

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI PERJANJIAN LISAN DALAM SEWA MENYEWAKAN RUMAH DIHUBUNGKAN DENGAN PASAL 1243 KUHPERDATA DI DESA RAJADESA KECAMATAN RAJADESA KABUPATEN CIAMIS

Permasalahan berawal dari perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan antara Alvin Rai Muhammad Nizar sebagai pihak yang menyewakan dan Supardi Wirawan sebagai penyewa di Desa Rajadesa, Kabupaten Ciamis, untuk jangka waktu satu tahun sejak 3 Januari 2024 sampai 3 Januari 2025 dengan biaya sewa Rp500.000 per bulan. Dalam perjanjian tersebut, masing-masing pihak memiliki kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 1550 dan Pasal 1560 KUHPerdata. Pada awalnya perjanjian berjalan lancar, tetapi sejak Agustus 2024 penyewa sering terlambat membayar hingga menunggak selama tiga bulan dan akhirnya tidak mampu memenuhi kewajibannya. Kondisi tersebut menunjukkan adanya dugaan wanprestasi karena penyewa tidak memenuhi prestasi sesuai kesepakatan, yang dapat menimbulkan pertanggungjawaban hukum berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata setelah dinyatakan lalai.

Permasalahan yang dikaji dalam skripsi ini adalah bagaimana kedudukan hukum perjanjian sewa menyewa secara lisan, kendala-kendala yang dihadapi, dan bentuk wanprestasi dalam perjanjian antara Alvin Rai Muhammad Nizar dan Supardi Wirawan di Desa Rajadesa, Kabupaten Ciamis.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis empiris. Selain itu, digunakan teknik pengumpulan kepustakaan dan studi lapangan.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa perjanjian sewa menyewa rumah yang dilakukan secara lisan tetap sah dan mengikat secara hukum karena telah memenuhi syarat Pasal 1320 dan unsur sewa menyewa dalam Pasal 1548 KUHPerdata, serta berlandaskan asas konsensualisme dan *pacta sunt servanda* sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdata. Dalam pelaksanaannya, terdapat kendala berupa ketidakmampuan finansial penyewa, terputusnya komunikasi, serta keterbatasan pembuktian karena perjanjian dibuat secara lisan, sementara upaya mediasi tidak efektif akibat tidak adanya itikad baik penyewa. Penyewa kemudian melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran uang sewa hingga tidak melaksanakan prestasi sama sekali, sehingga pihak yang menyewakan berhak menuntut pemenuhan prestasi dan ganti kerugian. Upaya negosiasi dan mediasi yang tidak berhasil menjadikan gugatan wanprestasi melalui pengadilan sebagai langkah hukum yang tepat untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum.

Para pihak dalam perjanjian sewa menyewa sebaiknya membuat perjanjian secara tertulis yang memuat hak, kewajiban, jangka waktu, pembayaran, serta sanksi wanprestasi untuk memperkuat kepastian dan pembuktian hukum. Selain itu, para pihak perlu menerapkan prinsip kehati-hatian dan itikad baik serta mendokumentasikan setiap perubahan kesepakatan. Apabila terjadi wanprestasi, penyelesaian sebaiknya terlebih dahulu dilakukan melalui musyawarah, negosiasi,

atau mediasi, dan apabila tidak berhasil, pihak yang dirugikan dapat menempuh gugatan wanprestasi untuk memperoleh perlindungan dan kepastian hukum.