



Analisis Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Rumah Secara Lisan

Fina Nafisa Kamila^{1*}, Isti Komala Ismail², Natasya Rizky Basadi³, Ossy Ayunda Pratika⁴

¹ Magister Kenotariatan, Universitas Tanjungpura, Pontianak, Email: finanafisaaa@gmail.com

² Magister Kenotariatan, Universitas Tanjungpura, Pontianak, Email: istikomalaismail@gmail.com

³ Magister Kenotariatan, Universitas Tanjungpura, Pontianak, Email: tasyarizky73@gmail.com

⁴ Magister Kenotariatan, Universitas Tanjungpura, Pontianak, Email: pratikaossy@gmail.com

*Corresponding Author: finanafisaaa@gmail.com

Abstrak: Perjanjian adalah suatu tindakan hukum dimana satu pihak atau lebih berkomitmen untuk sepakat dan terikat dengan pihak lainnya. Penelitian ini didasarkan dari sering terjadinya perjanjian lisan, padahal perjanjian lisan memiliki resiko tinggi apabila terjadinya wanprestasi, apalagi dalam konteks pembangunan rumah. Sehingga perjanjian lisan yang dibuat perlu dibarengi dengan pengetahuan mengenai pengaturan dan akibat hukum dari perjanjian pembangunan rumah secara lisan, serta upaya-upaya yang dapat ditempuh jika terjadinya wanprestasi. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian ini menunjukkan bahwa perjanjian pembangunan rumah secara lisan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian lisan dapat dianggap sah secara hukum asalkan memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut pasal 1320 tersebut. Namun, perjanjian lisan rentan terhadap permasalahan pembuktian jika terjadi permasalahan dan menimbulkan kibat hukum dari perjanjian ini antara lain ketidakpastian hukum, risiko wanprestasi, dan kerugian finansial bagi pihak yang dirugikan. Dalam mengatasi hal tersebut perlu dilakukannya upaya-upaya, seperti pengakhiran kontrak, upaya hukum non-litigasi dan/atau upaya hukum litigasi.

Kata Kunci: Perjanjian Pembangunan Rumah, Analisis Yuridis, Perjanjian Lisan

Abstract: An agreement is a legal act in which one or more parties bind themselves to one or more other parties. This research is based on the frequent occurrence of oral agreements, even though such agreements carry significant risks, particularly in the event of breach of contract, especially in the context of house construction. Therefore, oral agreements should be accompanied by knowledge of the regulations and legal consequences of oral agreements in house construction, as well as measures that can be taken in the event of a breach of contract. The research method used is normative legal research. The results of the study indicate that oral agreements for house construction are regulated under the Indonesian Civil Code. Oral agreements can be considered legally valid as long as they meet the requirements stipulated in Article 1320 of the Civil Code. However, oral agreements are vulnerable to evidentiary issues if disputes arise, leading to legal consequences such as legal uncertainty, the risk of breach of contract, and financial losses for the aggrieved party. To address these issues, certain measures should be taken, including contract termination, non-litigation legal remedies, and/or litigation legal remedies.

Keyword: House Construction Agreement, Juridical Analysis, Verbal Agreement

PENDAHULUAN

Perjanjian adalah hubungan hukum yang melibatkan dua pihak terhadap suatu objek dengan sejumlah syarat dan ketentuan yang wajib dipatuhi. Perjanjian seperti ini sering dijumpai pada kegiatan sehari-hari, mengingat manusia tidak dapat terlepas dari keberadaan orang lain dalam menjalani hidupnya. Hal ini sejalan dengan teori *Zoon Politicon* yang disampaikan oleh Aristoteles, sebagaimana dikutip oleh Sudarsono, bahwa "manusia adalah makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri dan selalu memerlukan bantuan orang lain untuk memenuhi kebutuhannya." (Sudarsono, 2017, hlm. 209). Keadaan ini membuat manusia kerap terhubung satu sama lain melalui suatu perjanjian. Bahkan, perjanjian yang dibuat tersebut dapat memiliki sifat mengikat serta kekuatan hukum yang berlaku.

