

KAJIAN HUKUM PERDATA TERHADAP PENGGUNAAN PERJANJIAN TIDAK TERTULIS DALAM SEWA MENYEWA RUMAH

Karman

Institut Agama Islam Sultan Muhammad Syafiuddin Sambas, Indonesia
Correspondensi email: h.karman.msi.mh@gmail.com

ABSTRACT

At this time the progress of the times is growing in addition to development, there are also high human resources, this is because several cities, regions and districts already have universities, especially in this writing in the Sambas district. With the presence of universities, both private and public, in Sambas Regency, it is very interesting for the community to gain knowledge easily without spending a lot of money (for the people of the Sambas Regency area). In this regard, many students are also outside the Sambas district to gain knowledge, therefore it is not surprising that some students rent houses and among these students make unwritten agreements or in other words only speak orally. The contract agreement is a legal umbrella with its function as protection and legal certainty for the interests of both parties. In the case of house occupancy by way of renting a house, it has also been regulated in the Republic of Indonesia Government Regulation No. 44 of 1994 concerning Occupancy of a House by Non-Owners. An unwritten agreement is an agreement that is often used in house rental transactions among students, the existence of an unwritten agreement is weaker when compared to a written agreement, especially in proving when a dispute/problem occurs. Based on this, the purpose of writing is to analyze the formation and implementation of unwritten agreements reviewed in civil law. In the discussion of the unwritten agreement, it is a valid agreement in the perspective of civil law as long as it does not conflict with government regulations contained in the civil law law. Unwritten agreements have the advantage of being efficient in the time used to reach mutual agreements and the use of trust in the formation and implementation, while the weakness is that if problems or problems occur in the future, there is no evidence on the basis of what both parties want to defend.

Keywords: *Civil Law, Unwritten Agreement, house rental*

ABSTRAK

Pada saat ini kemajuan zaman semakin berkembang selain pembangunannya juga terdapat SDM yang tinggi hal ini dikarenakan dari beberapa kota, daerah dan kabupaten sudah memiliki perguruan tinggi khususnya dalam penulisan ini di kabupaten sambas. Dengan hadirnya perguruan tinggi baik swasta maupun negeri yang ada di kabupaten sambas sangat menarik minat masyarakat untuk menimba ilmu dengan mudah tanpa mengeluarkan banyak biaya (bagi masyarakat daerah kabupaten sambas). Terkait hal itu banyak juga pelajar yang di luar daerah kabupaten sambas untuk menimba ilmu oleh karenanya tak heran bahwasanya sebagian pelajar menyewa rumah dan di antara pelajar tersebut melakukan perjanjian tidak tertulis atau dengan kata lain di bicarakan hanya secara lisan. Perjanjian kontrak merupakan payung hukum dengan fungsinya sebagai perlindungan dan kepastian hukum bagi kepentingan kedua belah pihak. Dalam hal penghunian rumah dengan cara sewa menyewa rumah juga telah di atur dalam peraturan pemerintah republik Indonesia no 44 tahun 1994 tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik. Perjanjian tidak tertulis merupakan perjanjian yang sering digunakan dalam transaksi sewa menyewa rumah di kalangan pelajar, keberadaan perjanjian tidak tertulis lebih lemah jika dibandingkan dengan perjanjian tertulis khususnya dalam pembuktian ketika terjadi sengketa/masalah. Berdasarkan hal tersebut maka tujuan penulisan adalah untuk menganalisis pembentukan dan pelaksanaan perjanjian tidak tertulis di tinjau dalam hukum perdata. Pada pembahasan perjanjian tidak tertulis merupakan perjanjian yang sah dalam perspektif hukum perdata selama tidak bertentangan dengan peraturan pemerintah yang termaktub dalam undang-undang hukum perdata. Perjanjian tidak tertulis memiliki keunggulan berupa efisien waktu yang digunakan untuk mencapai kesepakatan bersama dan penggunaan kepercayaan dalam pembentukan dan pelaksanaannya sedangkan kelemahannya apabila dikemudian hari terjadi persoalan atau masalah maka tidak ada pembuktian atas dasar apa yang ingin dipertahankan oleh kedua belah pihak.

Kata Kunci : Hukum Perdata, Perjanjian tidak tertulis, sewa rumah

PENDAHULUAN

Hukum perdata ialah hukum yang mengatur hubungan antara perseorangan yang memiliki karakter mengatur dengan tujuan melindungi kepentingan individu. (Tan kamello, 2011). Berlakunya hukum perdata di Indonesia tidak terlepas dari banyaknya pengaruh politik liberal yang tentunya pada saat itu kita pernah di jajah oleh bangsa belanda maka secara politik sistem hukumnya diterapkan pada seluruh penduduk Indonesia asli untuk dipatuhi dalam kehidupan sehari-harinya secara paksa. Belanda berupaya melakukan perubahan-perubahan yang mendasar di dalam tata hukum kolonial. Sehingga mengakibatkan berpengaruhnya kepada system hukum yang berlaku sebelumnya. Oleh sebab itu berlakunya system

hukum di Indonesia sama dengan system hukum yang berlaku di Belanda ini berdasarkan atas asas konkordansi, yang tercantum dalam pasal 75 Regerings Reglemen jo. Pasal 131 Indische staatsregeling, menurut pasal ini bagi golongan eropa berlaku hukum yang sama dengan hukum yang berlaku bagi mereka di negeri Belanda. (Simanjuntak, 2014). Sehubungan dengan hal tersebut pula pada dasarnya kolonial belanda telah membuat peraturan perjanjian dalam perundang-undangan dan telah mewariskan kitab undang-undang hukum perdata, untuk selanjutnya disingkat KUHPerdata. Yang termaktuk pada pasal 1313 KUHPerdata memuat tentang ketentuan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Subekti R, 2003). Dengan demikian dapat dipahami bahwa adanya suatu perjanjian pasti menyangkut interaksi antar manusia yang satu dengan manusia lainnya.

