

## Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa Antara Warga Terdampak Penggusuran Dengan Pemprov DKI Jakarta (Studi Kasus Warga Terdampak Penggusuran Yang Menghuni Rusunawa Rawa Bebek)

Marcella Azzahra<sup>1</sup>, Ridha Wahyuni<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Indonesia  
email : [cellaaacel.work@gmail.com](mailto:cellaaacel.work@gmail.com)<sup>1</sup>, [wahyuniridha@upnvj.ac.id](mailto:wahyuniridha@upnvj.ac.id)<sup>2</sup>

### Abstract:

*This research aims to analyse the application of the principle of freedom of contract in the lease agreement between residents affected by eviction and explain the legal steps that can be taken by residents affected by eviction from potential eviction again. This research uses Empirical Juridical method and approach in the form of analytical descriptive using case approach. Based on the results of the research, the principle of freedom of contract is the principle of the parties in making agreements. However, the application of this principle is not reflected in the residents affected by the eviction of the Ciliwung river who were relocated to the Rawa Bebek flat. Residents must occupy it using the lease method. This action is not based on the principle of freedom of contract so that the affected residents are forced to agree to the contents of the agreement. If seen from the perspective of residents affected by the eviction, the principle of freedom of contract does not exist in the implementation of the lease agreement. Legal steps that can be taken are non-litigation efforts such as mediation, negotiation and also litigation efforts through the court.*

### Abstract

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan asas kebebasan berkontrak di dalam perjanjian sewa-menyewa antar warga terdampak penggusuran serta memaparkan langkah hukum yang dapat ditempuh oleh warga terdampak penggusuran dari potensi pengusiran kembali. Penelitian ini menggunakan metode Yuridis Empiris dan pendekatan dalam bentuk deskriptif analitis menggunakan pendekatan kasus. Berdasarkan hasil penelitian, asas kebebasan berkontrak menjadi prinsip para pihak dalam membuat perjanjian. Namun pemberlakuan asas ini tidak tercermin pada warga terdampak penggusuran kali Ciliwung yang direlokasi ke rusunawa Rawa Bebek. Warga harus menempati dengan metode sewa menyewa. Perbuatan tersebut tidak berlandaskan asas kebebasan berkontrak sehingga warga yang terdampak terpaksa menyetujui isi perjanjian. Jika di lihat dari perspektif warga terdampak penggusuran, asas kebebasan berkontrak belum ada dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut. Langkah hukum yang bisa dilakukan yaitu upaya non-litigasi seperti mediasi, negosiasi dan juga upaya litigasi yang mana melalui jalur pengadilan.

 <https://doi.org/10.5281/zenodo.12669848>

This is an open-access article under the [CC-BY-SA License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).



### PENDAHULUAN

Hak atas tempat tinggal yang layak merupakan hak konstitusional warga negara sehingga pemenuhannya wajib dilindungi oleh negara, hal ini sudah jelas diatur di dalam Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945. Sebagai bagian dari hak asasi manusia maka hal ini lebih lanjut diatur di dalam Pasal 40 UU No. 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, yang berbunyi bahwa “setiap orang/individu berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak”. Berdasarkan pada ketentuan hukum tersebut maka hak atas tempat tinggal yang layak sangat berkorelasi dengan hak hidup dimana setiap orang harus memperoleh perlindungan untuk melanjutkan kehidupan melalui penyediaan tempat tinggal yang layak bagi kemanusiaan, termasuk ketersediaan relokasi tempat tinggal bagi warga terdampak penggusuran akibat kebijakan penataan aset pemerintah untuk pembangunan. Berdasarkan data dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta, terdapat 42 lokasi rumah susun sederhana sewa untuk warga terdampak penggusuran di kawasan perkotaan yang telah

direlokasi.<sup>1</sup> Dalam hal ini, warga yang terdampak relokasi diminta untuk mengosongkan lahan tempat tinggalnya kemudian diberikan pilihan untuk menghuni yang telah disediakan oleh Pemprov DKI Jakarta. Hal ini nampaknya menjadi suatu kebijakan untuk memenuhi rasa pemenuhan hak atas tempat tinggal yang dilakukan oleh Pemprov DKI Jakarta terhadap para warga terdampak.

Namun upaya yang dilakukan oleh Pemprov DKI Jakarta tersebut nampaknya tidak sesuai dengan apa yang diharapkan oleh warga terdampak. Mereka mengira bahwa warga yang tergusur mendapatkan uang ganti rugi dan dapat memiliki secara cuma-cuma. Namun faktanya di lapangan adalah mereka tidak mendapatkan uang ganti rugi dan tempat tinggal pengganti tersebut disediakan oleh Pemprov DKI Jakarta dengan menggunakan sistem sewa-menyewa dalam jangka waktu tertentu dengan kompensasi biaya sewa yang terjangkau. Hal ini lah yang dirasa cukup memberatkan warga terdampak, mengingat tidak semua warga mampu untuk membayar uang sewa karena penurunan kemampuan ekonomi akibat penggusuran. Oleh karena itu adanya relokasi tersebut justru berdampak pada kondisi ekonomi yang makin tidak menentu akibat penggusuran. Berdasarkan informasi dari Sdr Agustinus Banea, salah seorang warga terdampak penggusuran dari Bukit Duri yang direlokasi ke Rawa Bebek, mengakui, bahwa Pasca ia dan keluarganya digusur, ia tidak mampu membayar uang sewa yang ia peroleh dari Pemerintah, hal ini karena keterbatasan ekonomi. Akibatnya, pada 2019, ia harus menunggak biaya sewa selama 28 bulan.<sup>2</sup>

Menempati rusunawa yang disediakan oleh Pemerintah adalah pilihan yang harus diambil oleh warga yang terdampak karena keterdesakan mengingat tidak adanya pilihan tempat tinggal lainnya paska mereka di gusur. Kondisi ini menjadi solusi tunggal bagi warga terdampak tidak ada opsi lain yang dapat dipilih masyarakat. Warga terdampak pun terpaksa memilih untuk tinggal di dengan metode sewa-menyewa dengan Pemprov DKI Jakarta. Namun masalah baru pun muncul, dengan adanya kebijakan sepihak pemerintah di dalam menyusun klausul perjanjian sewa-menyewa, khususnya pengenaan uang sewa dan jangka waktu sewa tersebut. Selain itu, warga terdampak penggusuran juga ditetapkan bukanlah sebagai pihak pemilik atas satuan rumah susun tapi hanya berkedudukan sebagai pihak penyewa sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar uang sewa setiap bulannya.