Perjanjian memiliki berbagai definisi, salah satunya adalah dari R. Subekti mengenai definisi perjanjian bahwa perjanjian adalah suatu fenomena di mana seseorang berjanji kepada satu orang atau dua orang yang saling janji untuk melakukan suatu hal. Perjanjian tersebut dapat dilaksanakan dalam bentuk rangkaian pernyataan yang berisi janji atau kesanggupan, baik secara lisan maupun tertulis (Subekti, R, 2009, hlm. 1).

Dari hal tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian melibatkan satu atau lebih pihak yang saling terikat untuk memenuhi kewajibannya. Perjanjian ini menciptakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, yang dikenal sebagai perikatan. Menurut Salim bahwa "perikatan terbentuk atas dua cara, yaitu perjanjian dan perikatan dari undang-undang, perjanjian ini menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya saling terikat, sehingga perjanjian ialah sumber perikatan" (H.S, Salim, 2010, hlm. 27).

Dalam hukum perdata, perjanjian diatur sebagai suatu kesepakatan yang melahirkan kewajiban dan hak bagi para pihak yang terlibat. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur syarat-syarat sahnya perjanjian (Abdulkadir, M, 2000), yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal (Subekti, R, & Tjitrosudibio, 2006, hlm. 228).

Dalam praktiknya, perjanjian tidak selalu diwujudkan dalam bentuk tertulis. Sebagian besar masyarakat masih menggunakan perjanjian secara lisan dalam berbagai transaksi, termasuk dalam pembangunan rumah. Pembangunan rumah kerap kali dilakukan dengan perjanjian yang disepakati secara lisan antara pemilik rumah dan pihak pelaksana pembangunan.

Hal ini sering terjadi karena faktor kedekatan sosial, kepercayaan antarindividu, serta anggapan bahwa perjanjian lisan sudah cukup untuk mengikat para pihak. Namun, perjanjian lisan rentan menimbulkan permasalahan hukum, terutama apabila terjadi perselisihan mengenai pelaksanaan perjanjian. Perselisihan tersebut bisa berupa ketidaksesuaian hasil pekerjaan, keterlambatan waktu penyelesaian, atau bahkan kegagalan dalam memenuhi kewajiban salah satu pihak. Dalam situasi seperti ini, perjanjian yang hanya didasarkan pada kesepakatan lisan sulit untuk dibuktikan dihadapan hukum. Penting untuk memahami bagaimana perjanjian pembangunan rumah secara lisan dapat diterapkan dalam koridor hukum yang berlaku di Indonesia.

Penelitian ini membahas tiga permasalahan, yang pertama mengenai pengaturan tentang perjanjian pembangunan rumah secara lisan, yang kedua mengenai akibat hukum dari pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah secara lisan dan yang ketiga mengenai upaya-upaya yang dapat dilakukan para pihak yang dirugikan dalam perjanjian pembangunan rumah secara lisan.

Berdasarkan uraian latar belakang dan permasalahan yang telah disajikan fokus penelitian ini adalah untuk mengeksplorasi tujuan yang ingin dikaji, yakni untuk mengetahui dan menganalisa pengaturan hukum dan akibat hukum yang timbul dari pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah secara lisan, serta upaya hukum yang diperlukan dalam mengatasi permasalahan yang mungkin timbul dari perjanjian lisan tersebut.

METODE

Jenis penelitian dalam penelitian hukum ini adalah penelitian hukum normatif dimana akan menggunakan tahapan penelitian kepustakaan yang ada, lalu akan dikaji dalam analisis yang mendalam menggunakan metode yuridis normatif (Johnny, Ibrahim, 2013). Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis yang merupakan penelitian untuk menggambarkan alur komunikasi ilmiah dan menganalisa masalah yang akan disajikan (Soekanto, Soerjono, 2003). Pengumpulan data sumber sekunder dalam penelitian ini dilakukan melalui studi dokumen atau studi kepustakaan yaitu dengan menganalisis dokumen-dokumen hukum serta literatur yang relevan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan tentang Perjanjian Pembangunan Rumah Secara Lisan

Sistem pengaturan hukum perjanjian merupakan sistem terbuka atau disebut *open system*. Artinya adalah setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur di dalam undang-undang (H.S, Salim, 2003, hlm. 7). KUHPerdara berfungsi sebagai sumber hukum formil dan juga sumber hukum materil dalam penerapan hukum perjanjian di Indonesia. Pengaturan khusus mengenai perjanjian terdapat dalam KUHPerdara pada Buku III, Bab II yang membahas tentang "Perikatan-perikatan yang Timbul dari Kontrak atau Perjanjian" serta dalam Bab V hingga Bab XVIII yang mengatur mengenai asas-asas dan norma-norma hukum perjanjian secara umum, serta norma-norma hukum perjanjian yang mempunyai karakteristik khusus yang lebih dikenal dengan istilah perjanjian bernama (Syaifuddin, M., 2012, hlm. 32-22).