Terkait dengan persoalan dan perbuatan hukum lainnya, dimana setiap transaksi yang dilakukan berupa perjanjian antar perorangan juga memiliki syarat yang sah yang harus dipenuhi serta dipatuhi dalam membuat perjanjian. Agar lebih mendasar dan memiliki payung hukum maka syarat sah dalam perjanjian tertuang dalam pasal 1320 KUHPerdata, yakni agar dalam perjanjian tersebut sah maka suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu sepakat yang mengikatkan dirinya, kecakapan dalam membuat perjanjian, suatu hal tertentu dan terakhir suatu sebab yang halal (Subekti R, 2003). Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dituangkan dalam tulisan yang mana isi dari perjanjian tersebut menyesuaikan apa yang menjadi subjek untuk disepakati oleh kedua belah pihak, dalam hal ini para pelaku pembuat perjanjian menuangkan dalam bentuk akta perjanjian dengan menerangkan masing-masing pihak terikat di dalamnya dan melegalitasnya agar akta tersebut kuat secara hukum maka dibubuhi dengan tanda tangan dan materai sehingga pembuat perjanjian untuk mematuhi, taat dan saling bertanggung jawab. Berdasarkan pandangan penulis perjanjian tertulis memang memiliki bukti yang cukup kuat dibandingkan dengan perjanjian tidak tertulis, sehingga perjanjian ini sering dibuat untuk memberikan rasa aman bagi para pihak yang melakukannya. Akan tetapi disisi lain perjanjian tertulis banyak persyaratan dan ketentuan yang harus dilakukan sehingga membuat pelaku untuk memilih perjanjian tidak tertulis atau dengan lisan saja. Sementara itu perjanjian tidak tertulis adalah perjanjian yang dilakukan dengan kesepakatan para pihak hanya melalui lisan tanpa adanya bukti tertulis, perjanjian ini dilakukan biasanya antara dua individu yang memiliki kepercayaan satu sama lain meskipun dengan pelaku janji tidak mengenal asal usul pelaku. Para pihak yang menjadi subjek hukum dari perjanjian lisan ini biasanya tidak mau merasa dipersulit dengan aturan-aturan yang harus dipenuhi dalam membuat perjanjian tertulis. Sebagian besar perjanjian ini dilakukan oleh para pelajar yang merantau yang hanya ingin mempermudah dalam sewa atau indekos di rumah tanpa dipersulit dan hanya menanamkan kepercayaan kepada individu pemilik rumah sewa tersebut.

Rumah sewa merupakan sarana utama pemenuh kebutuhan bagi kalangan mahasiswa perantau yang jauh dari kampung halaman dengan secara sengaja untuk mencari pengetahuan, wawasan, pengalaman dan karier, mereka yang ingin menimba ilmu di perguruan tinggi baik negeri maupun swasta sememangnya mencari tempat tinggal yang aman, nyaman, tenang, damai serta tidak menyulitkan mereka ketika mereka sudah mendapatkan tempat tinggal. Adapun menyewa rumah ini untuk mereka tinggal sampai proses dimana mereka sampai selesai dalam menuntut ilmu lebih tepatnya selesai kuliah. Alasan yang menjadi dasar bagi

mereka yang memilih untuk menyewa adalah karena sebagian besar mereka tidak memiliki sanak saudara yang dekat dengan tempat mereka menimba ilmu atau bahkan yang memiliki keluarga dekat juga mereka para pelajar lebih memilih sewa rumah karena dengan alasan tidak mau menyusahkan atau merepotkan keluarganya. Dalam hal ini pula ada sebagian dari mereka yang memilih indekos di bandingkan dengan sewa rumah, karena kalau sewa rumah terlalu besar dan jika ingin murah pada pembayaran maka harus mengajak teman-teman yang lain sementara ada yang tidak memiliki teman ketika baru-baru di perantauan. Terlepas dari itu semua para pelajar lebih menikmati indekos atau menyewa rumah karena bagi mereka agar lebih fokus dalam belajar dan tidak mengganggu kegiatan-kegiatan selama mereka menimba ilmu di perguruan tinggi tersebut. Selain itu pula dari mereka banyakyang tertarik untuk menyewa rumah karena tidak terikat kapan dan bila mereka untuk pulang kerumah sewa mereka dan sedikit atau banyak penghuni yang ada di rumah sewa selagi mereka nyaman dan betah tidak mengganggu satu sama lain maka menjadi pilihan utama untuk tinggal di rumah sewa. Dalam hal sewa menyewa rumah dengan jangka waktu yang lama tentu tidak terlepas dari yang namanya perjanjian kontrak sebagai payung hukum sebagai perlindungan dan kepastian hukum bagi kepentingan dua belah pihak. Pengertian lain mengenai perjanjian adalah suatu bentuk atau wujud janji/kontrak yang tertulis dari suatu hukum yang disebut sebagai perikatan. (j.satrio, 1995).

