SKRIPSI MAQFIRAH UTAMI Ilmu Hukum.pdf

by Guan-Yu Zhang

Submission date: 17-Sep-2026 03:02PM (UTC+0700)
Submission ID: 3034347118
File name: SKRIPSI_MAQFIRAH_UTAMI_Ilmu_Hukum.pdf (1.4M)
Word count: 21386
Character count: 142170

IMPLIKASI TERHADAP PERJANJIAN LISAN SEWA RUMAH DAN PENEYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI
(Studi di Kelurahan Sungai Salak)

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum (S1)
Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri

Disusun oleh:

MAQFIRAH UTAMI
NIM. 301221010016

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDRAGIRI
TEMBILAHAN
2026

IMPLIKASI TERHADAP PERJANJIAN LISAN SEWA RUMAH DAN PENEYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI
(Studi di Kelurahan Sungai Salak)

Oleh Maqfirah utami

Pembimbing I Dr. Triana Safitri SH,.MH
Pembimbing II Herdiyansyah, Lc., MA

ABSTRAK

Perjanjian sewa-menyewa rumah merupakan salah satu bentuk hubungan hukum yang banyak dilakukan oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Dalam praktiknya, masyarakat Kelurahan Sungai Salak Kecamatan Tempuling Kabupaten Indragiri Hilir lebih banyak menggunakan perjanjian lisan dibandingkan perjanjian tertulis karena dianggap lebih sederhana, praktis, dan didasarkan pada rasa saling percaya. Meskipun demikian, perjanjian lisan tetap memiliki kekuatan hukum sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Permasalahan muncul ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sehingga mengakibatkan terjadinya wanprestasi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktik pelaksanaan sewa-menyewa rumah berdasarkan perjanjian lisan, pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak, bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi, serta penyelesaian sengketa wanprestasi di Kelurahan Sungai Salak Kecamatan Tempuling Kabupaten Indragiri Hilir.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan sosiologis. Data primer diperoleh melalui observasi dan wawancara terhadap lima orang pemilik rumah sewa dan lima orang penyewa rumah. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Selanjutnya data dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik pelaksanaan sewa-menyewa rumah di Kelurahan Sungai Salak pada umumnya dilakukan berdasarkan perjanjian lisan yang memuat kesepakatan mengenai besarnya uang sewa, jangka waktu sewa, sistem pembayaran, serta hak dan kewajiban para pihak. Hak dan kewajiban pemilik rumah sewa maupun penyewa pada umumnya telah dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan yang dibuat. Bentuk wanprestasi yang ditemukan meliputi keterlambatan pembayaran uang sewa, tidak membayar uang sewa setelah jatuh tempo, serta kurangnya pemeliharaan terhadap rumah yang disewa. Penyelesaian sengketa lebih banyak dilakukan melalui musyawarah, pemberian teguran, pemberian tenggang waktu pembayaran, dan penyelesaian secara kekeluargaan tanpa menempuh penyelesaian melalui pengadilan.

IMPLICATIONS FOR ORAL HOUSE RENTAL AGREEMENTS AND BREACH OF DISPUTE RESOLUTION
(Study in Sungai Salak Village)

By Maqfirah Utami

Supervisor I Dr. Triana Safitri SH,.MH
Supervisor II Herdiyansyah, Lc.,MA

ABSTRACT

A house rental agreement is a form of legal relationship that is often carried out by people to meet their housing needs. In practice, the people of Sungai Salak Village, Tempuling District, Indragiri Hilir Regency prefer to use oral agreements rather than written agreements because they are considered simpler, more practical, and based on mutual trust. However, oral agreements remain legally binding as long as they meet the requirements for a valid agreement as stipulated in the Civil Code. Problems arise when one party does not fulfill their obligations, resulting in a breach of contract. This study aims to determine the practice of implementing house rentals based on oral agreements, the implementation of the parties' rights and obligations, the forms of breach of contract that occur, and the resolution of breach of contract disputes in Sungai Salak Village, Tempuling District, Indragiri Hilir Regency.

This study employed an empirical legal research method with a sociological approach. Primary data were obtained through observations and interviews with five rental homeowners and five tenants. Secondary data were obtained through a literature review consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials. The data were then analyzed descriptively and qualitatively.

The results of the study indicate that the practice of implementing house rentals in Sungai Salak Village is generally carried out based on verbal agreements containing agreements regarding the amount of rent, the rental period, the payment system, and the rights and obligations of the parties. The rights and obligations of the rental homeowner and tenant have generally been implemented in accordance with the agreement made. Forms of default found include late payment of rent, not paying rent after it is due, and lack of maintenance of the rented house. Dispute resolution is mostly done through deliberation, issuing warnings, granting payment grace periods, and settlement amicably without resorting to court.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, taufik, serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul: "Implikasi Terhadap Perjanjian Lisan Sewa Rumah dan Penyelesaian Sengketa Wanprestasi (Studi di Kelurahan Sungai Salak)". Shalawat beserta salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan alam Nabi Besar Muhammad SAW, yang telah membawa umat manusia dari zaman kegelapan menuju zaman yang terang benderang dengan ilmu pengetahuan.

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat akademis untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam proses perencanaan, penelitian lapangan, hingga penyusunan karya ilmiah ini, penulis banyak mendapatkan bimbingan, arahan, bantuan, serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tulus dan sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. H.Najamuddin, Lc., MA, selaku Rektor Universitas Islam Indragiri yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di universitas ini.
2. Bapak Dr. Ali Azhar, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri Yang selalau memberikan motivasi pada Mahasiswa untuk dapat meneyelesaikan studi.

3. Bapak Bambang Sasmita Adi Putra SH., MH, selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri yang telah banyak memberikan informasi dan panduan untuk penulis dapat menyelesaikan Studi.
4. Ibu Dr. Triana Safitri SH,.MH, selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan, saran, serta koreksi yang sangat berharga dalam penyusunan skripsi ini.
5. Bapak Herdiyansyah, Lc., MA selaku Dosen Pembimbing II yang juga telah banyak memberikan arahan, motivasi, dan bimbingan yang sabar demi kesempurnaan skripsi ini.
6. Seluruh Dosen dan Staf Akademik Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri yang telah membekali penulis dengan ilmu pengetahuan yang bermanfaat selama masa perkuliahan.
7. Teristimewa Bapak saya tercinta M.Thaib (Almarhum) dengan penuh cinta dan kerinduan, karya sederhana ini saya persembahkan untukmu. Meskipun bapak telah dahulu berpulang, kasih sayang, doa, perjuangan, dan nilai-nilai kehidupan yang bapak ajarkan akan selalu tumbuh dalam setiap langkahku. Terimakasih bapak, mungkin engkau tidak berada di sisiku tetapi akan selalu hidup di dalam hatiku.Al-fatihah untukmu.
8. Teristimewa Mamak Saya tersayang Hanifah, yang selalu menyemangati saya, baik dalam keadaan susah maupun senang. Yang selalu menunggu saya pulang di ruang tamu saat saya pulang larut malam untuk menyelesaikan perkuliahan, yang selalu membuatkan saya sarapan setiap pagi sebelum saya berkegaiatan, terimakasih untuk kasih sayang, doa, materi ,serta perhatian kecil lainnya yang

engkau beri untuk penulis. Tanpa Itu semua Penulis Belum Tentu dapat Menyelesaikan Skripsi ini.

9. kepada Kakak dan Abang Kandung Saya Uli Junaidi, Suparno, Asnida, Akmal, dan Farhan Andrian, Terimakasih Telah memberikan Dukungan baik Materil maupun moral sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan baik walaupun kalian jauh di perantuan.
10. Terimakasih kepada seluruh keluarga besar Penulis yang telah membantu selama proses pengerjaan skripsi ini
11. Terimakasih Kepada Rahmat Gustyan, seseorang yang Senantiasa menemani Proses ini dari Awal Hingga Akhir dengan penuh kehangatan dan Perhatian.
12. Terimakasih kepada seluruh teman saya yang selalu memberikan motivasi untuk saya lebih semangat.
13. Terima kasih untuk seluruh dosen dan staf tata usaha Administrasi dan keuangan Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri yang telah memotivasi serta memberikan kemudahan selama masa perkuliahan
14. Terakhir kepada diri penulis sendiri Maqfirah utami , terimakasih sudah mau berjuang dan bertahan sejauh ini, Terimakasih untuk tidak menyerah di kala sulit, dan berhasil berdiri tegak menyelesaikan tanggung jawab ini dengan baik meski banyak berlinang air mata tapi saya mampu untuk menyelesaikannya. *Proud Of Me*.