Pada dasarnya, pembuatan perjanjian tidak terikat pada bentuk tertentu. Dalam KUHPerdara tidak dijelaskan secara sistematis mengenai bagaimana bentuk perjanjian, sehingga para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian memiliki kebebasan untuk menentukan bentuknya, baik secara lisan maupun tertulis. Dalam prinsip kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk (H.S, Salim, 2003, hlm. 9):

1. Memutuskan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. Mengadakan suatu perjanjian dengan siapa saja;
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; dan
4. Memilih bentuk perjanjian, baik lisan dan/atau tertulis.

Perjanjian merupakan ikatan yang dibuat oleh para pihak yang ingin membuat perjanjian, oleh karena itu, terdapat kemungkinan janji-janji tersebut tidak terpenuhi. Pelaksanaan dari perjanjian tersebut disebut prestasi, yakni pemenuhan kewajiban yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian. Sebaliknya, wanprestasi merujuk pada tidak terpenuhinya kewajiban atau janji yang telah diatur dalam perjanjian, baik sebagian maupun seluruhnya. Hal ini merupakan penyimpangan terhadap pemenuhan perjanjian, yang mengakibatkan kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan salah satu atau beberapa pihak yang terlibat (Fuady, Munir, 2001, hlm. 87).

Perjanjian dapat dibuat baik secara tertulis maupun lisan, dan terkadang juga dilakukan secara tersirat tanpa pernyataan yang eksplisit. Perjanjian secara lisan sering terjadi dalam kegiatan bermasyarakat, serta hal ini sering tidak disadari namun sudah terjadi kesepakatan, seperti dalam kegiatan berbelanja di toko-toko atau pasar untuk kebutuhan sehari-hari, melakukan hutang-piutang dengan teman, dan lain-lain. Perjanjian lisan umumnya ditemukan pada jenis perjanjian yang bersifat sederhana, yaitu perjanjian yang memiliki hubungan hukum yang tidak kompleks dan tidak berpotensi menimbulkan kerugian besar bagi para pihak jika terjadi wanprestasi. Namun masalah yang timbul dalam pelaksanaan dari perjanjian secara lisan dapat menimbulkan kerugian besar bagi para pihak apabila terjadinya wanprestasi, seperti perjanjian pembangunan rumah secara lisan. Selain itu, dalam kasus yang dibawa ke pengadilan, pihak yang dilapor melakukan wanprestasi seringkali membela diri dengan

menyangkal atau tidak mengakui telah membuat perjanjian tersebut. Maka perlu diketahui secara lugas terkait regulasi yang mengatur tentang perjanjian lisan tersebut sebagai bentuk upaya yang harus dilakukan sebelum melaksanakan perjanjian lisan.

Pengaturan mengenai perjanjian pembangunan rumah secara lisan dalam hukum perdata Indonesia didasarkan pada prinsip kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1339 KUHPperdata. Pasal ini menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Selama perjanjian memenuhi syarat sah sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPperdata. Pasal 1320 KUHPperdata menjadi dasar utama dalam menilai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat para pihak, karena dalam pasal tersebut ditetapkan 4 (empat) syarat yang wajib dipenuhi, agar dapat dikatakan sahnya suatu perjanjian, yaitu:

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

Selama perjanjian lisan tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum di Pasal 1320 tersebut maka akan dianggap sah. Perjanjian lisan tetap dianggap sah sepanjang tidak ada ketentuan dalam undang-undang yang mewajibkan perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk tertulis. Berdasarkan penjelasan tersebut, perjanjian lisan juga memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak yang terlibat. Oleh karena itu, jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian lisan, perjanjian tersebut dapat digunakan sebagai dasar untuk menetapkan bahwa seseorang telah melakukan wanprestasi.