Pembuatan kontrak perjanjian yang memuat pasal-pasal yang detail dan terperinci harus dilakukan untuk menjaga dan menghindari hal-hal yang tidak diinginkan baik dari pihak penyewa maupun pemilik. Perjanjian yang diinginkan di sini merupakan perjanjian menurut pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara dimana perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana seseorang/badan hukum berjanji kepada seseorang/badan hukum lainnya untuk melaksanakan suatu hal dan untuk tidak melaksanakan suatu hal dan semua perjanjian atau persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undangbagi mereka yang membuatnya. Perjanjian atau persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dinyatakan tegas di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuannya diharuskan oleh keadilan, kebiasaan atau undang-undang (Pasal 1339 KUHPerdara). Karena demikian kuatnya ikatan perjanjian, maka setiap ide para pihak yang tertuang pada perjanjian selalu berdampak pada hukum yang luas sehingga setiap perjanjian supaya dibuat secermat mungkin. (Soeroso R, 2009)

Pada peraturan kitab undang-undang hukum perdata memberikan batasan-batasan tentang interpretasi resmi dari apa yang dinamakan perjanjian sewa menyewa yang terdapat pada pasal 1548 KUHPerdara: Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama satu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Sebagaimana penjelasan pasal sebelumnya maka wiryono berpendapat bahwa perjanjian sewa menyewa adalah sebagai salah satu bentuk perjanjian yang diatur di dalam kitab undang-undang hukum perdata dan merupakan perjanjian timbal balik yang selalu mengacu kepada asas konsensualitas atau berdasarkan kesepakatan para pihak dan merupakan salah satu jenis perjanjian yang sering terjadi di masyarakat. (R. Wirdjono Prodjodikoro, 1987)

Berdasarkan kutipan sebelumnya yang telah dipaparkan oleh penulis maka penulis berpendapat dan menarik kesimpulan sebuah pemahaman bahwa segala sesuatu yang menyangkut perikatan perjanjian khususnya dalam hal sewa

menyewa rumah akan mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum sebagai payung hukum kepada pihak penyewa maupun yang menyewakan rumah selama proses perjanjiannya juga mengikuti prosedur yang telah disebutkan dalam undang-undang. Meskipun pada faktanya dari beberapa individu yang satu dengan yang lain sangatlah berbeda dalam berpandangan untuk melakukan kegiatan transaksi yang sifatnya penuh dengan aturan hukum maka mereka lebih cenderung untuk melakukan perjanjian tidak tertulis atau dengan kata lain perjanjian lisan yang hanya mengadandalkan kepercayaan serta bukti transaksi berupa kwitansi tanda atau berupa nota sudah bayar selama jangka waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak. Hal ini lah yang menjadi daya tarik penulis untuk menelusuri dan menganalisis bahwa faktanya perjanjian tidak tertulis cenderung lemah terutama dalam pembuktian ketika nantinya ada sengketa, masalah atau hal lain yang tidak sejalan lagi dengan ketentuan sebelumnya yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang dipilih oleh penyusun dalam penulisan ini adalah menggunakan penelitian lapangan (*Field research*) yaitu penelitian terhadap identifikasi hukum (tidak tertulis) dan penelitian terhadap efektifitas hukum. (Soerjono Soekanto, 2010). Penelitian ini berbasis pada ilmu hukum normatif (perundang-undangan), tetapi bukan mengkaji mengenai sistem norma dalam aturan perundangan, namun mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat. (Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, 2010) cara pandang terhadap hukum dalam penelitian ini adalah dengan penelitian hukum sosiologis (*social jurisprudence*) yang berdasar pijak pada ilmu hukum dan tetap menempatkan sistem norma peraturan perundang-undangan (ketika berinteraksi dengan masyarakat) sebagai objek kajiannya (Mukti Fajar, 2010). Penelitian ini dilakukan terhadap mahasiswa di daerah kecamatan Sambas, mahasiswa dipilih sebagai objek penelitian karena banyak yang melakukan sewa rumah di kecamatan tersebut. Daerah tersebut dipilih sebagai objek penelitian karena daerah tersebut merupakan wilayah daerah perbatasan namun sudah ada beberapa perguruan tinggi sehingga banyak mahasiswa yang datang dari pelosok daerah untuk menuntut ilmu di daerah tersebut dengan demikian banyak pula lah di anatra mereka yang menyewa rumah.

Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris yaitu suatu cara analisis yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta tingkah laku secara nyata yang diteliti dan dipelajari secara utuh, mengingat peneliti dapat menentukan data mana yang memiliki kualitas data atau badan hukum yang diharapkan atau diperlukan dan data atau badan hukum mana yang tidak relevan atau tidak ada hubungannya dengan materi penelitian (Mukti Fajar, 2010) dalam hal ini pernyataan responden tentang perjanjian sewa menyewa rumah.

Jenis data yang digunakan oleh penulis adalah menggunakan data primer dan data sekunder adapun data primer dalam penelitian hukum dapat dilihat sebagai data yang merupakan perilaku hukum dari masyarakat (Soerjono Soekanto, 2010). Dalam hal penelitian ini data primer yang digunakan adalah penelitian yang dilakukan langsung di dalam masyarakat karena data primer tersebut dihasilkan melalui wawancara secara langsung dengan informan yang dituju informan yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu kedua belah pihak yang melakukan transaksi perjanjian tidak tertulis yakni antara pemilik rumah dan mahasiswa yang menyewa

rumah. Kemudian selanjutnya data sekunder dalam penelitian ini adalah data penunjang dari data primer yang berasal dari buku-buku atau literatur-literature berkaitan dengan objek penelitian khususnya berkaitan dengan perjanjian baik yang tertulis maupun tidak tertulis dalam hal sewa menyewa rumah.

