

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Manusia dalam kebutuhannya tidak dapat dipisahkan dari pergaulan dalam kelompok hidupnya. Aristoteles menggambarkan sifat manusia yaitu tidak mampu memisahkan diri dari lingkungan sosial kelompoknya. Menurutnya, dapat disimpulkan bahwa “manusia adalah *zoon politicon*, yaitu manusia sebagai makhluk sosial selalu berusaha hidup berkelompok dan berintegrasi ke dalam masyarakat.<sup>1</sup> Hal ini menunjukkan bahwa manusia pada dasarnya tidak mampu hidup sendiri. Manusia dalam kesehariannya terikat dengan bagian lain. Melalui komitmen inilah kebutuhan mereka relatif lebih mudah dipenuhi daripada dipenuhi sendirian. Interaksi antar anggota kelompok merupakan pola hidup manusia yang dimodelkan sebagai *zoon politicon*. Interaksi merupakan suatu keniscayaan sebagai sarana memenuhi kebutuhan hidup, baik dalam konteks kebutuhan sandang, pangan, papan, tidak terkecuali regenerasi yang sejatinya merupakan kebutuhan alamiah.<sup>2</sup> Dikatakan bahwa setiap orang membutuhkan komunikasi dari satu orang ke orang lain untuk memenuhi kebutuhan mereka. Contoh dari jenis komunikasi ini adalah kegiatan komersial seperti jual beli, persewaan dan lain-lain.

Perjanjian sewa-menyewa di dalamnya terdapat dua pihak yang saling berkaitan yaitu penyewa dan pihak yang menyewakan. Pemilik memungkinkan

---

<sup>1</sup> Muhamad Sadi Is, (2017), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm 79.

<sup>2</sup> H, Moch Isnaeni, (2016), *Perjanjian Jual Beli*, Bandung: Refika Aditama, hlm 1

penyewa untuk sepenuhnya menggunakan barang sewanya.<sup>3</sup> Keuntungan bagi kedua belah pihak ketika melakukan perjanjian sewa adalah bahwa penyewa dapat menghemat sebagian keuangannya dengan menyewa objek daripada harus membelinya, sedangkan penyewa dapat memperoleh keuntungan dari pembayaran harga sewa. Pemilik harus mempercayai penyewa akan membayar sewa untuk properti. Kekhawatiran pasti ada jika penyewa tidak memenuhi janjinya dan menjual properti sewaan tersebut kepada pihak ketiga sehingga merugikan pemiliknya. Perjanjian yang disebut perjanjian sewa barang dibuat untuk membantu pemberi sewa barang.<sup>4</sup>

Perjanjian atau kontrak sewa adalah perjanjian yang diatur dalam *Burgelijk Wetboek* (BW). Perjanjian ini di atur dalam ketentuan umum buku ketiga KUHPerdara yang dikemukakan dalam KUHPerdara pasal 1548 yang menjelaskan tentang sewa-menyewa adalah suatu persetujuan antara satu pihak yang berjanji untuk menawarkan barang ataupun jasa (pemilik) kepada pihak lain sebagai pengguna suatu barang atau jasa tersebut dengan waktu tertentu dan membayar harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak tersebut.

Perjanjian sewa terbagi menjadi dua perjanjian, yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian tertulis yang disebut juga perjanjian lisan. Mengingat adanya perjanjian tidak tertulis sebagai dasar pembentukan dan menjalankan usaha, maka banyak perusahaan yang menggunakan bentuk perjanjian tidak tertulis ini. Realitasnya,

---

<sup>3</sup> M, Yahya Harahap, (1987), *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Penerbit Alumni, hlm.220

<sup>4</sup> Nurlinda, M., & Ashiddiqye, H.N., "Keabsahan Sewa Menyewa Kamar Kost Secara Lisan Dalam Perspektif Hukum Perdata", *Lex Suprema Jurnal Ilmu hukum*, Vol.3No.1,(2019).

perjanjian tidak tertulis tersebut cenderung terlihat lemah di mata hukum jika terbukti jika terjadi sengketa.

Putusan Pengadilan Negeri No. 206/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim dalam hal terdapat perjanjian sewa tidak tertulis yang mengikat para pihak, diabaikan dalam pelaksanaannya.

Duduk perkara putusan ini yaitu sampai tahun 1985, para tergugat masih memenuhi kewajiban membayar sewa tanah terperkara kepada penggugat, akan tetapi terhitung setelah tahun 1985 sampai dengan tahun 2014, para tergugat tetap tidak memenuhi pembayaran sewa baik secara bulanan maupun tahunan. Tidak ada suatu alasanpun yang dapat dipergunakan para tergugat untuk menghindari pembayaran ini dikarenakan mereka masuk ke dalam keadaan wanprestasi. Hal ini disebabkan karena para tergugat tidak pernah berada dalam keadaan *force majeure*.

Berdasarkan Pasal 1244 KUHPerdara para tergugat ini bila ditinjau dari ajaran hukum perjanjian tingkat dan kualitas keingkarannya sudah masuk ke dalam tahap yang serius dan bisa dikategorikan sebagai keingkaran fundamental atau keingkaran substansial. Sebab secara nyata dan sadar para tergugat telah ingkar (*ingebrekestelling/mora stelling*) dalam membayar uangsewa selama kurang lebih 28 tahun. Sebelum melakukan gugatan ini sesuai dengan aturan yang ada dalam pasal 1238 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa tergugat itu berada dalam keadaan lalai, penggugat telah beberapa kali menyampaikan surat somasi (peringatan) kepada para tergugat tentang kedudukan dan status hak guna bangunan.

Awalnya, ibu penggugat yang bernama The Swan Nio memperoleh tanah ini pada tahun 1949 dan kemudian disahkan dengan adanya SK dari Menteri Agraria Nomer SK/111/19/Ka/63 yang didapatkan di tahun 1963. Kemudian pada tahun 1978, ibu penggugat meninggal dunia dan tanah sengketa tersebut jatuh dan dilimpahkan kepada anak penggugat yang dalam kedudukannya sebagai ahli waris dari ibu penggugat yaitu Oei Tiaw An dan Swan Nio Lapse yang dinyatakan dalam akta notaris. Sampai saat ini, tanah tersebut tetap beradadalam kepemilikan dan penguasaan penggugat dan tidak dialihkan, dijual atau diberikan kepada pihak manapun, termasuk para tergugat.<sup>5</sup>

Hubungan hukum antara penggugat dengan para tergugat berdasarkan pasal 1571 KUHPerdata hanya sebatas perjanjian sewa-menyewa (*overeenkomstyan huur tenancy agreement*) yang dilakukan secara lisan ataupun tidak tertulis. Perjanjian sewa-menyewa ini terjadi sejak tahun 1954 antara ibu penggugat (The Swan Nio) dengan ayah atau kakek dari tergugat I yaitu Ho Phang Song, dengan harga sewa tanah yang ditetapkan saat itu sebesarRp.250,00 setiap tahunnya. Sejak tahun 1954 sampai dengan 1973 pembayaruanng sewa tanah ini berjalan dengan lancar, akan tetapi setelah meninggalnya tergugat I (Ho Phang Song) pembayaran sewa tanah tersebut menjadi tidak sesuai dengan perjanjian lisan yang dilakukan oleh ibu penggugat serta tergugat I Pembayaran uang sewa tanah tersebut diteruskan oleh ahli waris dari tergugatI yang bernama Tjeuw Tae Jin (tergugat II), mulanya pembayaran sewa tanah tersebut aman saja tidak terjadi masalah namun setelah

---

<sup>5</sup> Peraturan Pemerintah No, 40 tahun 1996 pasal 36 ayat (1) tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah,

tahun 1985 sampai dengan sekarang (sebelum dikeluarkannya putusan ini) anak-anak serta cucu atau ahli waris dari tergugat I tetap mendiami tanah sengketa tanpa membayaruang sewa dari tanah tersebut.<sup>6</sup> Hal ini sungguh menarik untuk dikaji yaitu adanya penyangkalan yang menyebabkan wanpretasi dari klausul perjanjian tidak tertulis dalam perjanjian sewa-menyewa yang terjadi antara pemilik tanah (penggugat I) dengan penyewa tanah (tergugat I,tergugat II, serta ahli waris tergugat I).

Berdasarkan uraian di atas, perjanjian tidak tertulis ataupun lisan sangat rentan sekali akan terjadinya penyangkalan antara kedua belah pihak baik itu pemilik ataupun penyewa terutama saat terjadinya sengketa. Berdasarkan hal tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUS PERKARA PERJANJIAN SEWA-MENYEWA TANAH (STUDI PUTUSAN PN JAKARTA TIMUR NOMOR 206/PDT.G/2014/PN JKT.TIM)**” dengan maksud serta tujuan untuk menganalisis sahnya keberadaan dari perjanjian tidak tertulis ini jika dilihat dalam sudut pandang atau perspektif hukum terutama hukum perdata dan juga untuk mengetahui kelemahan serta kelebihan dari perjanjian tidak tertulis atau lisan ini.

## **B. Rumusan Masalah**

Berlandaskan latar belakang didapatkan rumusan masalah yang penulis rangkum dalam beberapa poin, yaitu:

---

<sup>6</sup> Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 206/Pdt.G/2014/PN Jkt,Tim

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara sewa-menyewa tanah pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 206/Pdt.G/2014/PN Jkt.Tim?
2. Bagaimanakah keabsahan perjanjian sewa-menyewa berdasarkan pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 206/Pdt.G/2014/PN Jkt.Tim.

### **C. Tujuan Penelitian**

Dalam penelitian ini didapatkan manfaat yang bersumber dari tujuan dan rumusan masalah yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutus perkara sewa-menyewa pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 206/Pdt.G/2014/PN Jkt.Tim
2. Untuk mengetahui bagaimana keabsahan perjanjian tidak tertulis dalam perjanjian sewa-menyewa berdasarkan pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 206/Pdt.G/2014/PN Jkt.Tim

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah

1. Secara Teoritis, Penulisan penelitian ini dapat bermanfaat bagi ilmu pengetahuan, terutama untuk perjanjian tidak tertulis
2. Secara Praktis, Penulisan kajian ini dapat menjadi salah satu acuan bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian atau perjanjian, khususnya perjanjian tidak tertulis