Dalam konteks perjanjian pembangunan rumah secara lisan, perjanjian tersebut memiliki landasan hukum yang kuat berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak dan syarat sahnya perjanjian dalam KUHPperdata. Namun, kelemahan dalam aspek pembuktian membuat perjanjian ini rentan menimbulkan sengketa yang sulit diselesaikan secara hukum. Oleh karena itu, meskipun sah secara hukum, perjanjian lisan sebaiknya dilengkapi dengan dokumen tertulis atau bukti pendukung lainnya untuk memastikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak para pihak dalam perjanjian.

Akibat Hukum dari Pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Rumah secara Lisan

Perjanjian lisan dalam konteks pembangunan rumah memiliki dasar keabsahan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata, yang menyatakan bahwa perjanjian dikatakan sah jika memenuhi empat elemen utama, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek yang jelas, dan sebab yang halal. Oleh karena itu, perjanjian pembangunan rumah yang dilakukan secara lisan tetap dianggap sah sepanjang keempat syarat tersebut terpenuhi. Namun, akibat hukum yang timbul dari pelaksanaan perjanjian ini sering kali memunculkan persoalan dalam praktik, terutama terkait dengan pembuktian apabila terjadi perselisihan antara pihak-pihak yang terlibat. Tanpa adanya dokumen tertulis, alat bukti yang digunakan terbatas pada kesaksian atau indikasi lain, yang sering kali kurang memiliki kekuatan hukum dibandingkan bukti tertulis.

Akibat hukum lain yang signifikan adalah risiko ketidakpastian hukum yang lebih besar dalam perjanjian lisan. Dalam praktiknya, ketidakjelasan mengenai hak dan kewajiban para pihak sering menjadi akar permasalahan jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya (wanprestasi). Ketiadaan dokumen tertulis yang secara eksplisit mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak dapat membuka peluang terjadinya interpretasi yang berbeda atas isi kesepakatan. Hal ini sering kali menyebabkan proses penyelesaian sengketa menjadi lebih rumit dan memakan waktu lebih lama. Dalam beberapa kasus, pengadilan harus mengandalkan bukti-bukti pendukung lain, seperti kesaksian pihak ketiga, rekaman percakapan, atau bahkan perilaku para pihak selama pelaksanaan perjanjian (Indrati, Maria Farida, 2011, hlm. 55).

Namun, bukti-bukti ini memiliki kelemahan inheren, terutama dalam hal objektivitas dan kredibilitas. Oleh karena itu, meskipun hukum mengakui sahnya perjanjian lisan, pelaksanaan dan penyelesaian sengketa yang timbul darinya sering kali tidak dapat memberikan kepastian hukum yang memadai.

Selain itu, pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah secara lisan dapat menyebabkan kerugian finansial yang signifikan bagi salah satu pihak. Ketika pihak pelaksana, misalnya, gagal memenuhi standar kualitas pekerjaan yang disepakati secara lisan, pemilik rumah sering kali tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk menuntut kompensasi. Begitu pula sebaliknya, pihak pelaksana yang telah menyelesaikan pekerjaannya sesuai kesepakatan dapat dirugikan apabila pemilik rumah menolak untuk membayar penuh tanpa adanya dokumen tertulis yang mendukung haknya (H.S, Salim, 2015, hlm. 23). Berdasarkan prinsip hukum perdata, perjanjian lisan memerlukan keberadaan alat bukti tambahan yang dapat mendukung isi kesepakatan tersebut. Namun, dalam praktiknya, alat bukti ini sering kali sulit diperoleh atau tidak cukup kuat untuk memenangkan gugatan di pengadilan.

Dalam upaya mengatasi risiko yang timbul dari perjanjian lisan, pihak-pihak yang terlibat seharusnya mempertimbangkan untuk membuat perjanjian tertulis, yang dapat memberikan perlindungan hukum lebih baik. Perjanjian tertulis tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti yang kuat, tetapi juga memberikan kejelasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, sehingga mengurangi potensi sengketa di kemudian hari. Selain itu, melibatkan pihak profesional, seperti notaris atau konsultan hukum, dalam penyusunan perjanjian dapat membantu memastikan bahwa perjanjian tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan dapat memberikan kepastian hukum yang lebih baik (Mertokusumo, Sudikno, 2002, hlm. 74).