Analisis data yang dilakukan pada saat kegiatan penelitian telah selesai baik data yang dilakukan secara langsung telah ditelaah maupun data hasil dari analisis kepustakaan. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif analitik yaitu peneliti memaparkan apa yang telah didapatkan dan selanjutnya mengkombinasikan antara temuan lapangan dengan hasil yang didapat pada referensi buku atau literatur kepustakaan dan peraturan perundang-undangan yang ada di daerah tersebut yang peneliti rasa tepat untuk dijadikan bahan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN PEMBAHASAN

Perjanjian yang dibuat dalam bentuk tidak tertulis di tinjau dalam Hukum Perdata

Perjanjian dalam hemat kata dapat dimaknai sebagai suatu janji yang diucapkan dan dilaksanakan oleh pihak yang berjanji kepada pihak yang menerima janji. Perjanjian jika dilihat definisinya dalam peraturan perundang-undangan ditemukan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa : “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih” Perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut terdapat unsur perikatan sebagaimana dalam kata “mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Perjanjian pada dasarnya merupakan dasar menciptakan suatu perikatan sebagaimana telah dinyatakan secara jelas dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.”

Perikatan yang dilahirkan karena persetujuan / perjanjian, maka timbulnya suatu perikatan didahului dengan adanya perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang selanjutnya menciptakan hubungan perikatan dengan akibat hukum yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Definisi perikatan merujuk dalam pandangan Subekti bahwa perikatan merupakan “suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan tersebut” (Subekti, 2010). Hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan hukum perikatan tersebut sebagaimana dijabarkan bentuk-bentuk perikatan dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.” Perbuatan-perbuatan dalam perikatan tersebut dikaitkan dengan perjanjian merupakan suatu kewajiban bagi salah satu pihak serta sebagai hak bagi pihak lainnya yang menerima sesuatu tersebut sebagaimana yang didasarkan pada perjanjian para pihak. Meninjau kembali mengenai definisi perjanjian sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam pandangan beberapa ahli hukum mengenai definisi perjanjian, dimulai dari pandangan Subekti bahwa perjanjian merupakan “suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”. (Agus Yudha Hernoko, 2008)

Sehubungan dengan hal tersebut Setiawan mengungkapkan, perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi perjanjian tersebut yaitu: a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum; b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 BW; c. Sehingga perumusannya menjadi, “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. (Agus Yudha Hernoko, 2008).

Perjanjian selanjutnya jika dilihat dari segi bentuknya dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak) (Salim HS, 2016). Lebih spesifik kepada perjanjian lisan, biasanya perjanjian lisan banyak digunakan dalam kegiatan sewa menyewa rumah yang dilakukan oleh mahasiswa/pelajar. Perjanjian lisan pada umumnya diterapkan hanya dengan menggunakan suatu ucapan oleh para pihak. Penggunaan perjanjian lisan juga biasanya dilakukan tanpa disadari oleh para pelaku sewa menyewa rumah, contohnya dalam hal sewa menyewa rumah yang dilakukan oleh mahasiswa dan pemilik rumah, tercipta kesepakatan mengenai harga sewa rumah beserta pelaksanaan penyerahan kunci oleh pemilik rumah kepada yang menyewa serta pembayaran sejumlah uang oleh penyewa kepada pemilik. Pada proses dalam melakukan transaksi menyewa rumah tidak menggunakan perjanjian tertulis. Harga yang disepakati tidak dituangkan dalam perjanjian secara tertulis melainkan cukup dengan ucapan saja, pemilik rumah menyerahkan kunci dan penyewa membayar uang sewa sesuai dengan apa yang telah disepakati kedua belah pihak tidak menggunakan perjanjian secara tertulis sebagai dasar hukumnya.

Perjanjian dalam bentuk tidak tertulis atau perjanjian lisan pada umumnya cenderung dianggap sebagai perjanjian yang lemah mengingat perjanjian lisan lebih susah untuk dibuktikan karena mudah untuk disangkal oleh pihak yang berjanji jika dibandingkan dengan perjanjian tertulis karena perjanjian tertulis sangat jelas dan disertai tanda tangan para pihak sebagai tanda terjadinya kesepakatan, walaupun pada faktanya perjanjian tertulis juga bisa diingkari oleh para pihak seperti misalnya salah satu pihak tidak mengakui atau menyangkal telah menandatangani suatu perjanjian ataupun salah satu pihak merasa dirinya dalam keadaan terpaksa atau khilaf menandatangani perjanjian.

Perjanjian tidak tertulis atau perjanjian lisan meskipun dianggap lebih lemah kedudukannya dibandingkan dengan perjanjian tertulis, bukan berarti perjanjian lisan tidak diakui sebagai perjanjian yang sah. Perjanjian baik itu perjanjian tertulis maupun tidak tertulis jika merujuk kepada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, harus memenuhi 4 (empat) syarat dalam menentukan perjanjian tersebut sah atau tidak sah. 4 (empat) syarat tersebut antara lain:

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

Pada syarat-syarat tersebut, secara teoritis syarat pertama dan syarat kedua mengenai kesepakatan dan kecakapan tergolong sebagai syarat subyektif, sedangkan syarat ketiga dan syarat keempat mengenai suatu hal dan suatu sebab

yang halal tergolong sebagai syarat obyektif. Akibat hukum apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi maka mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Hal ini berlaku pula pada bentuk perjanjian tidak tertulis, mengingat keempat syarat sah perjanjian tersebut tidak disyaratkan secara tertulis. Selama bentuk perjanjian tidak tertulis telah memenuhi serta tidak melanggar keempat syarat tersebut, maka perjanjian tersebut sah secara hukum.

Keberadaan perjanjian tidak tertulis juga tidak terlepas pada asas-asas hukum perdata, melihat pada beberapa asas-asas hukum perdata, perjanjian tidak tertulis dapat berdasar maupun dianalisis pada asas hukum perdata seperti berikut:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu dasar keberadaan perjanjian tidak tertulis. Salah satu pilar hukum perjanjian yakni asas kebebasan berkontrak yang secara universal dikenal oleh sistem hukum negara manapun, sebagai prinsip andalan yang mampu menjamin keleluasaan dan ketinggian intensitas kegiatan pasar. Kebebasan berkontrak yang berintikan keleluasaan dalam menentukan bentuk, jenis, dan isi perjanjian serasa tak akan lekang oleh tantangan zaman dan enggan lapuk akibat derasnya kemajuan. Prinsip ini memang merupakan salah satu bias sinar Hak Asasi Manusia yang selalu menjunjung tinggi harkat kehendak individu sebagai makhluk sosial. (H. Moch Isnaeni, 2013).

Kebebasan berkontrak adalah asas yang esensial, baik bagi individu dalam mengembangkan diri ataupun di dalam kehidupan pribadi maupun kehidupan sosial kemasyarakatan, sehingga beberapa pakar menegaskan kebebasan berkontrak merupakan bagian dari hak asasi manusia yang harus dihormati. (Aries Harianto, 2016). Kebebasan berkontrak dalam hubungannya dengan membentuk perjanjian, orang tidak dapat dipaksa untuk memberikan sepakatnya. Sepakat yang diberikan dengan paksa adalah kontradiktif interminis. Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat yang mungkin dilakukan oleh pihak lain. Kesepakatan memberikan pilihan kepada para pihak, untuk setuju atau tidak setuju mengikatkan diri pada perjanjian dengan akibat hukumnya. (Tuti Rastuti, 2016) Berkenaan dengan ruang lingkup asas kebebasan berkontrak, menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup; Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian; Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian; Kebebasan untuk menentukan atau memilih kuasa dari perjanjian yang akan dibuatnya; Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian; Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian; Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*) (Agus Yudha Hernoko, 2010).

Asas kebebasan berkontrak dalam hal ini memberikan kebebasan kepada para pihak dalam membentuk perjanjian baik itu perjanjian tertulis maupun perjanjian tidak tertulis. Hal ini menunjukkan tidak adanya keharusan atau mewajibkan para pihak menyatakan kesepakatannya dalam suatu perjanjian tertulis. Kebebasan berkontrak merupakan asas yang memberikan kebebasan bagi para pihak agar tidak terjadi intervensi dari salah satu pihak dalam membuat perjanjian. Kebebasan yang diberikan bukan berarti tanpa adanya suatu batasan, karena apabila tidak dibatasi maka akan melanggar hak,

kepentingan, maupun Hak Asasi Manusia dari pihak yang diajak untuk membuat perjanjian. Merujuk pada ketentuan Pasal 1337 dan Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, batasan pada suatu kebebasan berkontrak adalah tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, ketertiban umum, kepatutan, serta kebiasaan.

2. Asas facta sunt servanda

Asas ini berkenaan dengan daya mengikatnya sebuah perjanjian yang telah dibentuk dan disepakati oleh para pihak. Pengaturan prinsip facta sunt servanda dalam perundang-undangan terletak pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Pada ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, keberadaan asas facta sunt servanda dibuktikan pada keberlakuan suatu perjanjian yang dibuat para pihak yakni berlaku sebagai Undang-Undang. Keberlakuan perjanjian sebagai undang-undang ini berakibat bahwa perjanjian merupakan dasar hukum bagi para pihak. Mengikatnya suatu perjanjian juga berlaku pada perjanjian tidak tertulis. Perjanjian tidak tertulis juga mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat, selama perjanjian tidak tertulis tersebut merupakan perjanjian yang sah sebagaimana dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Mengikatnya suatu perjanjian sebagaimana dalam asas facta sunt servanda dititik beratkan pada pelaksanaan perjanjian, dimana pelaksanaan perjanjian tersebut agar tidak menyimpang pada ketetapan perjanjian yang telah disepakati baik itu tertulis atau tidak tertulis.