Kondisi tersebut tentu bertentangan dengan prinsip asas kebebasan berkontrak yang dianut di dalam hukum perjanjian, yang mana setiap pihak tidak boleh menetapkan klausul baku pada suatu perjanjian, namun harus tercapai kata sepakat antara kedua belah pihak, kesepakatan yang lahir berdasarkan kehendak bebas dari para pihak dan tanpa adanya keterpaksaan termasuk kondisi-kondis yang memaksa untuk terjadinya perjanjian. Dalam kondisi tersebut sangat terlihat jelas bahwa warga yang terdampak tidak diberikan ruang negosiasi untuk mencapai kesepakatan bersama dalam perjanjian sewa-menyewa. Hal ini sebagaimana pengakuan dari salah seorang warga Rawa Bebek yang merupakan warga terdampak gusuran dari Bukit Duri. Beliau menyatakan bahwa "Surat perjanjian sudah ada dari pemerintah. Tidak ada musyawarah mengenai ganti rugi di surat perjanjian. Di dalam surat perjanjian hanya ada seperti denah lokasi, luas bangunan, sisanya kita tinggal tanda tangan dan diundi untuk dapat unit."<sup>3</sup> Hal ini lah yang menyebabkan warga sebagai penyewa atas terpaksa menerima klausul sewa menyewa yang telah ditetapkan sepihak oleh pemerintah.

Kondisi tersebut tentu berpotensi menimbulkan adanya ketidakseimbangan kebebasan diantara para pihak di dalam membuat kontrak yang salah satu pihaknya berada pada posisi yang lebih kuat sementara pihak lainnya tidak mempunyai pilihan dan cenderung dalam kondisi yang lemah. Hal ini lah yang terjadi dalam konstruksi hukum di dalam perjanjian sewa menyewa menempati Rawa Bebek antara masyarakat terdampak gusuran dengan Pemerintah setempat

Pada Awalnya rusunawa Rawa Bebek merupakan rumah susun yang dibangun oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sejak tahun 2015 yang terdiri dari enam bangunan dengan masing-masing memiliki ketinggian enam lantai. Awalnya, ini dibangun yang sebagian unitnya disediakan oleh pemerintah sebagai bentuk ganti rugi bagi warga terdampak pengosongan lahan Program Normalisasi

<sup>1</sup>Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta <https://dprkp.jakarta.go.id/?cmd=product-ami> diakses pada tanggal 3 Mei 2024 pukul 13.25

<sup>2</sup>Ali Akhmad, "Cerita Warga Rumah Susun Rawa Bebek, Tunggakan Tak Terbayar," Tempo, 2 September 2019, <https://metro.tempo.co/read/1242906/cerita-warga-rumah-susun-rawa-bebek-tunggakan--tak-terbayar>

<sup>3</sup>Wawancara dengan Ibu D (samaran), Penjual warung yang merupakan warga terdampak penggusuran, pada tanggal 01 Mei 2024.

Kali Ciliwung di wilayah Kelurahan Bukit Duri.<sup>4</sup> Namun, di dalam Proses penetapan bentuk ganti rugi kepada warga terdampak Program Normalisasi Kali Ciliwung di lokasi Bukit Duri RW. 09, 10, 11, dan 12 tersebut berjalan tanpa memperhatikan aspek keterbukaan informasi publik, dan tidak adanya ruang partisipasi publik. Berdasarkan hasil wawancara bersama Nyonya A, Nyonya A menyebutkan bahwa “Kita kayak diusir sama mafia, sudah ada (alat berat) beko tiba-tiba. Sekeluarga saya tiba-tiba digusur. Boro-boro dapat ganti rugi.”<sup>5</sup> Oleh karenanya penulis melihat bawah sejatinya terdapat tindakan represif dari Pemprov DKI Jakarta dalam melakukan pengusuran.

Proses pengosongan tanah tanpa adanya partisipasi masyarakat tentu melanggar hak atas rasa aman bagi warga Bukit Duri serta bertentangan dengan prinsip-prinsip negara hukum. Kebijakan ganti rugi berupa penyediaan unit satuan rumah susun di Rusunawa Rawa Bebek kepada masing-masing KK terdampak pengosongan tanah dengan kewajiban pembayaran uang sewa oleh warga tentu kebijakan ini bertolak belakang pada prinsip relokasi warga untuk memperoleh tempat tinggal yang layak bagi keberlanjutan hidup mereka, hal ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 40 UU No.39/1999 Tentang HAM dan Hak Ekonomi Sosial dan Budaya, Pasal 11 UU No. 11/2005 Tentang Kovenan Hak Ekonomis, Sosial dan Budaya<sup>6</sup> Sehingga, ketika warga sudah lama tinggal di daerah sebelumnya lalu lahan tempat tinggalnya diambil alih oleh negara kemudian rumah warga dirobohkan, tentu akan menimbulkan sikap penolakan warga.

Menurut informasi dari salah seorang warga yang berhasil diwawancarai narasumber, sebut saja Tuan B, ia menyatakan bahwa “Mereka yang tinggal di Rusunawa tersebut dengan keadaan terpaksa pindah ke Rusunawa Rawa Bebek tersebut karena adanya normalisasi kali. Pada dasarnya ia dan beberapa warga lainnya tidak ada pilihan sehingga harus pindah ke rusunawa yang telah ditentukan oleh pemerintah. Kami juga tidak mendapat ganti rugi yang sebanding dengan apa yang sudah dimiliki sebelumnya.”<sup>7</sup> Kondisi ini cukup menunjukkan bahwa masyarakat saat itu dalam keadaan terpaksa harus menyetujui perjanjian sewa menyewa yang disiapkan oleh pemerintah termasuk ketika mereka harus menandatangani perjanjian sewa menyewa.

Berdasarkan informasi yang dikumpul, setidaknya ada beberapa pertimbangan yang membuat warga terpaksa menyetujui perjanjian tersebut, diantaranya mereka tidak mempunyai pilihan tempat tinggal lain jika tidak pindah ke rusunawa tersebut, mereka berharap bahwa ketika mereka pindah ke tempat yang baru dan memiliki pekerjaan yang lebih mendukung, mereka juga mengharapkan ketika pindah ke memiliki fasilitas yang lebih layak serta mereka berharap mereka mendapat tidak membayar karena mereka tidak mendapatkan ganti rugi atas tanah mereka yang telah mereka kuasai. Namun pada kenyataannya, mereka belum mendapat apa yang mereka harapkan di awal, dan mereka pun tidak pernah membayangkan bahwa mereka harus membayar uang sewa atas yang mereka tempati sementara sumber mata pencaharian mereka jelas semakin tidak jelas.

Berdasarkan uraian masalah di atas, maka Penulis menilai pentingnya melakukan penelitian atas permasalahan tersebut. Dan untuk memfokuskan penelitian terkait objek kajian ini, maka disusunlah rumusan masalah sebagai berikut: (1) Bagaimana penerapan asas kebebasan berkontrak di dalam perjanjian sewa-menyewa rumah susun antara warga terdampak pengusuran yang direlokasi ke Rusunawa Rawa Bebek dengan Pemprov DKI Jakarta?; (2) Bagaimana langkah-langkah hukum yang dapat ditempuh oleh warga terdampak pengusuran untuk melindungi hak atas tempat tinggal dari potensi pengusiran kembali akibat ketidakmampuan membayar sewa?

Penelitian dengan tema yang sama pernah diangkat oleh peneliti-peneliti sebelumnya, diantaranya penelitian yang menyatakan bahwa perjanjian kerja harus menerapkan asas kebebasan berkontrak yang menjadi nilai utama dan absolut dalam pembuatan perjanjian karena mencerminkan keadilan bagi para pihak dan mengikat sebagai undang-undang. Pihak pekerja diberikan pilihan untuk

<sup>4</sup>Vera W., Handika F., Kristian Feran, 2017, *Politik Hukum rusunawa dalam Pengusuran Paksa Warga Bukit Duri Studi Kasus rusunawa Rawabebek*, Yayasan Ciliwung Merdeka, Jakarta, hal. 1

<sup>5</sup> Wawancara dengan Ibu A (samaran), Salah satu RT di awa Rawa Bebek yang merupakan warga terdampak peng usuran dari Bukit Duri, pada tanggal 01 Mei 2024.

<sup>6</sup> Vera W., Handika F., Kristian Feran, 2017, *Politik Hukum rusunawa dalam Pengusuran Paksa Warga Bukit Duri Studi Kasus rusunawa Rawabebek*, Yayasan Ciliwung Merdeka, Jakarta, hal. 5

<sup>7</sup> Wawancara dengan Bapak B (samaran), Mantan RT di rusunawa Rawa Bebek yang merupakan warga terdampak peng usuran, pada tanggal 26 April 2024.

menandatangani atau tidak menandatangani perjanjian yang sudah dibuat tersebut atau biasa disebut dengan “*take it or leave it contract*” (Anggitariani & Mariani, 2022).<sup>8</sup> Selanjutnya, penelitian dari Ridha Wahyuni mengenai Pelaksanaan pengosongan tanah tanpa adanya pelibatan partisipasi masyarakat secara maksimal, pelibatan aparat keamanan dan tidak adanya mekanisme penanganan dampak ekonomi, sosial dan budaya bagi warga terdampak maka kondisi tersebut berpotensi menimbulkan pelanggaran hak asasi manusia. Penelitian ini mengkaji mengenai hak atas tempat tinggal yang layak bagian dari hak asasi manusia, penggusuran dalam konteks hak asasi manusia (HAM), serta tanggung jawab negara bagi perlindungan hak atas tempat tinggal warga yang terdampak penggusuran di kawasan perkotaan dalam perspektif hak asasi manusia (Ridha Wahyuni, 2022).<sup>9</sup> Serta terdapat penelitian mengenai penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen sebagai pembatas pemenuhan azas keseimbangan. Hasil dari penelitian ini, bahwa dalam PPJB Apartemen terdapat penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi dari pihak pengembang terhadap pihak pembeli dimana isi perjanjian yang dibuat oleh pengembang hanya menguntungkan pihak pengembang yang posisi tawarnya lebih tinggi dan merugikan pembeli yang tidak ikut serta dalam menentukan isi perjanjian, sehingga tidak terpenuhinya asas keseimbangan dalam PPJB apartemen. (Siti Nurul Intan S. D., 2021)<sup>10</sup>

Berdasarkan uraian beberapa penelitian yang telah dipublikasikan di atas menunjukkan bahwa permasalahan yang diangkat harus memiliki unsur kebaruan, hal ini maka Peneliti lebih khusus mengangkat mengenai permasalahan penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian sewa menyewa bagi warga terdampak penggusuran.

## METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris (*sosialelegal research*), yang merupakan penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>11</sup> Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) yang berupa pengambilan contoh kasus yang telah terjadi di dalam masyarakat serta untuk mempelajari norma atau kaidah hukum yang dapat diterapkan.<sup>12</sup> Adapun yang menjadi sumber data dalam penelitian ini merupakan sumber data primer dan data sekunder. Data ini diperoleh secara langsung di masyarakat yang menjadi objek penelitian oleh peneliti baik melalui observasi dan wawancara kepada narasumber. Dalam cara pengumpulan data dilakukan dengan mengumpulkan data langsung ke objek penelitian/penelitian lapangan (*field research*) yang berupa wawancara dan observasi. Teknik analisis data yang dalam hal ini dikumpulkan untuk menjawab rumusan masalah dengan cara analisis kualitatif.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak di dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rusunawa Rawa Bebek antara Warga Terdampak Penggusuran dengan Pemprov DKI Jakarta

Pengertian rumah susun dapat dilihat pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Selanjutnya disebut UURS). Pada pasal tersebut rumah susun adalah suatu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.<sup>13</sup> Pada bangunan rumah susun terdapat hak perseorangan dan hak bersama bagi pemilik satuan rumah susun. Bagian

<sup>8</sup> Anggita R. dan Maria M., 2022, *Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Pada Perjanjian Baku Dalam Perjanjian Kerja*, Jurnal Soedirman Law Review, Vol 4, No. 4 : 409-420,

<sup>9</sup> Ridha Wahyuni, 2022, *Perlindungan Hak Atas Tempat Tinggal Warga Terdampak Penggusuran di Kawasan Perkotaan Berdasarkan Perspektif HAM*, Jurnal Yuridis, Vol. 9, No. 1

<sup>10</sup> Siti Nurul Intan S. D., 2021, *Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Sebagai Pembatas Pemenuhan Azas Keseimbangan*, Jurnal Yuridis Vol. 8 No. 2 : 298-311

<sup>11</sup> Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 15

<sup>12</sup> Johni Ibrahim, 2007, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet. III, Malang, Bayumedia Publishing, Hlm. 302

<sup>13</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

yang merupakan hak perseorangan dan terpisah pada bangunan rumah susun disebut satuan rumah susun, sedangkan hak bersama meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Pasal 17 UURS dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Tanah Negara, dan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan. Satuan rumah susun dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 UURS, yakni unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Satuan rumah susun bersifat perseorangan dan terpisah adalah ruang yang dibatasi oleh permukaan dinding, permukaan kolom, permukaan atas lantai (sebagai batas bawah) dan permukaan langit-langit (sebagai batas atas). Komponen bangunan yang menjadi bagian pemilikan perseorangan adalah ruang tamu atau ruang makan, ruang tidur, dapur, kamar mandi atau MCK, ruang jemuran, jendela, dan pintu.<sup>14</sup>

Dalam Pasal 1313 KUHPdata yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian merupakan suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya”. Dari bunyi ketentuan tersebut maka dapat ditafsirkan bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum yang dilakukan lebih dari satu orang, yang mereka saling mengikatkan diri. Sementara, dasar para pihak saling mengikatkan dirinya di dalam perjanjian karena adanya persamaan tujuan atau kehendak.<sup>15</sup> Dari peristiwa tersebut timbullah hubungan hukum antara dua pihak yang dinamakan perikatan. Pengertian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang atau benda selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut di sanggupi pembayarannya. Demikian definisi yang diberikan oleh pasal 1548 KUHPdata mengenai perjanjian sewa menyewa.

Menurut Subekti, sewa-menyewa adalah pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.<sup>16</sup> Dasar dari tindakan sewa menyewa adalah pada suatu perjanjian-perjanjian bagi para pihak dengan menggunakan asas konsensual yang artinya adalah suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat pada waktu tercapainya kata sepakat. Rumah susun dapat juga diartikan sebagai rumah susun yang tempat huniannya hanya dapat ditempati dengan cara menyewa. Masyarakat yang ingin menghuni rumah susun di kawasan tersebut harus menyewa terlebih dahulu dengan izin dari pengelola Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman UPT Rusunawa, hal ini membutuhkan suatu perjanjian sewa menyewa antara pihak pengelola dengan calon penghuni agar terjadi kepastian hukum bagi para pihak.

Seperti yang telah dikemukakan bahwa sumber perikatan yang terpenting adalah perjanjian, sebab dengan melalui perjanjian pihak-pihak dapat membuat segala macam perikatan, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang tercantum di dalam buku ke III KUHPdata sebagaimana diatur dalam pasal 1338, akan tetapi kebebasan berkontrak tersebut bukan berarti boleh membuat perjanjian secara bebas dan sembarangan, melainkan harus memenuhi syarat-syarat tertentu untuk syarat sahnya suatu perjanjian<sup>17</sup>

Perjanjianpun harus memenuhi syarat-syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, yaitu (1) adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; (2) kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; (3) suatu hal tertentu; dan (4) suatu sebab (*causa*) yang halal. Persyaratan yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena berkenaan dengan subjek perjanjian. Sedangkan, persyaratan yang ketiga dan keempat berkenaan dengan objek perjanjian dinamakan syarat objektif.<sup>18</sup>

<sup>14</sup> Urip Santoso, 2017, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Kencana, Depok, hal 222.

<sup>15</sup> Ridha Wahyuni, Siti Nurul Intan, 2022, *Kedudukan Hukum Perjanjian di Dalam Pendirian Perseroan Terbatas Berbentuk Badan Usaha Mikro dan Kecil berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja*, Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan FH UNPAD, Vol. 6. No. 1, Hal. 57.

<sup>16</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1975, hlm. 48.

<sup>17</sup> Jefri A. dan Leli Joko S., 2021, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun dan Akibat Hukumnya dalam hal Terjadi Wanprestasi*, Media Of Law and Sharia, Vol. 2 No. 3 hal. 242

<sup>18</sup> Pasal 1320 KUHPdata

Syarat kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif yang bilamana salah satu atau kedua dari kedua syarat tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan dalam arti, perjanjian baru dianggap batal setelah adanya permintaan pembatalan dari suatu pihak. Syarat mengenai suatu hal tertentu dan sebab yang halal merupakan syarat objektif, yang bila salah satu atau keduanya tidak terpenuhi, maka perjanjian dianggap batal demi hukum, atau sejak semula dianggap tidak pernah terjadi perjanjian.<sup>19</sup>

Kata sepakat di dalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*Toestemming*) jika ia memang menghendaki terhadap materi yang diperjanjikan. Suatu perjanjian dapat mengandung cacat kehendak jika terjadi hal-hal sebagai berikut<sup>20</sup> :

Pertama, adanya unsur Paksaan (*dwang*). Setiap tindakan yang tidak adil atau ancaman yang menghalangi kebebasan kehendak para pihak, termasuk pemaksaan. Di dalam hal ini, setiap perbuatan atau ancaman melanggar undang-undang jika perbuatan tersebut merupakan penyalahgunaan kewenangan salah satu pihak dengan membuat suatu ancaman, yaitu setiap ancaman yang bertujuan agar pada akhirnya pihak lain memberikan hak, kewenangan ataupun hak istimewanya.

Kedua, penipuan (*bedrog*) adalah tindakan tipu muslihat. Pasal 1328 KUHPerduta dengan tegas menyatakan bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian. Dalam hal ada penipuan, pihak yang ditipu, memang memberikan pernyataan yang sesuai dengan kehendaknya, tetapi kehendaknya itu, karena adanya daya tipu, sengaja diarahkan ke suatu yang bertentangan dengan kehendak yang sebenarnya, seandainya tidak ada penipuan, merupakan tindakan yang benar. Dalam hal penipuan gambaran yang keliru sengaja ditanamkan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Jadi, elemen penipuan tidak hanya pernyataan yang bohong, melainkan harus ada serangkaian kebohongan (*samenweefsel van verdichtsel*), serangkaian cerita yang tidak benar, dan setiap tindakan/sikap yang bersifat menipu.

Ketiga, Kesesatan atau Kekeliruan (*dwalig*). Dalam hal ini, salah satu pihak atau beberapa pihak memiliki persepsi yang salah terhadap objek atau sebjek yang terdapat dalam perjanjian. Syarat sahnya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUHPerduta adalah kecakapan untuk membuat perikatan (*om eene verbintenis aan te gaan*). Di sini terjadi percampuradukan penggunaan istilah perikatan dan perjanjian. Dari kata “membuat” perikatan dan perjanjian dapat disimpulkan adanya unsur “niat” (sengaja). Hal yang demikian itu dapat disimpulkan cocok untuk perjanjian yang merupakan tindakan hukum. Apalagi karena unsur tersebut dicantumkan sebagai unsur sahnya perjanjian, maka tidak mungkin tertuju kepada perikatan yang timbul karena undang-undang.

Pasal 1329 KUHPerduta menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap, kemudian Pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni: Pertama, orang yang belum dewasa; Kedua, mereka yang ditaruh di bawah pengampunan; dan Ketiga, orang-orang perempuan dalam pernikahan, (setelah diundangkannya Undang-undang No. 1 Tahun 1974 pasal 31 ayat 2 maka perempuan dalam perkawinan dianggap cakap hukum).<sup>21</sup>

Berdasarkan pasal 1381 BW hapusnya perikatan karena : (1) Pembayaran; (2) Penawaran pembyaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan; (3) Pembaharuan utang; (4) Kompensasi; (5) Pencampuran utang; (6) Pembebasan utang; (7) Musnahnya barang yang terutang; (8) Pembatalan; (9) Berlakunya syarat batal; (10) Lampau Waktu.<sup>22</sup>

Pada awalnya rusunawa Rawa Bebek diperuntukan bagi mereka yang terdampak penggusuran karena adanya program normalisasi kali Ciliwung. Dan untuk melaksanakan program tersebut, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta maupun Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan merelokasi warga terdampak sebagai bentuk ganti rugi bagi Program Normalisasi Kali Ciliwung di wilayah Kelurahan Bukit Duri. Namun Keputusan Gubernur DKI Jakarta memindahkan warga terdampak penggusuran Bukit Duri ke Rusunawa Rawa Bebek dilakukan tanpa adanya dasar hukum yang jelas.

<sup>19</sup> Emma Nurlaela Sari, 2019, Telaah Terhadap Pemenuhan Syarat Subjektif Sahnya Suatu Perjanjian Di Dalam Transaksi Elektronik Yang Dilakukan Anak Dibawah Umur, Jurnal Poros Hukum Padjajaran, Volume 1 Nomor 1, hal. 121.

<sup>20</sup> Retna Gumanti, 2012, *Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerduta)*, Jurnal Universitas Gorontalo, Vol. 5, No.1, hal. 5.

<sup>21</sup> Retna Gumanti, 2012, *Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerduta)*, E-journals Universitas Negeri Gorontalo, Vol. 5 No. 1

<sup>22</sup> Zumrotul Wahidah, 2020, *Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata*, TAHKIM Jurnal Peradaban dan Hukum Islam, Vol. 3, No. 2, Hal. 32.

Proses penetapan bentuk ganti rugi kepada warga terdampak pengusuran untuk Normalisasi Kali Ciliwung di Bukit Duri RW. 09, 10, 11, dan 12, telah melanggar rasa keadilan bagi warga Bukit Duri.<sup>23</sup> Penyalahgunaan keadaan tidak sebatas pada terbentuknya isi perjanjian, namun dapat pula terjadi pada saat pembuatan perjanjian karena adanya pihak yang posisinya lebih tinggi dapat sewenang-wenang menyalahgunakan kondisi pihak yang posisinya lebih rendah (tidak mempunyai pilihan lain) sehingga kondisi ini pihak yang lebih lemah ini tidak memiliki kebebasan dalam menyatakan kehendaknya akibat disalahgunakan oleh pihak yang posisinya lebih tinggi sehingga terciptanya keadaan yang tidak bebas.

Perjanjian yang terjadi akibat adanya penyalahgunaan keadaan posisi salah satu pihak akan bertentangan dengan sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata mengenai syarat-syarat sah perjanjian. Selain itu, penyalahgunaan keadaan yang terdapat diperjanjian akan menjadi faktor utama yang membatasi atau menghalangi kebebasan kehendak para pihak yang membuat perjanjian. Sejumlah prinsip atau asas hukum merupakan dasar bagi hukum perjanjian. Prinsip-prinsip atau asas-asas utama dianggap sebagai tiang atau fondasi utama hukum perjanjian, memberikan sebuah gambaran mengenai latar belakang cara berpikir yang menjadi dasar hukum perjanjian. Satu dan lain karena sifat fundamental hal-hal tersebut, maka prinsip-prinsip utama itu dikatakan pula sebagai prinsip-prinsip dasar.<sup>24</sup>

Asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum. Dalam bidang-bidang hukum yang non-netral (bidang-bidang hukum yang erat kaitannya dengan agama dan budaya), dapat bertemu dengan norma hukum yang dapat dikembalikan kepada suatu asas. Ini berarti bahwa peraturan-peraturan hukum pada akhirnya dapat dikembalikan kepada asas-asas tersebut.<sup>25</sup> Asas hukum berfungsi sebagai pedoman atau arahan orientasi berdasarkan mana hukum dapat dijalankan. Asas-asas hukum tersebut tidak saja akan berguna sebagai pedoman ketika menghadapi kasus-kasus sulit, tetapi juga dalam hal menerapkan aturan.

Selain syarat-syarat sah perjanjian, dalam membuat perjanjian juga terdapat asas-asas yang harus diterapkan oleh para pihak ketika membuat perjanjian, diantaranya asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik, asas kepribadian, asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan dan asas perlindungan.<sup>26</sup>

Asas kebebasan berkontrak adalah bahwa setiap orang bebas membuat atau tidak membuat suatu perjanjian, baik yang telah diatur oleh undang-undang maupun yang belum diatur oleh undang-undang. Kebebasan dalam hal ini adalah bebas dalam bentuk perjanjiannya maupun mengenai isi perjanjian.<sup>27</sup> Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang membebaskan para pihak untuk mengadakan perjanjian atau tidak mengadakan perjanjian, pelaksanaan dan persyaratan persyaratan di dalam perjanjian, termasuk dalam menentukan bentuknya baik tertulis atau cukup lisan.<sup>28</sup>

Menurut Subekti, Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup: (1) kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian; (2) kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian; (3) kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian (kontrak) yang akan dibuatnya; (4) kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian; (5) kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian; dan (6) kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullen, optional*).<sup>29</sup> Asas kebebasan ini telah diatur dalam buku III KUHPdata, yang dapat disimpulkan dari Pasal

<sup>23</sup>Vera W., Handika F., Kristian Feran, 2017, *Politik Hukum rusunawa dalam Pengusuran Paksa Warga Bukit Duri Studi Kasus rusunawa Rawabek*, Yayasan Ciliwung Merdeka, Jakarta, hal. 1

<sup>24</sup>Siti Nurul Intan S. D., 2021, *Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Sebagai Pembatasan Pemenuhan Azas Keseimbangan*, Jurnal Yuridis Vol. 8 No. 2 : 298-311

<sup>25</sup>Rokilah, Sulasno, 2021, *Penerapan Asas Hukum dalam Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*, AJUDIKASI : Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 5, No. 2, hal. 185.

<sup>26</sup>Salim, 2017, *Hukum Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, hal. 9-12.

<sup>27</sup>Hasting Pancasakti, 2019, *Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Melalui Media Internet yang Dilakukan Oleh Anak Dibawah Umur*, Skripsi Universitas Islam Indonesia, Hal. 12

<sup>28</sup>Devi Kantini Rolaswati, 2012, *Masalah Kontrak dalam Praktek Notaris*, UPN Veteran Jakarta, hal. 53

<sup>29</sup>Septarina Budiwati, 2015, *Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perspektif Pendekatan Filosofis*, Prosiding Seminar Nasional, ISBN 978-602-72446-0-3

1338 ayat (1) KUHPperdata. Pasal ini menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perkataan semua dalam Pasal 1338 KUHPperdata ayat (1) tersebut dapat disimpulkan bahwa orang dapat dengan leluasa untuk membuat suatu perjanjian apa saja, asal tidak melanggar atau bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu warga terdampak penggusuran, Nyonya C, mengakui bahwa saat perjanjian dibuat ia hanya disodorkan “surat perjanjian (sp) ada, sehingga mau tidak mau ia terpaksa menandatangani karena sudah tidak ada pilihan lain. Selain itu juga ada kondisi tertekan dimana saat itu diamankan oleh petugas (Polisi, Satpol PP, TNI).<sup>30</sup>

Merujuk pada beberapa kondisi tersebut sudah nyata bahwa warga di dalam kondisi yang tidak bebas ditambah kondisi warga yang sudah kehilangan tempat tinggal. Dalam hal ini, jika di lihat dari perspektif warga yang menjadi warga terdampak penggusuran, maka penerapan asas kebebasan berkontrak belum diterapkan dalam proses penyusunan perjanjian dan lahirnya perjanjian sewa menyewa rusunawa yang terjadi antara warga dengan pemerintah setempat.

### **Langkah Hukum yang Dapat Ditempuh Oleh Warga Terdampak Penggusuran Untuk Melindungi Hak Atas Tempat Tinggal Dari Potensi Pengusiran Kembali**

Pasal 1321 KUHPperdata menegaskan bahwasanya tiada sepakat yang syah apabila sepakat itu diberikan atas dasar kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPperdata hal tersebut adalah pelanggaran terhadap syarat subyektif perjanjian yang membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya oleh salah satu pihak kepada hakim. Buku III KUHPperdata menganut asas kebebasan dalam membuat perjanjian (*beginsel der contractsvrijheid*). Setiap kata sepakat (*consensus*) yang terjadi diantara para pihak (kebebasan berkontrak) akan menimbulkan perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuat perjanjian (*pacta sunt servanda*). Oleh karena itu, cacat kehendak karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*) sebagai alasan untuk membatalkan perjanjian selain itu perjanjian juga tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan dan kepentingan umum.

Di dalam suatu perjanjian yang terjadi selalu melahirkan suatu prestasi di mana prestasi yang wajib dipenuhi oleh para pihak yang mengadakan perjanjian. Apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi suatu prestasi atau apa yang telah diperjanjikan maka terjadilah wanprestasi. Menurut R Saliman wanprestasi adalah sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang telah dibuat antara kreditur dan debitur.<sup>31</sup> Pasal 1238 KUHPperdata berbunyi “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Dari rumusan Pasal 1238 KUHPperdata diatas dapat diketahui bahwa ada dua kondisi kapan seseorang dianggap lalai atau cedera janji yaitu : (1) Dalam hal di tetapkan suatu waktu di dalam perjanjian, tapi dengan lewatnya waktu tersebut (jatuh tempo) debitur belum juga melaksanakan kewajibannya; (2) Dalam hal tidak ditentukan suatu waktu tertentu, lalu kreditur sudah memberitahukan kepada debitur tetap juga tidak melaksanakannya kewajiban kepada kreditur.

Proses sengketa yang dapat ditempuh oleh orang maupun golongan yang bersengketa dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu : (1) Non Litigasi, yang mana proses menyelesaikan sengketa nya dilakukan dengan konsultasi, negosiasi, mediasi, konsolidasi, penilaian ahli; (2) Litigasi, yang mana suatu proses menyelesaikan suatu sengketa secara hukum atau melalui jalur pengadilan.<sup>32</sup>

Dalam kasus ini langkah hukum yang pertama ketika terdapat potensi penggusuran kembali dari rusunawa maka warga bisa mengajukan permohonan mediasi dengan pemerintah, dan pemerintah perlu melakukan upaya negosiasi guna mencari titik temu permasalahan terutama ketidak mampuan

<sup>30</sup> Wawancara dengan Ibu C (samaran), warga rusunawa Rawa Bebek yang merupakan warga terdampak penggusuran, pada 26 April 2024.

<sup>31</sup> Meike Vita, Firdja Baftim, Revy S.M, 2022, *Tinjauan Yuridis Wanprestasi terhadap Praktik Perjanjian Jual Beli Ikan Segar Nelayan*, Jurnal Universitas Sam Ratulangi, Vol. 10, No. 2.

<sup>32</sup> Vicky Septiadi, 2022, *Proses Sengketa Antropologi Hukum Dalam Pandangan Antropologi Hukum Para Ahli*, Jurnal, DOI <https://doi.org/10.31219/osf.io/umjtq>

warga untuk membayar uang sewa karena tidak memiliki kemampuan ekonomi. Karena dalam kasus ini, terdapat warga yang tidak mendapatkan uang ganti rugi ketika penggusuran tempat tinggal mereka dilakukan, dan mereka harus memulai hidup kembali pada atau tempat tinggal mereka yang baru serta dalam keadaan status sewa bukan hak milik mereka para warga terdampak penggusuran, dan jika mereka harus diusir kembali maka mereka tidak akan memiliki tempat tinggal padahal selayaknya mereka harus memperoleh lahan relokasi guna melanjutkan kehidupan berdasarkan pertimbangan kemanusiaan dan pemenuhan hak ekonomi, sosial dan budaya.

Dalam kasus ini bisa juga diupayakan melakukan perubahan klausul dalam kontrak yang telah dibuat oleh para pihak. Sering terjadi dalam suatu perjanjian dituliskan mengenai klausul tentang perubahan kontrak, perubahan isi kontrak pada prinsipnya dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Prinsip yang mendasari adanya perubahan kontrak adalah prinsip konsensualisme dan prinsip iktikad baik. Perubahan terhadap klausula-klausula perjanjian juga terdapat pembatasan yaitu apabila peraturan perundang-undangan mengaturnya, misalkan dalam kontrak pengadaan barang dan jasa dimana salah satu pihaknya adalah pemerintah, perubahan kontrak tidak hanya didasari oleh kesepakatan melainkan harus mematuhi peraturan perundang-undangan yang berkaitan.

Perubahan materi muatan kontrak melalui adendum dianggap memenuhi keabsahan, apabila para pihak sepakat terhadap beberapa perubahan di dalam kontrak, bilamana salah satu pihak tidak sepakat dan merasa dirugikan maka pihak tersebut dapat menyatakan keberatan dan harus dilakukan negosiasi ulang antara para pihak untuk menyepakati hal-hal yang dituangkan dalam perjanjian. Hal ini kembali lagi kepada asas kebebasan berkontrak, bahwa kedua belah pihak harus sepakat dengan apa yang telah dimusyawarahkan.

Jika upaya hukum non litigasi tersebut tidak tercapai maka bagi warga terdampak penggusuran juga dapat mengajukan langkah hukum litigasi melalui pengadilan. Pihak yang merasa haknya telah dilanggar dapat mengajukan pembatalan atas perjanjian yang telah dibuat. Hal ini mengingat perjanjian sendiri tetap akan mengikat bagi para pihak selama tidak ada dibatalkan oleh hakim atas permintaan salah satu pihak yang berhak meminta pembatalan. Dalam konteks ini, maka perjanjian tidak bisa batal demi hukum melainkan harus dimintakan pembatalan ke Pengadilan. Dalam kasus ini, warga terdampak penggusuran yang terancam akan diusir kembali dari Rusunawa dapat sekiranya meminta pembatalan perjanjian akibat tidak terpenuhinya syarat Subjektif (kesepakatan para pihak) sebagai syarat sah dari sebuah perjanjian. Merujuk pada Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata, menyatakan bahwa syarat perjanjian dinyatakan sah yang pertama haruslah didasarkan pada persetujuan yang bebas diantara para pihak yang membuat perjanjian sehingga tidak boleh adanya paksaan atau tekanan baik internal maupun eksternal dan harus didasarkan pada kehendak sendiri.

Setelah perjanjian tersebut dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan maka selanjutnya warga bisa mengajukan gugatan ganti kerugian atas hilangnya tempat tinggal akibat penggusuran. Hal ini merujuk pada bunyi Pasal 5 UU 2/2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berbunyi bahwa "Pihak yang Berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum setelah pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap".<sup>33</sup> Berdasarkan ketentuan pasal ini maka selama belum ada pemberian ganti kerugian atau putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, pemilik tanah tidak wajib melepaskan tanah pemilik tersebut.

Upaya penyelesaian yang dapat ditempuh oleh para pihak dalam hal terjadi wanprestasi dapat juga digolongkan sebagai bentuk perlindungan hukum bersifat represif. Bentuk represif lahir karena adanya sengketa yang harus diselesaikan. Hak yang dapat digugat oleh kreditur sebagaimana diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdata yakni: a. Pemenuhan perjanjian (*nakoming*); b. Ganti (*vervangende vergoeding*); c. Pembubaran, pemutusan, atau pembatalan perjanjian (*ontbinding*); d. Pemenuhan

<sup>33</sup> Pasal 5 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

perjanjian disertai dengan ganti rugi lengkap (*nakoming anvvullend vergoeding*); e. Pembubaran perjanjian disertai dengan ganti rugi pelengkap (*ontbinding vergoeding*).<sup>34</sup>

## SIMPULAN

Perjanjian yang terjadi akibat adanya penyalahgunaan keadaan atau kondisi salah satu pihak akan bertentangan dengan sebab yang halal mengenai syarat-syarat sah perjanjian. Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang membebaskan para pihak untuk membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian, serta sepakat terhadap materi muatan di dalam perjanjian. Termasuk dalam menentukan bentuknya baik tertulis atau tidak. Penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian sewa menyewa rusunawa antara warga terdampak penggusuran Bukit Duri dengan Pemprov DKI Jakarta ini belum diterapkan—terutama di dalam proses penyusunan perjanjian sewa menyewa rusunawa yang terjadi antara warga dengan pemerintah setempat. Hal ini mengingat sebagian materi muatan perjanjian hanya ditentukan oleh salah satu pihak yang lebih kuat posisinya sementara pihak lain mau tidak mau harus menyetujuinya hal ini juga dilatarbelakangi karena faktor kondisi warga yang tidak bisa menolak.

Adapun langkah hukum yang dapat ditempuh oleh warga untuk melindungi hak nya atas potensi pengusiran kembali dari Rusunawa, diantaranya melalui cara Litigasi dan Non Litigasi. Upaya litigasi dalam kasus ini warga terdampak penggusuran yang terancam akan diusir kembali dari Rusunawa dapat sekiranya meminta pembatalan perjanjian ke pengadilan akibat tidak terpenuhinya syarat Subjektif (kesepakatan para pihak) sebagai syarat sah dari sebuah perjanjian. Serta upaya non litigasi dalam kasus ini juga bisa dilakukan negosiasi serta mediasi mengenai perubahan klausul dalam kontrak yang telah dibuat oleh para pihak.

## SARAN

Pemerintah perlu mengkaji lebih lanjut mengenai pentingnya asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian sewa menyewa rusunawa antara warga terdampak penggusuran dengan Pemprov DKI Jakarta. Penyalahgunaan keadaan tidak hanya terbatas pada pembentukan isi perjanjian, tetapi juga dapat terjadi saat perjanjian dibuat, di mana pihak yang berada dalam posisi yang lebih tinggi dapat menyalahgunakan keadaan pihak yang berada dalam posisi yang lebih rendah. Hal ini mengakibatkan pihak yang lebih lemah tersebut tidak memiliki kebebasan untuk menyatakan kehendaknya karena posisinya dieksploitasi oleh pihak yang lebih kuat, sehingga tercipta situasi yang tidak adil. Diharapkan pemerintah juga lebih terbuka dan mendengarkan suara warga yang terdampak penggusuran agar mereka memperoleh kompensasi yang adil dan mendapatkan kesepakatan dengan seadil-adilnya.

## REFERENSI

- Budiwati, Septarina. 2015, *Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perspektif Pendekatan Filosofis*, Prosiding Seminar Nasional, ISBN 978-602-72446-0-3
- Ibrahim, Johni. 2007, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet. III, Malang, Bayumedia Publishing, Hlm. 302
- Rolaswati, Devi Kantini. 2012, *Masalah Kontrak dalam Praktek Notaris*, UPN Veteran Jakarta, hal. 53
- Salim, 2017, *Hukum Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, hal. 9-12.
- Santoso, Urip. 2017, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Kencana, Depok, hal 222.
- Vera, Handika, dan Kristian, 2017, *Politik Hukum Rusunawa dalam Penggusuran Paksa Warga Bukit Duri Studi Kasus Rusunawa Rawabebek*, Yayasan Ciliwung Merdeka, Jakarta, hal. 1, 5
- Waluyo Bambang. 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 15
- Aidi dan Hasna. 2019, *Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Waralaba Makanan*, Jurnal Cendekia Hukum, Vol. 4 No. 2, <http://doi.org/10.33760/jch.v4i2.119>

<sup>34</sup>Zil Aidi dan Hasna Farida, 2019, *Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Waralaba Makanan*, Jurnal Cendekia Hukum, Vol. 4 No. 2



- Anggita dan Maria, 2022, Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Pada Perjanjian Baku Dalam Perjanjian Kerja, *Jurnal Soedirman Law Review*, Vol 4, No. 4 : 409-420, <http://journal.fh.unsoed.ac.id/index.php/SLR/article/view/221>
- Gumanti, Retna. 2012, Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPperdata) *Jurnal Pelangi Ilmu Universitas Gorontalo*, Vol. 5, No.1, hal. 5, <https://ejournal.ung.ac.id/index.php/JPI/article/view/900>
- Intan, Siti Nurul. 2021, Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Sebagai Pembatasan Pemenuhan Azas Keseimbangan, *Jurnal Yuridis* Vol. 8 No. 2 : 298-311, <https://doi.org/10.35586/jjur.v8i2.3720>
- Jefri dan Leli Joko S., 2021, Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun dan Akibat Hukumnya dalam hal Terjadi Wanprestasi, *Media Of Law and Sharia*, Vol. 2 No. 3 hal. 242, <https://doi.org/10.18196/mls.v2i3.12075>
- Meike, Firdja, dan Revy. 2022, Tinjauan Yuridis Wanprestasi terhadap Praktik Perjanjian Jual Beli Ikan Segar Nelayan, *Jurnal Universitas Sam Ratulangi*, Vol. 10, No. 2, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v2/index.php/lexprivatum/article/view/40395/36175>
- Rokilah dan Sulasno, 2021, Penerapan Asas Hukum dalam Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, *AJUDIKASI : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5, No. 2, hal. 185, <https://doi.org/10.30656/ajudikasi.v5i2.3942>
- Sari, Emma Nurlaela 2019, Telaah Terhadap Pemenuhan Syarat Subjektif Sahnya Suatu Perjanjian Di Dalam Transaksi Elektronik Yang Dilakukan Anak Dibawah Umur, *Jurnal Poros Hukum Padjajaran*, Volume 1 Nomor 1, hal. 121, <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jphp/article/view/236>
- Septiadi, Vicky. 2022, Proses Sengketa Antropologi Hukum Dalam Pandangan Antropologi Hukum Para Ahli, *Jurnal*, <https://doi.org/10.31219/osf.io/umjtq>
- Wahidah, Zumrotul. 2020, Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata, *TAHKIM Jurnal Peradaban dan Hukum Islam*, Vol. 3, No. 2, Hal. 32, <https://doi.org/10.29313/tahkim.v3i2.6435>
- Wahyuni, Ridha. 2022, Perlindungan Hak Atas Tempat Tinggal Warga Terdampak Penggusuran di Kawasan Perkotaan Berdasarkan Perspektif HAM, *Jurnal Yuridis*, Vol. 9, No. 1, <https://ejournal.upnvj.ac.id/Yuridis/article/download/4170/pdf>
- Wahyuni, Ridha dan Siti Nurul Intan, 2022, Kedudukan Hukum Perjanjian di Dalam Pendirian Perseroan Terbatas Berbentuk Badan Usaha Mikro dan Kecil berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja, *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan FH UNPAD*, Vol. 6. No. 1, Hal. 57, <https://doi.org/10.23920/acta.v6i1.1059>
- Pancasakti, Hasting. 2019, Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Melalui Media Internet yang Dilakukan Oleh Anak Dibawah Umur, *Skripsi Universitas Islam Indonesia*, Hal. 12
- Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta <https://dprkp.jakarta.go.id/?cmd=product-ami> diakses pada tanggal 3 Mei 2024 pukul 13.25
- Akhmad, Ali. "Cerita Warga Rumah Susun Rawa Bebek, Tunggakan Tak Terbayar," *Tempo*, 2 September 2019, <https://metro.tempo.co/read/1242906/cerita-warga-rumah-susun-rawa-bebek-tunggakan--tak-terbayar>
- Wawancara dengan Ibu A (samaran), Salah satu RT di rusunawa Rawa Bebek yang merupakan warga terdampak penggusuran dari Bukit Duri, pada tanggal 01 Mei 2024.
- Wawancara dengan Bapak B (samaran), Mantan RT di rusunawa Rawa Bebek yang merupakan warga terdampak penggusuran, pada tanggal 26 April 2024.
- Wawancara dengan Ibu C (samaran), warga rusunawa Rawa Bebek yang merupakan warga terdampak penggusuran, pada 26 April 2024.
- Wawancara dengan Ibu D (samaran), Penjual warung yang merupakan warga terdampak penggusuran, pada tanggal 01 Mei 2024.