Upaya yang Dapat Dilakukan Para Pihak Yang Dirugikan Dalam Perjanjian Pembangunan Rumah Secara Lisan

Dalam melakukan perjanjian lisan dalam hal ini pelaksanaan pembangunan rumah, tentu dibarengi dengan resiko yang cukup tinggi, sehingga perlu beberapa langkah yang strategis dalam melindungi hak-hak bagi pihak yang mengalami kerugian atas pelanggaran kewajiban yang dilakukan oleh pihak yang melaksanakan perjanjian lisan tersebut. Wanprestasi yakni kegagalan untuk melaksanakan kewajiban sebagaimana diatur dalam perikatan atau perjanjian. Hal ini dapat terjadi karena dua sebab, yaitu kesalahan dari pihak debitur yang mungkin disengaja atau disebabkan oleh kelalaian, serta akibat keadaan tertentu yang memaksa (*force majeure*) (Meliala, DS, 2014). Saat ini, masih banyak masyarakat yang kurang memperhatikan pelaksanaan kewajiban dalam perjanjian. Mereka cenderung lebih berani untuk tidak memenuhi kewajibannya, baik karena tidak sesuai dengan kesepakatan maupun karena kesalahan dalam pemenuhannya (Meliala, AQS, 1985). Dengan adanya permasalahan yang diakibatkan dari pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah secara lisan maka perlu adanya upaya-upaya yang dilakukan terhadap setiap permasalahan yang timbul serta perlu adanya tindakan pencegahan, adapun upaya yang dapat dilakukan dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi dari perjanjian pembangunan rumah secara lisan tersebut, yaitu:

1. Pengakhiran terhadap pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah secara lisan

KUHPerdata tidak memberikan pengaturan yang spesifik dan terperinci mengenai pemutusan kontrak, namun Bab IV dan Bab III dalam KUHPerdata membahas mengenai perjanjian. Meskipun demikian, ketentuan yang mengatur tentang berakhirnya akad juga mencakup aturan mengenai pemutusan akad, karena akad yang diatur dalam BAB IV Buku III KUHPerdata ini bersifat umum, mencakup akad yang sah maupun yang melanggar (Miru, Ahmad, 2007, hlm. 87).

Dalam konteks pengakhiran perjanjian dari dilaksanakannya perjanjian lisan pembangunan rumah secara lisan dapat dijalankan berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdata

yang mengatur tentang syarat pengakhiran perjanjian jika salah satu pihak melakukan wanprestasi. Pasal tersebut menyatakan bahwa Pengakhiran perjanjian hanya bisa diupayakan melalui persetujuan hakim, kecuali telah disepakati sebelumnya dalam perjanjian bahwa pembatalan dapat dilakukan tanpa melalui pengadilan.

Dalam hal ini, perjanjian lisan biasanya tidak ada klausul-khusus yang disepakati mengenai pembatalan perjanjian, sehingga diperlukan putusan pengadilan untuk mengakhiri perjanjian akibat wanprestasi, yang nantinya dalam pengadilan hakim akan mempertimbangkan bukti yang ada untuk memutuskan apakah perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Selain itu pengakhiran pelaksanaan pembangunan rumah dalam perjanjian lisan juga dapat terjadi apabila Tugas-tugas dalam perjanjian selesai sesuai waktu yang disepakati dan Para pihak sepakat untuk mengakhiri perjanjian tanpa melibatkan pengadilan (jika ada bukti pendukung). Sehingga Langkah pengakhiran ini bertujuan memberikan kejelasan hukum bagi pihak yang merasa dirugikan dan memastikan bahwa wanprestasi tidak berlanjut sehingga menimbulkan kerugian lebih besar.

2. Upaya hukum non-litigasi

Dalam menghadapi wanprestasi yang terjadi akibat perjanjian pembangunan rumah secara lisan, pihak yang dirugikan dapat memilih penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi, yaitu penyelesaian di luar pengadilan. Dalam konteks perjanjian pembangunan rumah secara lisan, penyelesaian sengketa yang timbul akibat wanprestasi sering kali menghadirkan tantangan, terutama dalam pembuktian. Untuk mengatasi hal tersebut, para pihak yang dirugikan dapat menempuh upaya hukum non-litigasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang lebih efisien dibandingkan proses pengadilan. Upaya non-litigasi ini melibatkan penyelesaian sengketa secara damai, yang tidak hanya berfokus pada keadilan hukum tetapi juga menjaga hubungan baik antara para pihak. Beberapa metode non-litigasi yang dapat ditempuh antara lain negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase.