3. Asas itikad baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang sangat berperan penting terutama dalam pelaksanaan perjanjian tidak tertulis. Berbicara mengenai asas itikad baik, asas ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Berdasarkan pada ketentuan tersebut, dihubungkan pula dengan pandangan Wirjono Prodjodikoro yang membagi itikad baik menjadi dua macam yakni Itikad baik pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum; Itikad baik pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam hubungan hukum itu. (Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, 2017)

Melihat kembali pada ketentuan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta dengan dikaitkan pula pada pembagian itikad baik sebagaimana disebutkan Wirjono Prodjodikoro, itikad baik dalam Undang-Undang hanya ditekankan pada pelaksanaan suatu perjanjian saja. Jika melihat tahapan perjanjian dimulai dari proses pembuatan suatu perjanjian hingga pengakhiran suatu perjanjian, membutuhkan adanya itikad baik sehingga perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik, serta dapat menciptakan hubungan baik meskipun perjanjian tersebut telah berakhir. Oleh karena itu, asas itikad baik seharusnya tidak hanya ditekankan pada pelaksanaan perjanjian saja, melainkan pula ditekankan dalam mendukung asas konsensualisme terkait pembentukan suatu kesepakatan, serta dalam pengakhiran suatu perjanjian. Mengingat kembali pada keberadaan perjanjian tidak tertulis jika dihubungkan dengan asas itikad baik ini, pada dasarnya perjanjian tidak tertulis segala tindakan yang disepakati hanya secara lisan. Kesepakatan secara lisan ini tentu

mudah untuk diingkari oleh salah satu pihak sehingga memicu permasalahan yang mengakibatkan tidak dapat terlaksananya hak dan kewajiban sebagaimana mestinya. Oleh karena itu, asas itikad baik sangat dibutuhkan dalam pelaksanaan perjanjian terutama pada perjanjian tidak tertulis sehingga pelaksanaan perjanjian sebagaimana yang telah disepakati walaupun kesepakatan tersebut hanya secara lisan, namun dapat terlaksana dengan baik.

4. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat antara dua atau lebih orang telah mengikat sehingga telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau consensus. Penekanan asas konsensualisme terletak pada kesepakatan sebagaimana dalam pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kesepakatan dalam asas konsensualisme menentukan sah perjanjian dalam syarat subyektif. Mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1321, kesepakatan tidak diperkenankan adanya unsur sebagai berikut; a. Kekhilafan; b. Paksaan; c. Penipuan. Asas konsensualisme ini jika dihubungkan dengan perjanjian tidak tertulis, pada dasarnya perjanjian tidak tertulis segala ketetapan yang disepakati tersebut hanya secara lisan atau ucapan saja, sehingga bisa saja terjadi kekhilafan, paksaan, maupun penipuan. Oleh karena itu, keberadaan asas konsensualisme ini untuk mencegah agar para pihak dalam membentuk suatu kesepakatan tidak diperkenankan adanya kekhilafan, paksaan, maupun penipuan.

Tinjauan tentang Sewa Menyewa Rumah menurut KUHPerdata

Sewa menyewa ialah suatu persetujuan dalam pihak yang satu menyanggupkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan kepada pihak yang lain agar pihak ini dapat menikmatinya buat suatu jangka waktu tertentu pula, uang muka merupakan tanda jadi atau tanda bukti bahwa penyewa akan menyewa rumah tersebut dan sanggup membayarnya sesuai apa yang disepakati (Subekti, 2000) Sewa menyewa ialah suatu perjanjian antara pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh suatu pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Rumah adalah bangunan untuk tempat tinggal, atau bangunan pada umumnya (seperti gedung, dsb). Pengertian Rumah menurut UUPP No. 4 tahun 1992, adalah selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim atau makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan, tentram. Rumah adalah suatu bangunan yang mempunyai fungsi sebagai tempat tinggal atau kediaman bagi seseorang. Sewa menyewa rumah adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan suatu rumah, selama suatu waktu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. (Pasal 1548 Kitab Undang Undang Hukum Perdata). Perjanjian sewa menyewa rumah merupakan suatu perjanjian konsensual yang artinya sudah sah apabila telah ada kesepakatan mengenai unsur pokoknya yaitu rumah dan harga sewa. Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak kebendaan, tapi hanya memberikan hak perseorangan terhadap

orang yang menyewakan rumah untuk dinikmati dan bukannya hak milik atas rumah.

Subyek dari perjanjian adalah para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan rumah kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa rumah dari pihak yang menyewakan. Yang menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah rumah dan harga. Dengan syarat rumah yang disewakan adalah rumah yang halal, artinya tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban, dan kesusilaan (Salim, 2003).

Perjanjian tidak tertulis yang dilakukan oleh Mahasiswa ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang berlaku

Perjanjian yang dibuat para pihak pelaku sewa rumah dalam hal ini pemilik rumah tidak didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mereka membuat perjanjian dengan pedoman ketentuan yang telah berlaku secara spontanitas atau ketergantungan keadaan, atau sebuah kondisi yang memungkinkan untuk diikuti/dilaksanakan. Disisi lain, ada peraturan tertulis yang mengatur mengenai syarat membuat sebuah perjanjian. Sebagai salah satu perbuatan hukum, maka perjanjian juga mempunyai syarat sah yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah menurut hukum yang berlaku. Syarat sahnya suatu perjanjian telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dimana disebutkan bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi empat syarat yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Subekti dalam bukunya menerangkan empat syarat perjanjian ini menjadi dua kelompok yaitu syarat subyektif dan syarat obyektif (Subekti, 2000) Syarat subyektif yaitu suatu syarat yang menyangkut pada subyek perjanjian itu, atau dengan kata lain syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh mereka yang membuat perjanjian, dimana dalam hal ini meliputi kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan pihak yang membuat perjanjian itu. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif dapat dibatalkan, artinya perjanjian itu ada tetapi dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak. Sementara itu, syarat obyektif yaitu syarat yang menyangkut pada obyek perjanjian. Ini meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Apabila syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum dengan kata lain batal sejak semula dan dianggap tidak pernah ada perjanjian.

