KUH-per sendiri sudah mengatur mengenai resiko, tepatnya pada pasal 1237 yang menyebutkan bahwa jika adanya suatu kontrak yang disepakati antara pihak-pihak debitur dan kreditur maka sejak kontrak itu di tandatangani makan barang yang dikontrakkan tersebut beban resiko nya dimiliki si kreditur.

Namun pasal tersebut dapat berlaku dalam kontrak baku saja atau sementara. Selain pasal 1237 mengenai risiko ini juga diatur dalam pasal 1553 KUH-per yang menyebutkan bahwa jika dalam tempo kegiatan sewa-menyewa berlangsung, namun barang yang disewakan tersebut hancur atau tiada lagi diakibatkan hal di luar nalar atau dugaan kedua pihak, maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada demi hukum.

b. Ganti Rugi

Perjanjian yang dilakukan dalam bentuk apapun pasti memiliki resiko, salah satunya adalah Wanprestasi dari salah satu pihak dan menyebabkan kerugian bagi pihak lainnya, sudah tentu akibat hukum yang timbul adalah pihak yang melakukan wanprestasi harus ganti rugi terhadap itu.

Mengenai akibat hukum ganti rugi digolongkan ke dalam beberapa jenis, yaitu:

1. Pengganti kerugian uang
2. Pengganti kerugian yang menyebabkan denda
3. Pengganti kerugian harta yang disita
4. Pengganti kerugian biaya gugatan yang disebabkan wanprestasi.

2. Hapusnya/Berakhirnya Perikatan

Suatu perjanjian atau perikatan pasti memiliki akhir karena ada tujuan yang ingin dicapai, dalam berakhirnya

sebuah perikatan bisa dilakukan dengan cara tercapainya tujuan tersebut atau tidak tercapainya juga tersebut. Hal ini diatur juga dalam KUH-Per tepatnya pada pasal 1381 yang menyebutkan bahwa suatu perikatan dapat berakhir dikarenakan Pembayaran, penawaran pembayaran lunas ditambah penitipan atau penyimpanan, diperbaharui kembali jenis utang, adanya utang yang dijumpakan, adanya penggabungan utang, pengajuan pembatalan salah satu pihak, dan berakhirnya waktu yang telah disetujui sebelumnya. Selanjutnya pasal 1382 KUHPerdara, menyebutkan bahwa perjanjian utang piutang dapat dilunaskan bukan hanya melalui pihak-pihak yang ada dalam perjanjian, pihak luar juga boleh membantu debitur dalam melunaskan utangnya.

pasal 1406 KUHPerdara demi hukum menghapuskan perikatan tersebut, tidak hanya untuk kepentingan dari debitur melainkan juga mereka yang terikat secara tanggung menanggung debitur, dan juga penanggung debitur.

4. SIMPULAN

- 1) Salah satu bentuk perjanjian adalah perjanjian lisan, tidak semua perjanjian berbentuk tertulis. Perjanjian lisan sebenarnya secara tidak sadar sering kita alami dalam kehidupan sehari-hari sebagai manusia, namun bentuknya

sederhana, dan tidak memiliki risiko yang besar untuk dilakukan wanprestasi oleh pihak-pihak. Suatu perjanjian dilindungi oleh yang namanya asas kebebasan berkontrak yang memberi kebebasan kepada pihak-pihak dalam menentukan perjanjian mereka.

- 2) Warisan adalah sebuah hal yang menjadi tradisi dalam kehidupan keluarga di Indonesia. Mengenai warisan ini diatur dalam hukum waris yang menjadi salah satu hal yang diatur dalam ruang lingkup umum pengaturan keperdataan di Indonesia. Hal tersebut pasti ditemukan dalam setiap keluarga yang di Indonesia. Bagaimana tidak setiap subjek hukum pasti akan menemukan yang namanya maut atau kematian, yang artinya kalau subjek hukum atau orang tersebut memiliki hak atas suatu yang mempunyai nilai maka dapat diwariskan. Kemudian pertanyaan yang muncul adalah, kemana harta tersebut diwariskan? Tentu inilah yang menjadi akibat hukum nya. Untuk menjawab pertanyaan tersebut ada baiknya dikaitkan dengan hukum adat yang berkembang di Indoneisa yang tentu setiap suku mempunyai sistem yang berbeda-beda. Namun dalam perbedaan itu ditemukan satu

kesamaan yaitu, setiap suku mempunyai tarikan garis keturunan.

- 2) Secara teori baik itu yang dituliskan maupun tidak tulis, perjanjian itu akan sah jika sesuai dengan syarat-syarat yang terdapat dalam pasal 1230 KUH-Per, karena pada prinsipnya sah nya suatu perjanjian adalah kesepakatan bukan karena dituliskan atau tidak dituliskan perjanjian tersebut.

Saran

- 1) Seyogianya perjanjian secara lisan tetaplah dikatakan sebagai perjanjian yang sah asal memenuhi syarat yang ditetapkan KUH-Per, namun ada baiknya dalam hal perjanjian dilakukan secara lisan agar melibatkan pihak luar sebagai saksi yang menyaksikan perjanjian lisan tersebut;
- 2) Dalam hal permasalahan warisan dalam keluarga, ada baiknya seorang ayah dan ibu atau juga bahkan kakek dan nenek sebelum meninggal agar membuat surat wasiat atau melakukan pembagian kepada keturunannya agar tidak terjadi konflik kepada generasi selanjutnya;
- 3) Melihat perkembangan zaman yang begitu modern saat ini ada baiknya kedepannya masyarakat dalam hal ingin melakukan

perjanjian sewa menyewa diadakan secara tertulis demi meminimalisir resiko di kemudian hari.

5. DAFTAR PUSTAKA

Billy Dicko Stepanus Harefa, Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi, 2016.

Debora da Costa, Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa. Februari 2016.

Gostan Andri Harahap, SH. M. Hum., Perjanjian Beli Rumah Tidak Serta Merta Dapat Memutuskan Hubungan Sewa Menyewa Antar Pemilik dan Penyeawa, 2013.

I Wayan Agus Vinjyantera, Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis, 2020.

Lukman Santoso Az, Aspek Hukum Perjanjian, Penerbit Medis Pustaka, Januar, jl. Samas km 1, palpang, bantul, Yogyakarta, 2019.

Mohammad Yasir Fauz, Legislasi Hukum Waris Di Indonesia, Lampung Agustus 2016.

Nanda Amalia, S.H., M, Hum, Hukum Perikatan, Perpustakaan Nasioanal, Nagroe Aceh Darusalam, 2013.

Niru Anita Sinaga, Implementasi Hak dan Kewajiabn Para pihak dalam Hukum Perjanjian, 2019.

Salim H., S.H.,M.S, Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak), Penerbit, Sinar Grafika, 2019.

Syaikhu, Akulturasi Hukum Waris, Penerbit K-Media Yogyakarta, 2021.

Sabrina Wini Nurlita, Pelaksanaan Perjanjian Lisan Dalam Praktek Sewa Menyewa Rumah Menurut Hukum Positif Indonesian Di Desa Jati Sidoarjo, 2021.