Negosiasi merupakan langkah awal yang dapat diupayakan oleh pihak-pihak yang bersangkutan untuk mengatasi perselisihan. Dalam negosiasi, kedua belah pihak bertemu secara langsung dan berdiskusi untuk mencari solusi terbaik tanpa melibatkan pihak ketiga. Negosiasi bertujuan untuk menciptakan kondisi yang saling menguntungkan yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Keberhasilan negosiasi sangat bergantung pada itikad baik dan kemampuan komunikasi masing-masing pihak untuk mencapai kesepakatan yang menguntungkan. Dalam hal perjanjian pembangunan rumah, negosiasi dapat mencakup pembahasan ulang mengenai kewajiban yang belum terpenuhi, seperti pembayaran atau kualitas pekerjaan yang belum sesuai dengan kesepakatan awal.

Jika negosiasi tidak berhasil, langkah selanjutnya yang dapat ditempuh adalah mediasi. Mediasi melibatkan seorang mediator, yakni pihak ketiga yang netral dan memiliki keahlian dalam membantu menyelesaikan sengketa. Mediator tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan, melainkan hanya bertindak sebagai fasilitator yang membantu para pihak mencapai kesepakatan. Dalam kasus perjanjian lisan, mediasi memungkinkan para pihak untuk mengungkapkan pandangan mereka secara terbuka tanpa tekanan formalitas yang sering kali ada dalam proses litigasi. Keunggulan mediasi adalah fleksibilitasnya dalam menciptakan solusi yang tidak hanya mengacu pada hukum tetapi juga memperhatikan kepentingan kedua belah pihak.

Selain mediasi, para pihak juga dapat mempertimbangkan konsiliasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa. Konsiliasi melibatkan konsiliator yang berfungsi memberikan saran dan rekomendasi untuk menyelesaikan permasalahan. Berbeda dengan mediasi, konsiliator dapat lebih aktif dalam memberikan usulan penyelesaian. Namun, keputusan akhir tetap berada di tangan para pihak yang bersengketa. Dalam konteks perjanjian pembangunan

rumah secara lisan, konsiliasi dapat membantu merumuskan langkah konkret untuk menyelesaikan perselisihan, seperti penjadwalan ulang proyek atau penggantian tenaga kerja yang lebih kompeten.

Arbitrase juga menjadi salah satu pilihan dalam penyelesaian sengketa non-litigasi, meskipun penggunaannya memerlukan kesepakatan sebelumnya antara para pihak. Arbitrase melibatkan arbiter yang independen untuk menyimak pendapat dari kedua pihak yang bersengketa dan memberikan putusan yang bersifat definitif serta wajib dilaksanakan. Dalam kasus perjanjian lisan, arbitrase mungkin kurang umum digunakan karena kesepakatan untuk menggunakan arbitrase biasanya dituangkan dalam bentuk tertulis. Namun, jika para pihak setuju untuk menyelesaikan permasalahan dengan arbitrase setelah sengketa muncul, langkah ini tetap dapat diambil. Arbitrase menawarkan kepastian hukum yang lebih cepat dibandingkan pengadilan, meskipun prosesnya tetap formal dan memerlukan biaya yang lebih tinggi dibandingkan metode lain seperti mediasi atau konsiliasi.

Upaya hukum non-litigasi memiliki berbagai keunggulan dibandingkan litigasi di pengadilan. Hal ini dikarenakan prosesnya lebih cepat, biaya yang dikeluarkan relatif lebih rendah, dan sifatnya yang fleksibel memungkinkan para pihak untuk merancang solusi yang sesuai dengan kebutuhan mereka. Selain itu, metode ini juga lebih mendukung menjaga hubungan baik antara para pihak, yang sering kali menjadi salah satu tujuan utama dalam penyelesaian sengketa. Dalam konteks perjanjian pembangunan rumah secara lisan, penyelesaian non-litigasi menjadi pilihan yang sangat relevan mengingat perjanjian lisan sering kali tidak disertai bukti-bukti tertulis yang kuat.