Serta Seluruh Para Pihak yang Telah berpartisispasi dalam memberikan informasi dan sumbangsih keritikan dalam penulisan selama penulis melakukan penulisan dan penelitian sampai saat ini. Demikian Ucapan

terimakasih penulis, Semua Kesempurnaan dan kesuksesan penulisan ini tidak akan tercapai tanpa dari keinginan penuli sendiri.

Sungai Salak, 30 Juni 2026

Penulis,

Maqfirah Utami

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR i

DAFTAR ISI vii

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang 1

B. Rumusan Masalah 8

C. Tujuan Penelitian 8

D. Manfaat Penelitian 8

E. Kerangka Teori 9

F. Kerangka Konseptual 20

BAB II TINJAUAN UMUM 27

A. Sengketa 27

B. Perjanjian 36

C. Sewa Menyewa 44

D. Profil Kelurahan Sungai Salak 47

BAB III PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN 50

A. HASIL PENELITIAN 50

B. PEMBAHASAN 58

1. Implikasi Hukum Perjanjian Lisan dalam Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah di Kelurahan Sungai Salak 58

2. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Perjanjian Lisan Sewa - Menyewa Rumah di Kelurahan Sungai Salak 84

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN 94

A. Kesimpulan 94

B. Saran 95

DAFTAR PUSTAKA 98

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia secara konstitusional ditegaskan sebagai negara hukum sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.[1] Prinsip negara hukum menghendaki agar setiap tindakan pemerintah maupun masyarakat didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku guna menjamin kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum bagi seluruh warga negara. Konsekuensi dari prinsip tersebut adalah bahwa setiap hubungan sosial, ekonomi, maupun keperdataan yang timbul dalam masyarakat harus memiliki dasar hukum yang jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak dapat terlindungi secara seimbang.

Dalam kehidupan sehari-hari, manusia sebagai makhluk sosial senantiasa melakukan interaksi dengan orang lain untuk memenuhi berbagai kebutuhan hidupnya, baik kebutuhan primer, sekunder, maupun tersier. Interaksi tersebut sering kali melahirkan hubungan hukum yang diwujudkan dalam bentuk perjanjian. Perjanjian menjadi instrumen penting karena berfungsi sebagai sarana untuk menciptakan keterikatan hukum antara dua pihak atau lebih, sehingga masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.[2] Dengan adanya perjanjian, hubungan hukum yang semula bersifat sosial berubah menjadi hubungan hukum yang memiliki konsekuensi yuridis.

---

[1] Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 1 ayat 3.

[2] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. Ke-21, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 1.

Secara yuridis, pengaturan mengenai perjanjian di Indonesia diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.[3] Ketentuan tersebut menegaskan bahwa perjanjian merupakan dasar lahirnya perikatan antara para pihak. Perikatan tersebut kemudian menimbulkan kewajiban bagi satu pihak untuk memenuhi prestasi dan hak bagi pihak lainnya untuk menuntut pemenuhan prestasi tersebut.[4]

Hukum perjanjian di Indonesia mengenal beberapa asas penting, antara lain asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas pacta sunt servanda, dan asas itikad baik. Asas kebebasan berkontrak memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk menentukan isi, bentuk, dan syarat perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.[5] Sementara itu, asas konsensualisme menyatakan bahwa suatu perjanjian telah lahir sejak tercapainya kesepakatan para pihak tanpa harus selalu dituangkan dalam bentuk tertulis. Dengan demikian, hukum pada dasarnya mengakui keberadaan perjanjian lisan sebagai perjanjian yang sah dan mengikat para pihak yang membuatnya.

Ketentuan mengenai sahnya suatu perjanjian ditegaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang memuat empat syarat sah perjanjian, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, adanya objek tertentu, dan sebab

---

[3] ab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313.

[4] Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Cet. Ke-4, Rajawali Pers, Jakarta, 2 hlm. 14.

[5] Agus Yudha Hemoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 108.

yang halal.[6] Apabila keempat syarat tersebut terpenuhi, maka perjanjian dianggap sah dan memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.[7] Ketentuan ini menunjukkan bahwa bentuk tertulis bukan merupakan syarat mutlak sahnya suatu perjanjian. Oleh karena itu, perjanjian yang dibuat secara lisan tetap memiliki kekuatan hukum sepanjang memenuhi unsur-unsur yang ditentukan oleh undang-undang.

