

PRINSIP PERJANJIAN "UANG TEH": SUATU ULASAN PERJANJIAN PENYEWAAN RUMAH DI KOTA JAMBI

Oleh :

Abdul Hariss *

Che Thalbi Md Ismail *

ABSTRAK

Perjanjian uang teh adalah suatu perjanjian sewa menyewa rumah yang terjadi antara penduduk asli Kota Jambi dengan penduduk imigran warga negara asing keturunan Cina yang tidak memiliki tanah pada saat itu. Konsekuensi rumah sewa dibangun oleh penyewa bukan oleh pemilik tanah sebagaimana halnya perjanjian sewa menyewa rumah pada umumnya, menyebabkan penyewa memiliki beberapa hak, antara lain: perjanjian sewa dengan sistem uang teh tidak memiliki masa berakhirnya, artinya sepanjang penyewa menginginkan menempati rumah sewa tersebut, maka pemilik tanah tidak dapat memutuskan perjanjian sewa, penyewa bisa mengoperkan hak sewanya kepada orang lain sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dan pembayaran biaya sewa rumah yang sangat murah jika dibandingkan dengan sewa menyewa rumah yang tidak memakai sistem uang teh. Penataan kota, perpindahan penduduk ke kota dan pelebaran jalan-jalan utama serta perkembangan zaman, membuat semakin tingginya harga tanah menyebabkan tuan tanah ingin mengakhiri perjanjian sewa karena merasa dirugikan dengan murahnya biaya sewa dan tidak ada berakhirnya masa sewa sedangkan penyewa tidak ingin mengakhiri perjanjian sewa karena masih mendasarkan pada kesepakatan sewa yang telah disepakati sebelumnya.

* Pengajar Program Magister Ilmu Hukum Unbari.

* Pengajar School of Law, UUM, Kedah, Malaysia.

Kata Kunci: *Uang Teh, Sewa Menyewa Rumah, Tanah*

A. Latar Belakang

Kebutuhan masyarakat yang tidak terbatas Sehubungan dengan sewa menyewa tanah di masa lalu setelah kemerdekaan negara Republik Indonesia, termasuk di wilayah Kota Jambi (sebelumnya Kotamadya Jambi) sudah ada, tetapi tidak serumit seperti sekarang ini, yang mana perjanjiannya tidak harus tertulis, cukup dengan saling ada kepercayaan dan harganya pun tidaklah mahal. Tanah pada saat itu masih sangat luas, belum banyak dikelola oleh pemiliknya dan tanah pun belum terlalu bernilai.

Pada umumnya yang melakukan sewa menyewa tanah pada masa lalu adalah orang asing keturunan Cina, karena selain mereka tidak punya tanah sendiri, juga berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang pertanahan di Indonesia, mereka selaku warga negara asing tidak diperbolehkan memiliki tanah di wilayah Indonesia. Pada dasarnya objek perjanjian sewa menyewa yang diadakan antara warga negara keturunan Cina dengan pemilik tanah di Kota Jambi adalah rumah atau bangunan untuk tempat tinggal dan / atau tempat usaha. Perjanjian sewa menyewa itu sendiri menurut ketentuan Pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah "suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan

dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya ".

Perjanjian sewa menyewa tanah dengan sistem uang teh memang tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi dapat dibenarkan sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang tertuang pada hukum perjanjian yaitu Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgelijke Wet boek).

Kalau sewa menyewa rumah dengan sistem uang teh dikatakan perjanjian sewa menyewa rumah sebenarnya juga tidak tepat dalam penamaannya. Hal ini karena pada sewa menyewa rumah yang membangun rumah adalah si pemilik tanah tetapi dalam perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem uang teh, si penyewa ikut membantu dalam pembiayaan pembangunan rumah di atas tanah yang bukan miliknya.

Keterangan di atas menunjukkan bahwa perjanjian uang teh itu sebenarnya lebih mengarah kepada perjanjian sewa tanah, tetapi kalau dikatakan perjanjian sewa tanah dengan sistem uang teh, orang tidak akan mengerti makna yang terkandung dari penamaan tersebut, karena yang lazim dipakai pada kalangan masyarakat Kota Jambi adalah perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem uang teh atau perjanjian uang teh. Jadi dapat dikatakan bahwa perjanjian

uang teh itu secara formal adalah perjanjian sewa menyewa dan secara materil adalah perjanjian sewa tanah.

Uang teh tidaklah berarti pembayaran dengan uang sewa dibayar dengan daun teh atau uang hasil penjualan daun teh atau lain-lain yang berarti negatif, seperti halnya uang kopi. Uang teh disini adalah uang yang diberikan oleh si penyewa rumah kepada si pemilik tanah untuk sumbangan pembangunan rumah yang menjadi objek sewa.

Sumbangan pembangunan rumah (uang teh) yang menjadi tanggungan si penyewa bisa sepenuhnya atau setengah ($1/2$) atau sepertiga ($1/3$) atau seperempat ($1/4$) sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya. Adapun bentuk uang teh itu dapat berbentuk uang, ketentuan ini berlaku ketika rumah yang menjadi objek sewa telah dibangun sebelumnya oleh si pemilik tanah, tetapi kalau rumah sebagai objek sewa belum dibangun maka kontribusi pembangunan juga dapat berupa bahan-bahan kebutuhan untuk pembangunan rumah sewa tersebut.

Rumah-rumah yang dilandasi dengan perjanjian sewa dengan sistem uang teh di wilayah Kota Jambi memiliki ciri-ciri khusus, antara lain:

1. Rumah-rumah tersebut dibangun di sepanjang jalan besar bahkan ada di jalan protokol;
2. Rumah-rumah tersebut didirikan dalam bentuk rumah bedeng;

3. Rumah-rumah tersebut bentuk fisiknya setengah mil (pondasi dan sebagian dinding lebih kurang 1 (satu) meter) dan setengah kayu bagian dinding (semi permanen) atau dindingnya kayu semua;
4. Rumah-rumah tersebut kalau bertingkat, maka lantai atas untuk tempat tinggal dan lantai dasar untuk berdagang.

Pembayaran sewa dengan sistem uang teh tidak hanya dibayar dengan uang tetapi juga dapat dilakukan dengan bahan bangunan atau kebutuhan pokok sehari-hari dan kadangkala besarnya tidak ditentukan oleh pemilik tanah tetapi terserah kepada penyewa, kemudian perjanjian sewa tanah dengan sistem uang teh tidak ditentukan batas waktunya, sepanjang penyewa masih berkehendak menempatnya sampai ada yang sampai berpuluh tahun.

Dikarenakan perjanjian sewa rumah dengan sistem uang teh memakan waktu yang lama dan banyak dilakukan oleh warga masyarakat Kota Jambi, maka sewa menyewa rumah dengan sistem uang teh menjadi kebiasaan dan selanjutnya menjadi hukum adat masyarakat Kota Jambi.

Sesuai dengan perkembangan zaman dan semakin tinggi nilai harga tanah, timbullah berbagai permasalahan terhadap perjanjian sewa rumah dengan sistem uang teh, yang diantaranya:

1. Ada penyimpangan hukum sehubungan dengan perjanjian sewa menyewa itu sendiri;
2. Pemilik tanah sulit untuk mendapatkan tanah hak miliknya dalam waktu yang singkat karena bangunan di atasnya masih berstatus hak sewa dalam waktu yang lama;
3. Penyewa mengoperalkn bangunan yang disewakan kepada orang lain tanpa bisa dicegah oleh pemilik tanah;
4. Pemilik tanah tidak dapat menerima tanahnya kembali dengan alasan penyewa bahwa tanah telah dibayar secara angsur dengan pemberian uang teh, apalagi penyewa dengan kelicikan menunjukkan kuitansi pembayaran-pembayaran uang teh yang dilakukan dengan isi pembayaran uang tanah yang tidak terduga atau tidak diketahui pemilik tanah dan diperkuat lagi penyewa telah memiliki sertifikat hak milik atas tanah atau ahli waris pemilik tanah tidak mengetahui perjanjian sewa rumah dengan sistem uang teh yang diadakan orang tuanya, hingga apapun yang disampaikan penyewa diikutinya sampai bangunan dan tanah beralih kepada penyewa.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana proses terjadinya sistem uang teh sebagai fenomena budaya hukum dalam hukum pertanahan di Kota Jambi?
2. Apakah faktor-faktor yang menyebabkan para pihak membuat perjanjian sewa menyewa dengan sistem uang teh?
3. Bagaimana pola-pola hubungan antara para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut?

C. Pembahasan

1. Proses Terjadinya Sistem Uang Teh Sebagai Fenomena Budaya Hukum Dalam Hukum Pertanahan Di Kota Jambi

Sebenarnya peraturan perundang-undangan tentang Pertanahan telah ada sebelum dan setelah kemerdekaan Indonesia dan yang paling terbaru pada masa setelah kemerdekaan Indonesia adalah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Tanah dan Hukum ini masih diberlakukan sampai saat sekarang.

Meskipun Undang-undang ini juga terjadi di wilayah Kotamadya Jambi, tapi ada juga warga masyarakat yang tidak mendasarinya dalam hal perjanjian berkenaan dengan tanah. Salah satunya pada tahun 1970-an dimana masyarakat imigran warga negara asing keturunan Cina membutuhkan

lahan untuk membangun tempat tinggal dan / atau tempat usaha, mereka mengajukan permohonan kepada pemilik asli untuk menyewa tanah guna kebutuhannya. Dikarenakan tanah pada waktu itu belum memiliki harga yang standar, belum pernah ada perjanjian sewa tanah yang diadakan antar penduduk asli di samping pemilik tidak mau menjual tanahnya, pemilik tanah yang setuju dengan permohonan warga negara asing keturunan Cina dan agar perjanjian sewa yang diadakan memiliki tanda bukti di samping warga keturunan Cina mendapatkan apa yang diinginkannya, pemilik tanah membuat bangunan di atas tanah tersebut, yang pada waktu itu bangunan berstatus rumah yang dibangun.

Dengan mendapatkan rumah yang dibangun oleh pemilik tanah dengan bentuk perjanjian sewa, warga keturunan Cina selaku penyewa melakukan pembayaran dengan biaya sistem uang teh. Pengertian "uang teh" dalam perjanjian sewa menyewa rumah dengan prinsip "uang teh" adalah uang yang diberikan oleh penyewa rumah kepada tuan tanah untuk kontribusi membangun rumah yang menjadi objek sewa. Biaya sewa menyewa rumah dengan prinsip perjanjian "uang teh" bisa dibayar dengan uang dan dapat juga dibayar dalam bentuk kebutuhan hidup sehari-hari, seperti: beras, tepung, gula dan lain-lain. Selain itu, pada awalnya perjanjian ini tidaklah dilakukan secara tertulis tetapi disepakati dan ditaati.

Rumah yang dibangun dengan prinsip perjanjian "uang teh" pada awalnya dibangun dari kayu bulian dalam bentuk rumah rumah karyawan atau kopel, yaitu rumah yang berpasangan, biasanya satu atap terdiri atas lebih dari satu rumah yang biasanya bertingkat dua. Tahap dua berfungsi untuk tempat tinggal dan lantai satu digunakan untuk berdagang. Penyewa yang berbisnis inilah yang biasanya membayar biaya rumah kepada pemilik tanah dalam bentuk kebutuhan sehari-hari sebagai ganti biaya sewa.

Konstruksi bangunan rumah sewa yang menggunakan prinsip perjanjian "uang teh" pada saat sekarang sudah banyak berubah, terutama rumah-rumah yang terletak di Mukim Pasar Jambi. Bangunan-bangunan rumah tersebut berubah, tidak lagi menggunakan kayu sebagai bahan utama rumah sewa tetapi sudah menggunakan batu-bata, campuran semen, pasir dan kerikil menjadi satu kesatuan yang homogen. Mukim Pasar Jambi adalah merupakan daerah yang paling banyak masyarakat asli dan warga negara asing keturunan Cina mengadakan perjanjian sewa menyewa rumah dengan prinsip perjanjian "uang teh", karena Mukim Pasar Jambi adalah Pasar di Kota Jambi.

Pada dasarnya perjanjian dengan sistem uang teh yang terjadi di wilayah Kotamadya Jambi dulu merupakan perjanjian sewa menyewa tanah tetapi tertutup dengan sewa bangunan (rumah pembangun) yang dibuat oleh pemilik

tanah. Dan perjanjian sewa menyewa dengan sistem uang teh tidaklah dipermasalahkan meskipun tidak diatur dalam perundang-undangan yang berlaku termasuk Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dan bukti nyata sampai sekarangpun masih berlanjut perjanjian uang teh yang dilakukan sebelumnya atau perjanjiannya dilakukan secara turun temurun.

Untuk saat sekarang perjanjian sewa menggunakan sistem uang teh dahulu sulit untuk dilakukan, karena dapat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang berlaku sebagaimana tersirat dari ketentuan di bawah ini.

Prinsip-prinsip perjanjian sewa menyewa rumah dengan "uang teh" di atas inilah bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, seperti pada bab XIII pasal 135 yang berbunyi: Setiap orang dilarang menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Hunian Rumah Oleh Bukan Pemilik. Pada bab II pasal 4 ayat 1: Hunian rumah dengan cara sewa menyewa didasarkan pada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa. Ayat 2: Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan

tentang hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, dan besarnya biaya sewa.

Selanjutnya dalam Pasal 9 ayat: Penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari pemilik.

2. Faktor-faktor yang Menyebabkan Para Pihak Membuat Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Sistem Uang Teh

Faktor-faktor yang menyebabkan para pihak membuat perjanjian sewa menyewa dengan sistem uang teh di wilayah Kotamadya Jambi dahulu bisa berasal dari diri para pihak (intern) maupun dari kondisi yang dihadapi para pihak.

Faktor-faktor tersebut adalah sebagai berikut:

a. faktor Intern

Faktor ini berasal dari para pihak, dimana pihak pemilik tanah menginginkan tanahnya yang luas dapat terjaga dan terurus di samping akan mendapatkan imbalan berupa iuran dalam bentuk uang atau sembako dari penyewa. Sedangkan pihak penyewa berkeinginan untuk mendapatkan tempat tinggal dan sekaligus tempat usaha yang penggunaannya nyaris tak terbatas jangka waktu

sepanjang tetap mau membayar iuran uang teh kepada pemilik tanah.

b. faktor Ekstern

Faktor ini berasal dari luar diri para pihak, yaitu:

- 1) Belum pernah terjadi perjanjian sewa menyewa tanah antar para penduduk asli.
- 2) Belum terlalu dominannya kebutuhan akan uang dibandingkan dengan kebutuhan sembako.
- 3) Bukti perjanjian yang diadakan bukanlah surat perjanjian (karena perjanjian bukan bentuk tertulis), melainkan pelaksanaan iuran uang teh yang dilakukan penyewa secara rutin.
- 4) Pada waktu itu uang teh merupakan salah satu alat pembayaran yang sah.

3. Pola-pola Hubungan Antara Para Pihak Yang Melakukan Perjanjian Sewa Menyewa

Pada masa lalu perjanjian sewa menyewa rumah bina dengan sistem uang teh pola hubungan perjanjian adalah dilandasi oleh rasa saling kepercayaan antara para pihak yang mengadakan perjanjian, yaitu penyewa dan pemilik tanah, dimana perjanjian tidaklah harus berbentuk tertulis, melainkan pemilik tanah harus menyediakan rumah pembangun atau tempat yang akan dihuni atau diusahakan oleh penyewa dalam waktu yang cukup lama tanpa ada batas waktu, sedangkan penyewa memberikan iuran sewa dalam

bentuk uang atau kebutuhan konsumsi si pemilik tanah tanpa batas waktu pula, jika tetap ingin mendiami rumah pembangun, tetaplah memberikan iuran uang teh.

Namun selanjutnya sesuai dengan perkembangan zaman, perjanjian sewa dengan sistem uang teh telah dibuat dalam bentuk tertulis dan ada beberapa pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut, antara lain: pemilik, penyewa, pihak-pihak dari Pemerintah Kota, seperti: Badan Pemerintahan Harian Urusan Pembangunan kota, Ketua team Peremajaan Pembangunan Toko-Toko di daerah kota Jambi, Ketua Panitia Urusan Perumahan kota Jambi dan Kepala kota.

D. Penutup

1. Proses terjadinya sistem uang teh sebagai fenomena budaya hukum pertanahan di Indonesia dimulai dengan masuknya warga negara asing keturunan Cina yang berkeinginan memperoleh tanah guna mendirikan tempat tinggal dan / atau tempat usaha, kemudian pemilik tanah membuat bangunan (rumah pembangun) untuk warga tersebut yang harus dibayar untuk selama penempatannya dengan menggunakan sistem uang teh yang dahulu dijadikan salah satu alat pembayaran yang sah dan dilanjutkan secara turun temurun.

2. Faktor-faktor yang menyebabkan para pihak membuat perjanjian sewa menyewa dengan sistem uang teh adalah faktor intern yang berasal dari diri masing-masing pihak sesuai dengan kebutuhannya masing-masing dan faktor ekstern yang berasal dari luar diri para pihak tetapi hal-hal yang dihadapi para pihak pada waktu itu seperti perjanjian sewa tanah belum pernah terjadi, perjanjian tidak perlu dibuat secara tertulis, adanya rumah pembangun sebagai tanda ada perjanjian dan uang teh merupakan alat pembayaran yang sah.
3. Pola hubungan para pihak yang mengadakan perjanjian sewa dengan sistem uang teh adalah saling kepercayaan, dengan pemilik tanah menyiapkan rumah pembangun dan penyewa membayar uang teh berupa uang atau sembako untuk waktu tak tertentu dan untuk selanjutnya perjanjian dibuat secara tertulis dengan diketahui oleh beberapa pihak yang terkait.

E. Daftar Pustaka

- Abdul Hariss, *Sistem "Uang Teh" sebagai Fenomena Budaya Hukum dalam Hukum Pertanahan di Daerah Tingkat II Kotamadya Jambi*, M.Hum., Tesis, Universitas Diponegoro, 2001
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* Jakarta: Balai Pustaka, 1988