3. Upaya hukum litigasi

Upaya hukum litigasi adalah langkah penyelesaian permasalahan yang dilakukan pengadilan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan akibat wanprestasi atas perjanjian pembangunan rumah secara lisan. Dalam hal ini, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri setempat dengan dasar hukum Pasal 1266 KUHPerdara, yang mengatur mengenai pengakhiran perjanjian melalui putusan hakim. Gugatan ini bertujuan untuk meminta pengadilan memutuskan bahwa perjanjian lisan tersebut telah dilanggar oleh pihak yang tidak menjalankan kewajibannya perlu memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan atas perjanjian tersebut. Proses litigasi dimulai dengan pengajuan surat gugatan yang memuat kronologi kejadian, bentuk wanprestasi yang terjadi, dan tuntutan ganti rugi.

Dalam proses pengadilan, pembuktian menjadi elemen penting, karena perjanjian yang dibuat secara lisan sering kali tidak didukung oleh dokumen tertulis. Oleh karena itu, pihak yang dirugikan perlu menghadirkan bukti lain seperti saksi yang menyaksikan kesepakatan, bukti pembayaran, atau komunikasi yang relevan. Proses litigasi biasanya melibatkan beberapa tahapan, yaitu mediasi di bawah pengawasan hakim, persidangan untuk pemeriksaan bukti dan saksi, hingga pembacaan putusan. Apabila pihak yang dirugikan merasa belum adil atas putusan pengadilan tingkat pertama, upaya hukum banding dapat diajukan ke pengadilan tinggi, dan selanjutnya kasasi ke Mahkamah Agung jika diperlukan.

Litigasi memberikan kepastian hukum karena hasilnya dituangkan dalam putusan yang bersifat mengikat dan dapat dieksekusi secara paksa melalui mekanisme pengadilan. Namun, proses ini sering kali memerlukan biaya tinggi serta proses penyelesaian yang lama. Oleh karena itu, sebelum memutuskan untuk menempuh jalur litigasi, pihak yang dirugikan disarankan untuk memastikan bahwa langkah tersebut sepadan dengan manfaat yang

diharapkan, terutama dalam hal pemulihan hak dan kerugian yang telah dialami. Litigasi menjadi opsi terakhir jika upaya non-litigasi tidak membuahkan hasil yang memuaskan.

KESIMPULAN

Dalam hukum perdata Indonesia, pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah secara lisan, diatur berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak dan syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Perjanjian lisan dapat dianggap sah jika memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal.

Namun dalam pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah secara lisan menimbulkan akibat hukum yang signifikan. Salah satu dampaknya adalah kesulitan dalam pembuktian jika terjadi perselisihan, karena bukti-bukti yang ada, seperti kesaksian atau indikasi lain, sering kali tidak sekuat bukti tertulis. Oleh karena itu, ketidakpastian hukum yang timbul dapat memperumit penyelesaian sengketa, dan potensi kerugian finansial bagi pihak yang dirugikan juga lebih besar tanpa perjanjian tertulis.

Sehingga, adapun upaya terhadap pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah secara lisan, yaitu melakukan pengakhiran perjanjian, melakukan upaya hukum non-litigasi, dan upaya hukum litigasi. Upaya yang ada tersebut dimaksud menjadi tameng bagi para pihak yang mengalami kerugian dari terjadinya wanprestasi.

REFERENSI

- Abdulkadir, Muhammad. (2000). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Fuady, M. (2001). *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- H.S, Salim. (2003). *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- H.S, Salim. (2015). *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding [MoU]*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ibrahim, Johnny. (2013). *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Indrati, Maria Farida. (2011). *Ilmu Perundang-undangan: Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*. Jakarta: Kanisius.
- Meliala, AQS. (1985). *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty.
- Meliala, DS. (2012). *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Miru, Ahmad. (2007). *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Soekanto, Soerjono. (2003). *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Subekti, R. (2009). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Subekti, R., & R. Tjitrosudibio. (2006). *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sudarsono. (2017). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Syaifuddin, M. (2012). *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata)