

# KEABSAHAN KWITANSI PEMBAYARAN TIDAK BERMATERAI SEBAGAI BUKTI PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH

Anak Agung Ngurah Krisna Pratama, Fakultas Hukum Universitas Udayana,  
e-mail: [gungwahk@gmail.com](mailto:gungwahk@gmail.com)

I Gusti Ngurah Dharma Laksana, Fakultas Hukum Universitas Udayana,  
e-mail: [dharna\\_laksana@unud.ac.id](mailto:dharna_laksana@unud.ac.id)

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i07.p07>

## ABSTRAK

Masyarakat Indonesia sangat lumrah dalam melakukan perjanjian sewa menyewa rumah namun dalam pelaksanaannya masih belum familiar melakukan perjanjian tertulis di atas kertas. Berangkat dari fenomena yang terjadi ini, maka penting dilakukan sebuah penelitian yang bertujuan untuk mengetahui keabsahan kwitansi pembayaran tidak bermaterai sebagai bukti perjanjian sewa menyewa rumah dan langkah preventif yang dapat dilakukan para pihak agar mendapat kekuatan hukum yang lebih kuat dalam melakukan perjanjian sewa menyewa rumah. Penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian hukum normatif dan metode pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Hasil studi menunjukkan bahwa walaupun dalam kwitansi pembayaran tidak bermaterai tidak dicantumkan detail perjanjian sewa menyewa rumah, namun kwitansi pembayaran tersebut timbul atas kesepakatan atau kesesuaian kehendak para pihak, sehingga kwitansi pembayaran tidak bermaterai dapat berfungsi sebagai bukti perjanjian sewa menyewa rumah yang sah sepanjang isinya diakui oleh semua pihak yang membuatnya sehingga akan memberikan kekuatan pembuktian sempurna seperti halnya perjanjian sewa menyewa yang dituangkan ke dalam akta otentik. Kemudian langkah preventif yang dapat dilakukan para pihak agar mendapat kekuatan hukum yang kuat dan sempurna dalam melakukan perjanjian sewa menyewa rumah adalah dengan membuat akta yang bersifat otentik di hadapan Notaris. Selain opsi tersebut, terdapat juga alternatif lain yang dapat dilakukan oleh para pihak yang ingin mengikat diri mereka dalam suatu perjanjian sewa menyewa rumah tanpa akta otentik yaitu dengan membuat akta di bawah tangan, kemudian membuat legalisasi atau mendaftarkan akta perjanjian di bawah tangan tersebut kepada Notaris (waarmerking).

**Kata Kunci:** Perjanjian Sewa Menyewa, Kwitansi Pembayaran, Kontrak

## ABSTRACT

Indonesian people are very common in making house rental agreements but in practice they are still not familiar with making written agreements on paper. Departing from this phenomenon, it is important to conduct a study that aims to determine the validity of the payment receipt without stamp duty as proof of house rental agreement and protect the parties in order to get stronger legal force in entering into a house rental agreement. This research was conducted using a normative legal research method with the statutory approach and the conceptual approach. The results of the study show that although the payment receipts are not stamped, the payment receipts arise based on the agreement with the will of the parties, so the unsigned payment receipt can serve as proof of a valid house rental agreement as long as its contents are recognized by the all parties so that it will provide perfect evidentiary power as well as the rental agreement as outlined in an authentic deed. The preventive step that can be taken by the parties in order to get strong and perfect legal force in entering into a house rental agreement is to make an authentic deed before a Notary. There are also other alternatives that can be done by parties who want to bind themselves to a house rental agreement without an authentic deed, namely by making an underhand deed, then making legalization or registering the underhand agreement deed to a Notary (waarmerking).

*Key Words: Lease Agreement, Payment Receipt, Contract*

## **1. Pendahuluan**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Manusia dengan kodratnya yang selalu berusaha mencukupi kebutuhan ekonomi akan selalu berupaya semaksimal mungkin untuk dapat menyediakan keinginan hidupnya secara rasional demi mencapai kesejahteraan hidup. Dari sekian banyak kebutuhan manusia, terdapat 3 (tiga) kategori kebutuhan yang sangat esensial bagi banyak orang, yaitu kebutuhan sandang (kebutuhan pokok berupa pakaian), kebutuhan pangan (kebutuhan berupa makanan dan minuman), dan kebutuhan papan (kebutuhan berupa tempat tinggal). Manusia pada kodratnya selalu ingin memiliki hidup yang berkecukupan atau minimal berada di atas 3 (tiga) kategori kebutuhan pokok yang disebutkan di atas. Pemenuhan kebutuhan manusia di dunia sangat kompleks sehingga keperluan untuk mencapai atau mengurus berbagai kebutuhan tersebut juga menimbulkan peraturan yang beragam.

Kebutuhan pangan yang disebut juga kebutuhan pokok atau superior adalah bersifat wajib dipenuhi oleh individu agar dapat hidup dalam rangka memenuhi kebutuhan pokok lainnya. Kebutuhan dan ketersediaan pangan juga memiliki peran yang krusial dalam kehidupan suatu bangsa dan negara. Kebutuhan lainnya yang mendasar bagi manusia adalah kebutuhan papan atau tempat tinggal. Manusia akan berusaha keras untuk memiliki tempat tinggal yang nyaman agar terlindung dari cuaca panas ataupun dingin. Tempat tinggal juga cenderung menjadi standar ukur kesejahteraan seseorang karena pemenuhannya yang memerlukan biaya yang tidak murah dan semakin tahun mengalami kenaikan. Selain itu, tempat tinggal atau rumah juga dapat membuat tatanan hidup untuk manusia dan masyarakat dalam menata atau menunjukkan jati diri mereka.

Kemampuan masyarakat dalam memilih tempat tinggal tentunya berbeda-beda sesuai dengan kebutuhan, kondisi finansial, dan faktor-faktor lainnya. Tidak semua masyarakat mampu untuk memiliki properti atau tempat tinggal berupa tanah beserta bangunannya. Berdasarkan kondisi tersebut, alternatif yang sering dijumpai di di tengah-tengah masyarakat yang sering ada adalah dengan menyewa rumah berdasarkan perjanjian sewa menyewa rumah. Perjanjian sewa menyewa terjadi saat ada dua pihak yang memiliki kesesuaian kehendak, dimana terdapat pihak penyewa yang memiliki keperluan tempat tinggal dan pihak pemberi sewa yang memerlukan uang atau pemasukan dengan cara menyewakan rumah.<sup>1</sup> Apabila terdapat para pihak yang ingin melakukan perjanjian sewa menyewa, perjanjian tersebut haruslah dilandasi dengan asas konsensual. Asas konsensual mengartikan bahwa para pihak sudah sah mengikatkan diri mereka masing-masing dan sepakat atas unsur-unsur perjanjian yang terdiri atas barang dan harganya.<sup>2</sup> KUHPerdota dalam Pasal 1338 ayat (1) secara eksplisit menyebutkan "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Dalam kamus hukum, pernyataan demikian

---

<sup>1</sup> Sirait, Manaon Damianus, Johannes Ibrahim Kosasih, and Desak Gde Dwi Arini. "Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor." *Jurnal Analogi Hukum* 2, no. 2 (2020): 221-227.

<sup>2</sup> *Ibid*

disebut dengan asas *pacta sunt servanda* yang merupakan asas wajib dalam lingkup hukum perdata.<sup>3</sup>

Perjanjian sewa menyewa rumah termasuk perbuatan hukum yang dalam pelaksanaannya wajib memperhatikan syarat-syarat untuk dapat sah melakukan suatu perjanjian sebagaimana tercantum pada Pasal 1320 KUHPerdota. Dalam ketentuan tersebut dikatakan bahwa keabsahan suatu perjanjian dinilai jika perjanjian tersebut melengkapi unsur-unsur esensial, yaitu: terdapat kesepakatan dari para pihak yang setuju untuk mengikatkan diri mereka; para pihak tersebut haruslah memenuhi unsur cakap untuk mengikatkan diri mereka, dimana dalam KUHPerdota cakupannya seseorang dihitung apabila usia orang tersebut sekurang-kurangnya 18 (delapan belas) tahun atau mereka yang umurnya di bawah usia 18 (delapan belas) tahun tetapi statusnya sudah kawin; adanya suatu hal atau objek perjanjian; dan sebab perjanjian tersebut bersifat halal atau tidak melanggar hukum.<sup>4</sup>

Perjanjian sewa menyewa rumah tidak berbeda seperti perjanjian lain yang dikenal dalam hukum perdata. Perjanjian sewa menyewa menimbulkan hak dan kewajiban yang mengikat subjeknya, serta memiliki akibat apabila terdapat ketidaksesuaian dalam pelaksanaan prestasinya, atau dengan kata lain terdapat pihak yang melanggar klausula dalam perjanjian tersebut baik karena kelalaian atau dikarenakan kondisi darurat atau keadaan yang memaksa. Apabila terjadi wanprestasi atau kewajiban yang tidak dilaksanakan oleh subjek perjanjian, maka status perjanjian tersebut adalah dapat dibatalkan atau batal demi hukum (*null and void*). Pembatalan atau pernyataan suatu perjanjian dibatalkan demi hukum ini juga merupakan upaya perlindungan bagi para pihak yang mengikatkan diri untuk mencegah atau meminimalisir kerugian yang mungkin timbul.

Dalam melakukan suatu perjanjian, setidaknya ada 2 (dua) pihak sebagai subjek hukum yang secara sadar atau tanpa paksaan saling mengikatkan diri masing-masing.<sup>5</sup> Bentuk perjanjian dapat berupa perjanjian secara lisan dan juga berupa perjanjian tertulis di atas kertas.<sup>6</sup> Bentuk perjanjian lisan sering dijumpai di tengah-tengah masyarakat yang biasanya melaksanakan ikatan perjanjian sederhana, misalnya perjanjian pinjam meminjam antara orang yang dekat satu sama lain.<sup>7</sup> Sementara itu perjanjian yang dilakukan secara tertulis di atas kertas biasanya dilakukan oleh orang yang hendak melakukan perjanjian penting yang nilainya besar untuk jangka waktu tertentu. Perjanjian tertulis dapat dibuat secara pribadi oleh para pihak ataupun dibuat menjadi bentuk akta otentik. Pembuatan akta ini dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris. Contoh perjanjian yang termasuk ke dalam kategori atau bentuk akta otentik yang sering dijumpai di tengah masyarakat yakni: perjanjian pengikatan jual beli tanah, perjanjian untuk mendirikan suatu perseroan terbatas,

---

<sup>3</sup> Praba, Dewa Ayu Putu Utari, Ni Ketut Sari Adnyani, and Ketut Sudiatmaka. "Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Di Kota Singaraja." *Ganesha Law Review* 2, no. 2 (2020): 132-143.

<sup>4</sup> Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, (Bandung: Mandar Maju.2012), hlm. 161.

<sup>5</sup> Harefa, Billy Dicko Stepanus, and Tuhana Tuhana. "Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri YOGYAKARTA Nomor44/pdt. g/2015/pn. yyk)." *Privat Law* 4, no. 2 (2016): 164680.

<sup>6</sup> *Ibid*

<sup>7</sup> Sitompul, Fajar Sahat Ridoli, and I. Gst Ayu Agung Ariani. "Kekuatan Mengikat Perjanjian Yang Dibuat Secara Lisan." *Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Jurnal Kertha Semaya* 2, no. 5 (2014).

perjanjian perkawinan (*prenuptial agreement*), dan termasuk juga perjanjian sewa menyewa terhadap suatu objek yang disepakati untuk dibuat di kantor Notaris.

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat menyumbang pemikiran kritis dan ilmu pengetahuan khususnya di dalam lingkup hukum perdata. Untuk itu, penulis juga menyertakan penelitian sejenis terdahulu yang memiliki keterkaitan terhadap pembahasan yang dibahas dalam tulisan ini. Penelitian tersebut adalah penelitian yang dilakukan oleh Raden Devina Maulina dan Irene Eka Sihombing dengan judul “Analisis Keabsahan Jual Beli Tanah Berdasarkan Kwitansi di Kota Depok” yang diterbitkan di jurnal Reformasi Hukum Trisakti. Dalam Penelitian ini membahas mengenai Transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Agus Ariyanto selaku pembeli dan Sunaryo selaku penjual pada tanggal 9 Januari 2004, yang dibuktikan berdasarkan kwitansi pembayaran dan Surat Pernyataan Jual Beli yang ditanda tangani para pihak dikatakan sah berdasarkan ketentuan dalam KUHPperdata dan memenuhi syarat materiil. Syarat materiil dalam jual beli ini terpenuhi, dimana Sunaryo selaku penjual berhak menjual tanahnya karena merupakan pemilik yang sah sesuai dengan yang tercantum pada AJB nomor 705/2003, tertanggal 27 juni 2003, serta Agus Ariyanto selaku pembeli berhak dan memenuhi syarat sebagai subyek hukum untuk membeli tanah tersebut. Pertimbangan hukum dan putusan hakim menganggap sah jual beli tanah yang dilakukan oleh Agus Ariyanto dan Sunaryo, beserta bukti kwitansi dan surat pernyataan jual belinya didasari pada Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Dimana jual beli hak atas tanah tidak selalu harus dibuktikan dengan akta PPAT, karena dalam keadaan tertentu seperti pada kasus ini Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan oleh Agus Ariyanto dan Sunaryo, dengan membalik nama Akta Jual Beli No. 705/2023 terlebih dahulu. Meskipun dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi kadar kebenarannya dianggap cukup menurut hakim, yang didasari dengan kesaksian dari para saksi dan jual beli tersebut dilakukan oleh para pihak atas dasar saling percaya. Penelitian tersebut memiliki objek yang berbeda yaitu tentang perjanjian jual beli tanah di Kota Depok. Selain itu, rumusan masalah yang diangkat dan jenis penelitian dalam penelitian tersebut juga berbeda yakni menggunakan jenis penelitian empiris. Selain itu, terdapat juga penelitian sejenis yang membahas kwitansi sebagai alat bukti perjanjian. Penelitian ini dilakukan oleh Fauziah Syifa Purworini, Winanto Wiryomartani, dan Widodo Suryandono dengan judul “Kuitansi Sebagai Alat Bukti Perjanjian Utang Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 18/Pdt/2016/Pt. Smr Juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 2070 K/Pdt/2016)”. Pada penelitian ini, terdapat perbedaan objek yaitu perjanjian utang piutang atau perjanjian pinjam meminjam dan terdapat perbedaan pada rumusan masalah dengan penelitian yang dilakukan saat ini.

Berdasarkan uraian latar belakang dan mencantumkan *state of art* dari penelitian-penelitian terdahulu yang sejenis, penulis mengangkat judul tulisan penelitian ini yaitu “Keabsahan Kwitansi Pembayaran Tidak Bermaterai Sebagai Bukti Perjanjian Sewa Menyewa Rumah”. Ide dari penelitian ini adalah murni merupakan hasil buah pikir penulis pribadi dengan mengambil 2 (dua) rumusan masalah yang akan diuraikan dan dijawab pada bagian pembahasan penelitian ini. Walaupun perjanjian sewa menyewa rumah sangat sering dilakukan di tengah-tengah masyarakat, namun teknis pelaksanaannya masih belum maksimal dilakukan sehingga menyebabkan ketidakpastian hukum dan miskonsepsi dalam melakukan perjanjian (dalam hal ini perjanjian sewa menyewa rumah). Penelitian ini penting dilakukan untuk menguraikan lebih rinci lagi tentang konsep perjanjian dan kebiasaan masyarakat yang hanya

membuat kwitansi (baik dengan materai atau tidak dengan materai) dalam melakukan perjanjian sewa menyewa rumah.

## 1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah kwitansi pembayaran tidak bermaterai dapat berfungsi sebagai bukti perjanjian sewa menyewa rumah yang sah?
2. Bagaimana langkah preventif yang dapat dilakukan para pihak agar mendapat kekuatan hukum yang lebih kuat dalam melakukan perjanjian sewa menyewa rumah?

## 1.3 Tujuan Penulisan

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui keabsahan kwitansi pembayaran tidak bermaterai sebagai bukti perjanjian sewa menyewa rumah, Untuk mengetahui langkah preventif yang dapat dilakukan para pihak agar mendapat kekuatan hukum yang lebih kuat dalam melakukan perjanjian sewa menyewa rumah.

## 2. Metode Penelitian

Dalam melakukan suatu penelitian, diperlukan suatu metode untuk dapat memudahkan sistematis kerangka penelitian dan pengambilan kesimpulan dalam rangka menjawab rumusan masalah yang ada. Maka dari itu, penting untuk ditentukan jenis penelitian agar pengolahan bahan hukum dapat dilakukan dengan baik. Penelitian ini menerapkan metode penelitian hukum normatif. Kemudian pendekatan untuk merancang sistematis penelitian ini digunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu mengenai bagaimana status atau peran materai di dalam sebuah dokumen perjanjian. Kajian atas rumusan masalah diuraikan dengan menghubungkan rumusan masalah dengan teori-teori hukum dalam bab pembahasan. Sumber bahan hukum yang dipakai yaitu sumber hukum primer berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan, serta sumber bahan hukum sekunder berupa buku-buku hukum, jurnal-jurnal ilmu hukum, atau literatur hukum sebagai sumber tambahan. Setelah menghimpun sumber bahan hukum, maka dilanjutkan dengan mengkategorikan bahan-bahan hukum tersebut dengan metode *card system* dan melakukan analisis dengan sistem berpikir deduktif, yaitu menganalisa suatu topik berdasarkan fenomena yang bersifat umum, kemudian mengerucut ke dalam fenomena yang bersifat khusus atau lebih spesifik sesuai dengan rumusan masalah.

## 3. Hasil dan Pembahasan

### 3.1 Keabsahan Kwitansi Pembayaran Tidak Bermaterai Sebagai Bukti Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

Perjanjian sewa menyewa dalam KUHPerdata dapat dijumpai dari pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600. Pada intinya, perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang dilakukan oleh para pihak yang sepakat mengikatkan diri mereka satu sama lain, dimana terdapat pihak yang menikmati fungsi dari suatu barang atau objek sewa dalam periode waktu tertentu dengan melakukan kewajiban-kewajiban tertentu termasuk pembayaran kepada pihak pemberi sewa dengan harga yang telah disepakati

bersama.<sup>8</sup> Perjanjian sewa menyewa disebut juga perjanjian bernama atau perjanjian khusus, dimana para pihak yang saling mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut mengatur dan membentuk undang-undangnya sendiri dan memberi nama perjanjian yang dilakukannya tersebut.<sup>9</sup> Pada KUHPerdara, perjanjian khusus telah diatur dalam buku ke III (ketiga), dimulai dari Bab ke V (kelima) sampai dengan Bab XVIII (delapan belas).<sup>10</sup> Contoh perjanjian sewa menyewa bernama yang sering dijumpai dalam masyarakat adalah perjanjian sewa menyewa dengan kendaraan bermotor, perjanjian sewa menyewa kamar *kost*, perjanjian sewa menyewa alat-alat dekor, termasuk juga perjanjian sewa menyewa rumah yang akan menjadi objek penelitian ini.

Subjek atau pihak yang berperan di dalam suatu perjanjian sewa menyewa disebut dengan pihak penyewa dan pihak pemberi sewa. Yang dimaksud dengan pihak penyewa adalah pihak yang mendapat manfaat dari benda yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa. Kemudian pemberi sewa adalah pihak yang menyediakan atau menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa sekaligus menerima pembayaran atau imbalan dari pihak penyewa. Pihak penyewa atau pemberi sewa dapat berupa orang perorangan pribadi atau badan hukum.<sup>11</sup> Adapun objek yang diakui oleh hukum dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang atau benda dengan status halal atau bukan benda yang dilarang oleh hukum.

Dalam norma hukum tertulis, kepastian hukum termasuk ke dalam hal yang bersifat esensial dan harus ada sehingga hukum tersebut dapat dijadikan kaidah bagi masyarakat.<sup>12</sup> Perjanjian tertulis yang dibuat oleh subjek yang dihalalkan oleh undang-undang juga sama halnya dengan kekuatan hukum positif yaitu harus memiliki kepastian hukum yang jelas untuk diberlakukan sebagai undang-undang oleh para pihaknya. Pada prakteknya, sangat banyak masyarakat yang turut menyertakan kwitansi pembayaran yang sudah ditempelkan materai saat melakukan perjanjian sewa menyewa rumah. Lembar kwitansi pembayaran ini dijual bebas di tengah-tengah masyarakat dan dapat dengan mudah ditemukan terutama di toko alat tulis kantor. Kwitansi ini digunakan oleh berbagai kalangan masyarakat sesuai dengan kebutuhan mereka masing-masing.

Kwitansi merupakan surat bukti yang menerangkan bahwa terdapat pihak yang telah menerima sejumlah uang sebagai pembayaran suatu hal tertentu.<sup>13</sup> Dalam KBBI, kwitansi didefinisikan sebagai tulisan berupa surat bukti penerimaan uang yang dapat menjadi alat bukti tulisan mengenai penerimaan uang dari pihak tertentu. Penyebutan kwitansi di tengah-tengah masyarakat juga bermacam-macam, seperti nota; faktur; atau *invoice*. Penggunaan kwitansi saat melakukan perjanjian sewa menyewa rumah juga seringkali dibarengi dengan menyertakan materai yang ditandatangani oleh para pihak di bagian akhir keterangan kwitansi pembayaran. Namun tidak semua masyarakat memahami apa sebenarnya makna dari materai dan bagaimana keabsahan kwitansi

<sup>8</sup> R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2014), hlm.39.

<sup>9</sup> Soleman, C., 2018. Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 6(5); 12-18.

<sup>10</sup> Taryana Soenandar, dkk., *Hukum Perikatan*, (Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2016), hlm. 67.

<sup>11</sup> Soleman, *op.cit*, hlm. 13

<sup>12</sup> Idrus, Muammar Alay. "Keabsahan, Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Atas Perwakafan Yang Tidak Tercatat (Studi Kasus Praktek Perwakafan Tanah Di Kecamatan Sukamulia)." *Jurnal IUS: Kajian Hukum dan Keadilan* 5, no. 1 (2017);34.

<sup>13</sup> Purworini, Fauziah Syifa. "Kuitansi Sebagai Alat Bukti Perjanjian Utang Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 18/Pdt/2016/PT. Smr Juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 2070 K/Pdt/2016)." *Indonesian Notary* 1, no. 003 (2019):1.

pembayaran tidak disertai dengan materai saat melakukan perjanjian sewa menyewa rumah.

Nilai materai yang saat ini diakui oleh pemerintah Indonesia adalah materai 10.000 (sepuluh ribu). Materai ini sangat sering kita jumpai dalam berbagai dokumen. Namun kebiasaan masyarakat yang selalu menyertakan materai membuat konsep dalam melakukan suatu kesepakatan atau perjanjian membuat miskonsepsi bahwa tidak adanya materai akan mengakibatkan suatu perjanjian itu tidak dapat dianggap sah. Padahal, fungsi materai dalam suatu perjanjian bukanlah untuk menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian. Keabsahan suatu perjanjian tetap berpedoman pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang telah memberikan syarat subjektif dan syarat objektif apabila hendak melakukan suatu perikatan. Apabila suatu perjanjian berisikan tanda tangan di atas materai namun isi perjanjian tersebut melanggar hukum atau tidak sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian tersebut juga tidak memiliki kekuatan di mata hukum. Fungsi pemberian materai pada suatu dokumen yang sebenarnya menurut UU Nomor 10 Tahun 2022 tentang Bea Meterai hanyalah berlaku sebagai alat bukti pembayaran pajak atas surat/dokumen. Maka dari itu, objek dari materai itu sendiri adalah dokumen, bukan perbuatan hukumnya.<sup>14</sup> Selain itu, apabila terdapat dokumen yang seharusnya berisikan materai namun tidak bermeterai, terdapat kesempatan bagi para pihak untuk dilakukan permeteraian kemudian yang disahkan oleh pejabat yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

Dalam jalannya suatu perjanjian, pasti memungkinkan terjadinya salah satu atau kedua belah pihak melakukan perbuatan wanprestasi. Yang dimaksud dengan wanprestasi adalah suatu kejadian atau kondisi di mana salah satu pihak tidak mampu menepati kewajiban prestasi yang telah dijanjikan sebelumnya, baik dikarenakan kesengajaan atau ketidaksengajaan.<sup>15</sup> R. Subekti menjabarkan 4 (empat) jenis wanprestasi dalam suatu perjanjian: tidak menjalankan prestasi; menjalankan prestasi namun tidak sesuai yang dijanjikan di awal; menjalankan prestasi namun tidak pada waktu yang ditentukan (terlambat); melakukan suatu tindakan yang jelas-jelas dilarang dalam suatu perjanjian. Timbulnya wanprestasi ini dapat disebabkan oleh unsur kelalaian atau kesengajaan para pihak, ataupun karena suatu keadaan yang sifatnya memaksa. Adanya wanprestasi atau ingkar janji dalam suatu perjanjian tentu akan mengakibatkan kerugian bagi para pihak yang seharusnya menerima prestasi. Terdapat akibat hukum yang harus ditanggung oleh pihak yang sengaja atau tidak sengaja melanggar perjanjian, yaitu dapat digugat secara perdata.<sup>16</sup> Hal ini diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara. Lebih lanjut lagi mengenai hal yang dapat dijadikan dasar gugatan terhadap perbuatan wanprestasi telah diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdara. Hal-hal tersebut adalah: pemenuhan perikatan, dimana pihak yang belum melakukan prestasinya harus melakukan pemenuhan prestasi kepada pihak yang berhak menerimanya; pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian; ganti kerugian (biaya, rugi, dan bunga); pembatalan perjanjian; dan pembatalan perjanjian dengan ganti kerugian.

Wanprestasi yang dilakukan dalam perjanjian sewa menyewa rumah dapat diselesaikan dengan gugatan perdata. Dalam prosesnya, bentuk perjanjian sewa

---

<sup>14</sup> Tumilaar, M., 2015. Fungsi Meterai Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Surat Perjanjian. *Lex Privatum*, 3(1); 71.

<sup>15</sup> Satrio, Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 52.

<sup>16</sup> Da Costa, Debora. "Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa menyewa Rumah." *LEX ET SOCIETATIS* 4, no. 2.1 (2016); 3.

menyewa rumah yang dilakukan akan diselidiki pada tahapan pembuktian. Apabila melihat dari kacamata KUHPerdara, pada Pasal 1867 telah menjelaskan bahwa terdapat 2 jenis alat bukti yaitu akta di bawah tangan dan akta otentik, maka kwitansi pembayaran termasuk ke dalam jenis alat bukti di bawah tangan yang pembuktiannya bersifat formil.<sup>17</sup> Kwitansi pembayaran dapat menjadi bukti bahwa memang benar terdapat perjanjian antara para pihak, namun secara teknisnya kwitansi pembayaran tidak berfungsi sebagai perjanjian karena kwitansi hanya berupa satu lembar pernyataan yang tidak menyertakan isi perjanjian secara rinci.<sup>18</sup> Adanya kwitansi semata-mata sebagai bukti pembayaran bahwa terdapat perjanjian di antara para pihak. Hal ini dikarenakan kekuatan pembuktian dari akta di bawah tangan apabila diakui oleh semua pihak yang terikat dalam akta tersebut menjadi sama dengan suatu akta otentik. Dengan kata lain, perjanjian sewa menyewa rumah yang menggunakan kwitansi pembayaran tidak bermaterai adalah sah sepanjang diakui oleh semua pihak yang membuatnya sehingga akan memberikan pembuktian sempurna seperti halnya akta otentik.

### **3.2 Langkah Prefentif Yang Dapat Dilakukan Para Pihak Agar Mendapat Kekuatan Hukum Yang Lebih Kuat Dalam Melakukan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah**

Alat bukti yang dikenal dalam hukum acara perdata terdiri atas alat bukti tertulis atau yang disebut dengan surat; kesaksian; persangka-sangkaan; pengakuan; sumpah; keterangan ahli; dan pemeriksaan setempat.<sup>19</sup> Dalam hukum acara perdata, alat bukti berupa tulisan atau sering disebut “hitam di atas putih” akan selalu diutamakan dibandingkan alat-alat bukti yang lain.<sup>20</sup> Hitam di atas putih yang kita kenal dengan akta terdiri atas 2 (dua) jenis, yaitu akta di bawah tangan dan akta otentik. Eksistensi akta sangat penting terutama apabila terjadi sengketa di masa depan. Untuk menghindari hal tersebut, para pihak dapat mencegahnya dengan memperhatikan teknis pembuatan akta perjanjian sewa menyewa rumah karena objek perjanjiannya merupakan sesuatu yang tidak murah dan biasanya dilakukan untuk periode waktu yang tidak sebentar. Perlindungan hukum bagi para pihak yang hendak mengikatkan diri mereka dalam perjanjian sewa menyewa rumah haruslah diterangkan secara jelas agar hak dan kewajiban masing-masing subjeknya dapat tersampaikan dengan baik di dalam akta yang ditanda tangani oleh para pihak.

Perjanjian sewa menyewa rumah dapat dilakukan tidak di hadapan Notaris melainkan dibuat secara pribadi oleh para pihak. Bentuk akta perjanjian yang demikian disebut dengan akta di bawah tangan. Jenis akta di bawah tangan kemudian diklasifikasikan lagi menjadi akta dibawah tangan yang didaftarkan untuk dibukukan (*waarmedking*) dan akta di bawah tangan yang dilegalisasikan. *Waarmedking* pada intinya adalah proses pendaftaran akta di bawah tangan yang sudah ditandatangani oleh para pihak untuk dibukukan di buku khusus yang dibuat oleh Notaris. Tanggung jawab Notaris hanya sebatas mengakui bahwa pada tanggal tersebut memang benar ada suatu perjanjian dan perjanjian tersebut telah ditandatangani oleh para pihak. Perjanjian

---

<sup>17</sup> Ibid, h.2.

<sup>18</sup> Ghansam Anand, “Dapatkan Kuitansi Berfungsi Sebagai Perjanjian?” URL: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/kuitansi-sebagai-perjanjian-lt4df1d65a2f53c> diakses pada 20 Oktober 2022.

<sup>19</sup> Heryani, Wiwie, Ali, Achmad. Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata, Cetakan ke-1, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 77.

<sup>20</sup> Palit, R.C., 2015. Kekuatan Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan. *Lex Privatum*, 3(2).



tersebut kemudian diberi nomor dan cap *waarmerking* serta dimasukkan ke dalam buku daftar *waarmerking*.<sup>21</sup> Sementara itu, yang dimaksud dengan legalisasi dokumen di Notaris adalah proses pengesahan atau pernyataan dari akta perjanjian yang berbentuk akta di bawah tangan. Para pihak dalam perjanjian tersebut belum menandatangani akta dibawah tangannya, melainkan datang ke hadapan Notaris untuk dibacakan isi akta perjanjian tersebut kemudian diberi tanggal dan ditandatangani di hadapan Notaris. Tanggung jawab Notaris dalam melakukan legalisasi akta di bawah atangan adalah memastikan tanda tangan para pihak karena Notaris melihat, mengetahui, dan mengenal para pihak yang saling sepakat mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut. Legalisasi juga harus dilakukan di hari yang sama pada saat penandatanganan akta di hadapan Notaris. Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan diatur pada Pasal 1875 KUHPerdara, dimana akta di bawah tangan tersebut memiliki kedudukan pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila akta tersebut dapat diakui menurut undang-undang atau ditandatangani oleh para pihak atau diwakilkan oleh orang yang memiliki hubungan darah dengan pihak perjanjian dan berhak atas warisannya.

Mengenai struktur akta di bawah tangan ataupun akta otentik umumnya memiliki anatomi sebagai berikut berikut: judul, kepala, komparisi, sebab atau dasar, klausula-klausula, penutup, dan tanda tangan para pihak.<sup>22</sup> Yang dimaksud dengan komparisi dalam suatu perjanjian sewa menyewa rumah adalah penyebutan identitas para pihak yang dituangkan dalam akta. Identitas tersebut biasanya mencantumkan nama lengkap para pihak sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk, tempat ada tanggal lahir para pihak, pekerjaan para pihak, nomor identitas para pihak, dan alamat lengkap para pihak. Kemudian pada isi perjanjian sewa menyewa rumah juga harus terdapat dasar atau bukti kepemilikan rumah sebagai objek perjanjian. Maksudnya adalah untuk membuktikan bahwa memang benar si pemberi sewa lah yang memegang hak kepemilikan atas rumah yang hendak disewakan. Kepemilikan atas rumah yang hendak disewakan pastinya tercantum pada sertipikat kepemilikan yang nantinya menjadi lampiran di perjanjian sewa menyewa rumah. Kemudian selain mencantumkan klausula-klausula untuk melakukan suatu prestasi, isi perjanjian juga mencantumkan klausula-klausula mengenai apa saja perbuatan yang tidak boleh dilakukan atau dilarang.<sup>23</sup> Pada umumnya, akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris memiliki *draft* atau susunan kalimat yang baku, runtut dan disertai dengan cap jempol masing-masing pihak, sehingga tanggung jawab terhadap isi dan ketentuan-ketentuan perjanjiannya sangat jelas dan tegas. Hal ini dikarenakan Notaris sebagai pejabat publik pastinya telah memiliki pelatihan dan pengalaman profesional serta jam terbang yang tinggi dalam mengurus akta-akta sebagai bagian dari pekerjaannya.

Dalam ilmu hukum, dikenal 5 (lima) kategori kekuatan pembuktian sempurna yaitu: kekuatan pembuktian yang sempurna, yang lengkap (*vol ledig bewijsracht*); kekuatan pembuktian lemah, yang tidak lengkap (*onvolledig bewijsracht*); kekuatan pembuktian sebagian (*gedeeltelijk bewijsracht*); kekuatan pembuktian yang menentukan (*beslissende be wijsracht*); dan kekuatan pembuktian perlawanan (*tegenbewijs atau kracht van tegen bewijs*).<sup>24</sup> Untuk akta otentik, hukum pembuktiannya adalah sempurna. Sementara untuk akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya adalah sempurna

<sup>21</sup> Puspa, Whenahyu Teguh, and Djoko Wahyu Winarno. "Tanggungjawab Notaris terhadap Kebenaran Akta Dibawah Tangan yang Dilegalisasi oleh Notaris." *Repertorium* 3, no. 2 (2016).

<sup>22</sup> Soleman, Claudia, *op.cit*, hlm. 15.

<sup>23</sup> Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Cetakan ke-3, (Jakarta, Rajawali Pers, 2010), hlm. 30.

<sup>24</sup> Heryani, Wiwie, Ali, Achmad, *op.cit*, hlm. 81.

apabila diakui oleh para pihak. Perlu diketahui juga bahwa kekuatan pembuktian sempurna dari akta otentik tidak berlaku bagi pihak ketiga. Khusus untuk pihak ketiga, kekuatan pembuktian yang berlaku adalah kekuatan pembuktian bebas atau diserahkan sepenuhnya kepada pertimbangan hakim di pengadilan.

#### 4. Kesimpulan

Dari uraian pembahasan yang sudah dipaparkan di atas, didapatkan kesimpulan dari rumusan masalah yang diangkat yakni, pertama kwitansi pembayaran tidak bermaterai dapat berfungsi sebagai bukti perjanjian sewa menyewa rumah yang sah sepanjang isinya diakui oleh semua pihak yang membuatnya sehingga akan memberikan kekuatan pembuktian sempurna seperti halnya perjanjian sewa menyewa yang dituangkan ke dalam akta otentik. Kedua langkah preventif yang dapat dilakukan para pihak agar mendapat kekuatan hukum yang kuat dan sempurna dalam melakukan perjanjian sewa menyewa rumah adalah dengan membuat akta otentik di hadapan Notaris. Selain opsi tersebut, terdapat juga alternatif lain yang dapat dilakukan oleh para pihak yang ingin mengikatkan diri mereka dalam suatu perjanjian sewa menyewa rumah tanpa akta otentik yaitu dengan membuat akta di bawah tangan, kemudian membuat legalisasi atau mendaftarkan akta perjanjian di bawah tangan tersebut kepada Notaris (*waarmerking*).

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Buku

- Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Cetakan ke-3, (Jakarta, Rajawali Pers, 2010).
- Heryani, Wiwie, Ali, Achmad. *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Cetakan ke-1, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2012).
- Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, (Bandung: Mandar Maju.2012).
- R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2014).
- Taryana Soenandar, dkk., *Hukum Perikatan*, (Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2016).
- Satrio, *Wanprestasi menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2012).

##### Jurnal

- Da Costa, Debora. "Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa menyewa Rumah." *LEX ET SOCIETATIS* 4, no. 2.1 (2016).
- Deasy, Soeikromo. "Proses Pembuktian Dan Penggunaan Alat-Alat Bukti Pada Perkara Perdata Di Pengadilan." *Jurnal Hukum Unsrat* 2, no. 1 (2014).
- Fitri, Dewi. "Analisis Perbuatan Wanprestasi Pihak Penyewa dalam Perjanjian Sewa-menyewa Rumah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI No. 1507 K/pdt/2010)." *Premise Law Journal* 1, no. 2 (2013).
- Harefa, Billy Dicko Stepanus, and Tuhana Tuhana. "Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri YOGYAKARTA Nomor44/pdt. g/2015/pn. yyk)." *Privat Law* 4, no. 2 (2016).

- Idrus, Muammar Alay. "Keabsahan, Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Atas Perwakafan Yang Tidak Tercatat (Studi Kasus Praktek Perwakafan Tanah Di Kecamatan Sukamulia)." *Jurnal IUS: Kajian Hukum dan Keadilan* 5, no. 1 (2017).
- Puspa, Whenahyu Teguh, and Djoko Wahyu Winarno. "Tanggungjawab Notaris terhadap Kebenaran Akta Dibawah Tangan yang Dilegalisasi oleh Notaris." *Repertorium* 3, no. 2 (2016).
- Palit, R.C. Kekuatan Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan. *Lex Privatum* 3, no. 2 (2015).
- Sirait, Manaon Damianus, Johannes Ibrahim Kosasih, and Desak Gde Dwi Arini. "Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor." *Jurnal Analogi Hukum* 2, no. 2 (2020).
- Sitompul, Fajar Sahat Ridoli, and I. Gst Ayu Agung Ariani. "Kekuatan Mengikat Perjanjian Yang Dibuat Secara Lisan." *Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Jurnal Kertha Semaya* 2, no. 5 (2014).
- Soleman, C. Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Lex Privatum* 6, no. 5 (2018).
- Praba, Dewa Ayu Putu Utari, Ni Ketut Sari Adnyani, and Ketut Sudiatmaka. "Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Di Kota Singaraja." *Ganesha Law Review* 2, no. 2 (2020).
- Robianti, Masayu, and Sri Zanariyah. "PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH ANTARA KONSUMEN DENGAN PERUMAHAN PALEM ASRI NATAR." *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 8, no. 1 (2022).
- Purworini, Fauziah Syifa. "Kuitansi Sebagai Alat Bukti Perjanjian Utang Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 18/Pdt/2016/PT. Smr Juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 2070 K/Pdt/2016)." *Indonesian Notary* 1, no. 003 (2019).
- Putri, Fricilia Eka. "Kedudukan dan Kekuatan Hukum Kontrak Ditinjau Dari Hukum Perikatan Dalam KUH-Perdata." *Lex Privatum* 3, no. 2 (2015).
- Tumilaar, M. Fungsi Meterai Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Surat Perjanjian. *Lex Privatum* 3 no. 1 (2015).
- Wibawa, AA Gde Pradantya Adhi, Ida Ayu Sukihana, and AA Sri Indrawati. "Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Antara Penyewa Ruko Dengan Pemilik Ruko Di Kota Denpasar." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* (2013).

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Meterai, Lembaran Negara Tahun 2020 Nomor 240, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6571.

**Internet**

Ghansam Anand, "Dapatkan Kuitansi Berfungsi Sebagai Perjanjian?" URL: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/kuitansi-sebagai-perjanjian-1t4df1d65a2f53c> diakses pada 20 Oktober 2022.