Kesepakatan Kesepakatan yang dimaksud adalah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan. Mengenai perjanjian yang dibuat pemilik rumah dan pelaku yang akan menyewa rumah atau dengan kata lain bukan pemilik rumah, telah ada kesepakatan antar kedua belah pihak, baik pemilik dan penyewa, yang bebas dari unsur paksaan dari pihak manapun. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.

Disamping itu para pihak yang melakukan perjanjian ini juga berakal sehat, serta bukan dibawah pengampunan. Jadi dapat dipahami bahwa perjanjian yang dilakukan para pelajar/mahasiswa tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian yang kedua yaitu kecakapan.

Pada suatu perjanjian harus cukup jelas atau paling tidak ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUHPerdara); atau hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUHPerdara). Perjanjian antara pemilik rumah dengan bukan pemilik rumah dalam hal ini penyewa, jelas memuat tentang bagaimana pemilik, yakni yang mempunyai rumah untuk disewakan melakukan perjanjian bagaimana sistem pembayaran apakah di bayar setiap bulan atau dalam setahun atau dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan. Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan (Pasal 1335 KUHPerdara). Perjanjian yang dilakukan oleh pelajar ini adalah atas dasar yang halal atau tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian ini hanya menyangkut mengenai kegiatan sewa menyewa rumah, bukan hal lain yang dilarang oleh undang-undang. Hal ini tentu tidak melanggar ketentuan dalam undang-undang mengenai dasar perjanjian tersebut dilakukan.

Berdasarkan pemaparan yang dijelaskan berdasarkan hukum yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian secara lisan yang dilakukan para pelajar/mahasiswa, dinyatakan telah sah menurut undang-undang, tetapi dalam syarat sahnya perjanjian tidak disebutkan mengenai bentuk perjanjian. Sementara itu, dalam salah satu asas dalam perjanjian yaitu asas kebebasan berkontrak dijelaskan bahwa perjanjian bebas dibuat dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis.

Upaya Mencegah Terjadinya Wanprestasi dalam Pelaksanaan perjanjian tidak tertulis

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. (Salim HS, 2003) Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan. Dengan demikian wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa: “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak 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 dibuatnya, dalam tenggang waktu yang telah dilewatinya”. (Subekti, R dan R. Tjitrosudibio, 2003) Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Ada tiga bentuk wanprestasi, yaitu: tidak memenuhi prestasi sama sekali, memenuhi prestasi tidak tepat waktu, dan keliru dalam memenuhi prestasi. Arti dari tidak memenuhi prestasi sama sekali adalah salah satu pihak ingkar janji dalam pemenuhan perjanjian, atau tidak melakukan isi dari perjanjian yang dibuat. Memenuhi prestasi tidak tepat waktu artinya adalah salah satu pihak dalam melak-

sanakan perjanjiannya telah tidak sesuai waktu yang telah ditentukan. Sementara itu, keliru dalam memenuhi prestasi artinya adalah salah satu pihak dalam memenuhi perjanjiannya tidak sesuai dengan isi perjanjian, tetapi melakukan hal lain yang tidak termasuk dalam isi perjanjian. Para pihak dalam perjanjian ini selalu melaksanakan isi perjanjian sampai perjanjian tersebut dikatakan telah berakhir.

Mengenai prestasi yang dilaksanakan tidak tepat waktu juga jarang terjadi dalam perjanjian ini. Hal ini dikarenakan tenggang waktu yang disepakati dalam perjanjian ini mengikuti masa proses mahasiswa/pelajar tersebut menyelesaikan masa studinya atau dikarenakan hal lain sehingga penyewa tidak lagi menyewa rumah. Apabila keterlambatan prestasi tersebut lebih dari tenggang waktu yang terdapat dalam perjanjian, maka hal tersebut bisa mengakibatkan kerugian kepada kedua belah pihak, bukan hanya satu pihak saja yang mengalami kerugian. Sementara itu, dalam bentuk prestasi ketiga yaitu keliru dalam memenuhi prestasi, hal ini juga jarang terjadi. Hal ini disebabkan karena para pihak sudah berpengalaman dan terbiasa melakukan perjanjian ini, sehingga dalam pemenuhan prestasi pasti akan mengikuti kebiasaan yang telah dilakukan. Mengenai cara yang dilakukan para petani tradisional dalam menjamin terlaksananya perjanjian yang dibuat secara lisan tersebut, kunci utamanya adalah rasa saling percaya yang timbul satu sama lain.

Rasa saling percaya tersebut timbul karena antara pemilik rumah dan bukan pemilik saling membutuhkan satu sama lain artinya pemilik rumah agar mendapatkan penghasilan dari rumah sewanya maka ia harus percaya kepada orang penyewanya dan dalam hal ini pula pemilik rumah beranggapan bahwa sebagai orang yang menutut ilmu tahu akan kewajiban dan tanggung jawabnya terhadap perjanjian yang dibuatnya. Hal tersebut mengakibatkan pemilik rumah menaruh kepercayaan yang tinggi bisa menilai sifat dan kepribadian yang dimiliki masing-masing penyewa rumah. Sifat dan kepribadian yang baik merupakan modal utama untuk menciptakan rasa saling percaya antar satu sama lain. Selain rasa saling percaya, cara yang dilakukan para pihak dalam menjamin terlaksananya perjanjian agar tidak terjadi wanprestasi adalah dengan menerapkan pengawasan sosial berupa budaya malu apabila merasa menyimpang dari aturan yang berlaku. Adanya pengawasan sosial ini menyebabkan para pihak cenderung menyelesaikan perjanjian yang mereka buat, karena kalau tidak sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian tersebut, mereka akan merasa malu pada diri sendiri.

Penyimpangan dari ketentuan yang berlaku yang dimaksud dalam hal ini tidak sampai pada perbuatan yang merugikan pihak lawan secara langsung, tetapi hanya menyimpang dari ketentuan yang berlaku dalam perjanjian. Selanjutnya cara yang dilakukan para pihak dalam mencegah adanya wanprestasi adalah dengan mengkoordinasi pihak yang bersangkutan ketika mangkir dari batas waktu pembayaran untuk berikutnya sesuai kesepakatan atau dengan mendatangi rumah yang telah di sewanya, kepada pihak lawan apabila ada indikasi akan terjadi wanprestasi. Cara ini sebenarnya bukan bermaksud untuk menagih janji, melainkan hanya sekedar mengingatkan pihak lawan agar perjanjian berjalan sebagaimana mestinya yang telah disepakati di awal. Cara terakhir untuk menjamin terlaksananya perjanjian lisan adalah dengan menerapkan sanksi apabila ada yang melanggar perjanjian tersebut. Sanksi sendiri dalam lingkup mahasiswa/pelajar tidak begitu meberatkan melainkan sanksi yang membuat hilangnya rasa kepercayaan kepada pihak yang melanggar isi perjanjian.

Apabila seseorang tidak bisa dipercaya oleh orang lain, maka orang tersebut akan dijauhi oleh orang-orang sekitar lingkungan rumah sewa dan juga mahasiswa atau pelajar lainnya sehingga tidak dipercaya lagi untuk melakukan perjanjian. Selain sanksi yang diberikan langsung oleh pihak lawan yaitu pemilik rumah, pihak yang merasa dirugikan juga bisa meminta bantuan pihak lain untuk menyelesaikan permasalahannya. Berdasarkan penjelasan diatas, maka dapat dimengerti bahwa cara yang dilakukan para pihak dalam menjamin terlaksananya perjanjian yang dilakukan para pelajar/mahasiswa yang menuntut ilmu agar tidak terjadi wanprestasi adalah dengan menciptakan rasa saling percaya yang tinggi satu sama lain, melakukan pengawasan sosial berupa budaya malu apabila menyimpang dari aturan yang berlaku, mendatangi rumah sewa yang telah disewakan kepada mahasiswa/pelajar apabila ada indikasi akan terjadi wanprestasi, dan menerapkan sanksi kepada pihak yang melanggar perjanjian. Beberapa cara tersebut juga didukung oleh lingkungan sekitar rumah sewa.

SIMPULAN

Perjanjian terdiri dari dua jenis yaitu perjanjian tertulis dan dan perjanjian tidak tertulis, akan tetapi kitab undang-undang hukum perdata tidak ada yang secara jelas mengatur bahwa setiap perjanjian harus dilakukan dengan bentuk secara jelas mengatur bahwa setiap perjanjian harus dilakukan dengan bentuk secara tertulis atau tidak tertulis. Namun dalam peraturan pemerintah no. 44 tahun 1994 telah jelas ditegaskan bahwa dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah harus dilakukan dalam bentuk tertulis sehingga para pihak dibebaskan untuk memilih jenis perjanjian apa saja sesuai dengan keinginan dan dengan konsekuensi berikut resiko masing-masing. Perjanjian sewa rumah yang dilakukan oleh mahasiswa di kecamatan sambas kabupaten sambas pada dasarnya hampir sama dengan perjanjian pada umumnya yakni adalah dengan cara menemui pemilik rumah untuk mengutarakan tujuannya kemudian melakukan negosiasi untuk mencapai kesepakatan dalam bentuk perjanjian secara lisan atau tidak tertulis.

Pemenuhan tanggung jawab atas wanprestasi yang telah terjadi baik yang dilakukan oleh penyewa maupun pemilik rumah dilakukan dalam bentuk musyawarah atau negosiasi untuk mencapai titik keputusan yang disebut win-win solution yaitu suatu keputusan yang dapat menguntungkan kedua belah pihak dan juga tidak merugikan sebelah pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Fajar, Mukti dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiri* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010)
- Harianto, Aries *Hukum Ketenagakerjaan; makna kesusilaan dalam perjanjian kerja* (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2016)
- Hernoko, Agus Yudha *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial* (Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008)
- HS, Salim *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016)
- , *Teori dan teknik penyusunan kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2003)
- , *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003)
- Isnaeni, H. Moch *Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia* (Yogyakarta: Laksbang Grafika, 2013)
- Kamello, Tan *Hukum Perdata: Hukum Orang dan Keluarga* (Medan: USU Press, 2011)
- Matompo, Osgar S dan Moh Nafri Harun, *Pengantar Hukum Perdata* (Malang: Setara Press, 2017)
- R, Subekti dan R. tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2003)
- Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari perjanjian Buku I* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995)
- Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2014)
- Soekanto, Soerjono *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 2010)
- Soeroso, R. *Contoh-contoh perjanjian yang banyak dipergunakan dalam praktik* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009)
- Subekti R, *Kamus Hukum* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2000)
- , *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2010)
- Tuti Rastuti, *Aspek Hukum Perjanjian Asuransi* (Yogyakarta: Medpress Digital, 2016)
- Wirdjono Prodjodikoro, *Hukum Perjanjian dan Perikatan* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1987)