Salah satu bentuk perjanjian yang banyak dijumpai dalam kehidupan masyarakat adalah perjanjian sewa-menyewa. Menurut Pasal 1548 KUHPerdata, sewa-menyewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut.[8] Perjanjian sewa-menyewa banyak diterapkan dalam berbagai bidang, salah satunya adalah penyewaan rumah atau tempat tinggal.[9]

Kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Namun, tidak semua masyarakat memiliki kemampuan ekonomi untuk membeli atau membangun rumah sendiri. Faktor ekonomi, mobilitas pekerjaan, pendidikan, serta urbanisasi menyebabkan banyak masyarakat memilih menyewa rumah sebagai solusi tempat tinggal sementara. Kondisi tersebut menjadikan praktik sewa-menyewa rumah berkembang pesat di berbagai daerah, baik di wilayah perkotaan maupun pedesaan.

---

[6] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320
[7] Subekti, op.cit., hlm. 17.
[8] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1548.
[9] M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 220.

Dalam praktiknya, perjanjian sewa rumah di masyarakat sering kali dilakukan secara sederhana tanpa prosedur administrasi yang formal. Banyak pemilik rumah dan penyewa hanya mengandalkan kesepakatan lisan yang didasarkan pada rasa saling percaya. Perjanjian tertulis dianggap tidak diperlukan karena dipandang lebih praktis, sederhana, dan tidak memerlukan biaya tambahan. Budaya kekeluargaan dan hubungan sosial yang erat di tengah masyarakat turut memengaruhi kecenderungan penggunaan perjanjian lisan dalam praktik sewa-menyewa rumah.[10]

Meskipun secara hukum perjanjian lisan tetap sah dan mengikat, praktik tersebut pada kenyataannya menyimpan berbagai potensi permasalahan hukum. Ketiadaan bukti tertulis menyebabkan hak dan kewajiban para pihak tidak terdokumentasi secara jelas. Ketentuan mengenai jangka waktu sewa, jumlah pembayaran, tanggung jawab atas kerusakan rumah, maupun ketentuan apabila terjadi pelanggaran sering kali hanya didasarkan pada ingatan para pihak. Keadaan tersebut dapat menimbulkan perbedaan penafsiran yang berujung pada perselisihan.[11]

Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika salah satu pihak melakukan wanprestasi. Wanprestasi merupakan keadaan di mana salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, baik karena tidak melaksanakan prestasi sama sekali, terlambat melaksanakan prestasi, maupun melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai dengan isi perjanjian.[12] Dalam

---

[10] Soerjono Soekanto, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 57.

[11] Ahmadi Miru, op.cit., hlm. 74.

[12] R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1994, hlm. 18.

konteks sewa rumah, wanprestasi dapat berupa keterlambatan pembayaran uang sewa, tidak mengosongkan rumah setelah masa sewa berakhir, penggunaan rumah tidak sesuai kesepakatan, melakukan kerusakan terhadap bangunan rumah, ataupun tindakan pemilik rumah yang secara sepihak menghentikan masa sewa sebelum waktunya tanpa alasan yang sah. Tindakan-tindakan tersebut dapat merugikan salah satu pihak dan menimbulkan sengketa hukum.

Ketika sengketa terjadi, aspek pembuktian menjadi persoalan yang sangat penting. Dalam hukum acara perdata, pembuktian merupakan unsur utama untuk menentukan kebenaran suatu dalil yang diajukan para pihak.[13] Tidak adanya bukti tertulis menyebabkan para pihak mengalami kesulitan dalam membuktikan isi perjanjian maupun kewajiban yang telah disepakati. Akibatnya, posisi hukum para pihak menjadi lemah dan penyelesaian sengketa sering kali berlangsung lama serta menimbulkan konflik berkepanjangan.[14] Hal ini menunjukkan bahwa meskipun secara normatif perjanjian lisan diakui sah menurut hukum, namun secara praktis perjanjian tersebut memiliki kelemahan dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum.

Secara teoritis terdapat perbedaan antara kekuatan hukum perjanjian dengan kekuatan pembuktiannya. Perjanjian lisan memang sah menurut ketentuan hukum perdata, tetapi dalam praktik peradilan alat bukti tertulis memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan dengan keterangan lisan.[15] Kondisi

---

[13] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm. 134..

[14] M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 554.

[15] Agus Yudha Hernoko, op.cit., hlm. 5.

tersebut menimbulkan kesenjangan antara ketentuan normatif hukum dengan realitas empiris yang terjadi di masyarakat. Di satu sisi hukum memberikan pengakuan terhadap perjanjian lisan, namun di sisi lain masyarakat sering kali mengalami kesulitan memperoleh perlindungan hukum ketika terjadi sengketa wanprestasi.

Fenomena tersebut juga ditemukan di Kelurahan Sungai Salak, Kecamatan Tempuling, Kabupaten Indragiri Hilir, Provinsi Riau. Di wilayah ini terdapat cukup banyak rumah kontrakan yang disewakan kepada masyarakat dengan sistem yang relatif sederhana. Berdasarkan pengamatan awal, sebagian besar transaksi sewa rumah dilakukan secara lisan tanpa adanya kontrak tertulis. Pemilik rumah dan penyewa hanya berpegang pada kesepakatan informal yang didasarkan pada rasa saling percaya. Dalam praktiknya, apabila terjadi perselisihan, penyelesaian sengketa umumnya dilakukan melalui musyawarah atau mediasi secara kekeluargaan.

Namun demikian, tidak semua sengketa dapat diselesaikan secara damai. Beberapa kasus menunjukkan adanya perselisihan berkepanjangan akibat salah satu pihak merasa dirugikan dan tidak memiliki bukti yang cukup untuk mempertahankan haknya. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum serta berpotensi mengganggu hubungan sosial di lingkungan masyarakat. Keadaan ini menunjukkan bahwa praktik perjanjian lisan dalam sewa rumah masih menyisakan persoalan hukum yang perlu mendapat perhatian lebih lanjut, khususnya berkaitan dengan implikasi hukum dan penyelesaian sengketa wanprestasi yang timbul.

Berdasarkan uraian tersebut, terlihat adanya kesenjangan antara aspek normatif hukum perdata dengan praktik empiris di lapangan. Secara normatif, perjanjian lisan memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak, namun secara empiris keberadaannya sering menimbulkan permasalahan dalam hal pembuktian dan penyelesaian sengketa wanprestasi. Selain itu, penelitian yang secara khusus mengkaji implikasi hukum perjanjian lisan sewa rumah dan penyelesaian sengketa wanprestasi di Kelurahan Sungai Salak masih relatif terbatas. Oleh karena itu, penelitian ini memiliki unsur kebaruan karena mengkaji secara langsung praktik perjanjian lisan sewa rumah yang berkembang di masyarakat serta implikasi hukumnya terhadap penyelesaian sengketa wanprestasi berdasarkan kondisi empiris di Kelurahan Sungai Salak.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi secara teoritis maupun praktis. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menambah kajian dalam bidang hukum perdata, khususnya mengenai hukum perjanjian dan wanprestasi. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi masyarakat agar lebih memahami pentingnya kepastian hukum dalam perjanjian sewa rumah, serta menjadi referensi dalam upaya penyelesaian sengketa secara efektif dan berkeadilan.

Berdasarkan Uraian tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisa penyelesaian sengketa yang dilakukukan pada perjanjian secara lisan oleh pemilik rumah dengan penyewa rumah yang berada di Kelurahan Sungai Salak dalam suatu karya ilmiah dengan judul: "Implikasi Terhadap Perjanjian Lisan Sewa

Rumah dan Penyelesaian Sengketa Wanprestasi (Studi di Kelurahan Sungai Salak)".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang penulis diatas maka penulis mengambil rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana praktik pelaksanaan sewa menyewa rumah di kelurahan Sungai Salak?
2. Bagaimana implikasi perjanjian lisan terhadap penyelesaian sengketa wanprestasi di kelurahan Sungai Salak?
3. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa sewa menyewa di kelurahan Sungai Salak?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin penulis capai dalam penelitian ini Adalah:

1. Untuk mengetahui praktik pelaksanaan sewa menyewa rumah di Kelurahan Sungai Salak.
2. Untuk mengetahui implikasi perjanjian lisan terhadap penyelesaian sengketa wanprestasi di Kelurahan Sungai Salak.
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa sewa menyewa di Kelurahan Sungai Salak.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat secara teoritis:
   a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya yang berkaitan dengan

hukum perjanjian, perjanjian lisan, sewa-menyewa rumah, dan penyelesaian sengketa wanprestasi di Kelurahan Sungai Salak.

b. Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan pemahaman penulis serta pembaca mengenai implikasi hukum perjanjian lisan dalam praktik sewa-menyewa rumah serta penyelesaian sengketa wanprestasi yang terjadi di Kelurahan Sungai Salak.

2. Manfaat secara praktis:

a. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi dan pertimbangan bagi peneliti selanjutnya yang mengkaji permasalahan serupa, khususnya dalam bidang hukum perjanjian dan wanprestasi di Kelurahan Sungai Salak.

b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada masyarakat, pemilik rumah, dan penyewa rumah mengenai pentingnya kepastian hukum dalam perjanjian sewa-menyewa guna meminimalisir terjadinya sengketa di Kelurahan Sungai Salak.

c. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi aparat pemerintah setempat maupun pihak terkait dalam upaya penyelesaian sengketa perjanjian sewa-menyewa rumah secara efektif dan berkeadilan di Kelurahan Sungai Salak.

E. Kerangka Teori

1. Teori Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Di dalam buku III Bab Kedua KUHPerdata Indonesia mengatakan bahwa istilah perjanjian yang atau persetujuan memiliki maksud yang

sama dengan pengertian perjanjian, yakni suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.[16]

Pengertian mengenai perjanjian menurut pandangan Sudikno Mertokusumo, yaitu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan.[17]

Pengertian mengenai perjanjian juga terdapat dari beberapa ahli diantarannya M. Yahya Harahap yang menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.[18] Selain itu juga terdapat pengertian dari R. Subekti yang memberikan penjelasan bahwa perjanjian tersebut berisi janji kepada orang lain untuk melaksanakan suatu, dimana janji itu harus ditepati.[19]

Bedasarkan beberapa pendapat yang telah disampaikan oleh beberapa ahli, dapat disimpulkan bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa kedua belah pihak atau lebih yang saling mengikat untuk melaksanakan sesuatu dan harus ditepati sesuai dengan kewajibannya.

---

[16] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2014, hlm. 381.

[17] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003, hlm. 97.

[18] M. Yahya Harahap, *Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 3.

[19] R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 1.

b. Syarat Sah Perjanjian

Dalam pasal 1320 KUHPerdata, yang mengatur supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang.

Syarat (1) dan (2) dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat (3) dan (4) dnamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Keempat syarat diatas akan dibahas lebih lanjut sebagai berikut :

1. Kesepakatan

Syarat yang pertama adalah adanya kesepakatan atau consensus para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/ diketahui orang lain.[20]

2. Kecakapan

[20] I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian ke dalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar, 2010, hlm. 51.

Untuk mengadakan suatu perjanjian, para pihak haruslah cakap, namun dapat saja terjadi bahwa para pihak atau salah satu pihak yang mengadakan perjanjian adalah tidak cakap menurut hukum.[21]

1. Hal tertentu

   Hal tertentu adalah sesuatu yang berkaitan dengan objek perjanjian, baik berupa barang atau jasa yang dapat dinilai dengan uang. Hal tertentu ini dalam perjanjian disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga dan tidak berbuat sesuatu.[22]

2. Suatu sebab yang tidak dilarang

   Pengertian dari suatu sebab yang tidak dilarang sebagai syarat sahnya perjanjian adalah perjanjian harus ada sebab sebab yang mendahuluinya dan dianggap sah oleh undang-undang.[23]

c. Bentuk-Bentuk Perjanjian

   Bentuk perjanjian secara umum dibagi menjadi dua jenis, yakni perjanjian yang dilakukan secara lisan dan perjanjian yang dilakukan secara tertulis. Perjanjian lisan dapat diartikan sebagai perjanjian yang dilakukan secara lisan antara kedua belah pihak dengan kesepakatan bersama. Mengenai pelaksanaan perjanjian dapat dilaksanakan secara lisan maupun tertulis tergantung kesepakatan kedua belah pihak sebagaimana ketentuan KUHPerdata Pasal 1338 ayat (1) menyatakan

---

[21] *Ibid*.

[22] Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Cet. Ke-3, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 30.

[23] *Ibid*

bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"

Perjanjian secara lisan banyak terjadi dalam lingkungan masyarakat, misalnya dalam kegiatan berbelanja di kedai, di pasar-pasar, serta dalam transaksi sewa-menyewa rumah maupun indekos untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Perjanjian lisan menjadi selesai dengan dilakukannya penyerahan dan penerimaan suatu barang atau pelaksanaan prestasi yang telah disepakati oleh para pihak. Dengan kata lain, perjanjian lisan akan menjadi sah apabila syarat-syarat sahnya perjanjian telah terpenuhi serta hak dan kewajiban para pihak dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Meskipun tidak dituangkan dalam bentuk tertulis, perjanjian lisan tetap menimbulkan hubungan hukum yang mengikat bagi para pihak. Namun demikian, apabila di kemudian hari terjadi perselisihan, perjanjian lisan memiliki kelemahan pada aspek pembuktian sehingga sering memerlukan alat bukti lain untuk membuktikan adanya kesepakatan yang telah dibuat.[24]

Sedangkan perjanjian secara tertulis dapat dikatakan sebagai perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Apabila perjanjian sewa-menyewa itu diadakan secara tertulis, maka perjanjian sewa-menyewa tersebut berakhir demi hukum (otomatis) apabila jangka waktu yang telah ditentukan telah berakhir, tanpa diperlukannya suatu

[24] I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian ke dalam Perancangan Kontrak*, op.cit., hlm. 51.

pemberitahuan penghentian terlebih dahulu. Dengan adanya perjanjian tertulis, hak dan kewajiban para pihak menjadi lebih jelas karena seluruh isi kesepakatan telah dituangkan dalam suatu dokumen yang dapat dijadikan pedoman bersama. Selain itu, perjanjian tertulis juga memberikan kekuatan pembuktian yang lebih baik apabila di kemudian hari timbul perselisihan mengenai pelaksanaan isi perjanjian.[25]

d. Kekuatan Mengikat Perjanjian Lisan

Di dalam Pasal 1313 KUHPerdata tidak disebutkan secara tegas mengenai "perjanjian secara lisan". KUHPerdata hanya mendefinisikan perjanjian sebagai perbuatan seseorang atau lebih yang mengikatkan diri terhadap orang lain. Secara garis besar perjanjian dapat dibagi berdasarkan bentuknya yaitu secara lisan dan secara tertulis. Perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat para pihak dengan kesepakatan cukup secara lisan saja, sedangkan perjanjian tertulis dibuat dalam bentuk tertulis (kontrak) baik berupa akta otentik atau akta di bawah tangan. Kekuatan hukum kedua jenis perjanjian ini sesungguhnya tidak terletak pada bentuknya yaitu apakah tertulis ataupun secara lisan. KUHPerdata tidak menyebutkan secara sistematis tentang bentuk perjanjian. Setiap pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kebebasan dalam membuat perjanjian, dalam arti bebas membuat perjanjian secara lisan atau tertulis. Menurut Salim H.S Ketika saat pembuatan perjanjian tersebut terdapat asas kebebasan

---

[25] Salim H.S., *Hukum Perjanjian ,Q Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Cet. Ke-5, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 42.

berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak yang diantarannya :

a). Membuat atau tidak membuat perjanjian

b). Mengadakan perjanjian dengan siapapun

c). Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya dan

d). Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.[26]

2.Teori Kepastian Hukum

a. Pengertian Kepastian Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum benar-benar dijalankan sebagaimana mestinya, sehingga pihak yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya secara nyata. Selain itu, kepastian hukum juga menuntut agar setiap putusan hukum dapat dilaksanakan secara konsisten tanpa adanya keraguan dalam penerapannya.[27] Selain itu, Gustav Radbruch menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu dari tiga nilai dasar hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Kepastian hukum menuntut adanya aturan yang jelas, tidak berubah-ubah, serta dapat diterapkan secara konsisten oleh aparat penegak hukum. Dengan demikian, hukum tidak hanya menjadi aturan tertulis, tetapi juga menjadi pedoman yang dapat memberikan kepastian bagi masyarakat.[28]

---

[26] Salim H.S., *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 7.

[27] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003, hlm. 160.

[28] Gustav Radbruch, *Legal Philosophy*, diterjemahkan dalam teori tiga nilai dasar hukum: keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.

Sejalan dengan itu, Hans Kelsen menjelaskan bahwa hukum harus bersifat normatif, sistematis, dan mengikat sehingga mampu memberikan prediktabilitas terhadap akibat hukum dari setiap perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Hal ini menunjukkan bahwa setiap tindakan dalam masyarakat pada dasarnya harus dapat diperkirakan konsekuensi hukumnya secara jelas dan terukur. Dengan adanya kepastian mengenai akibat hukum tersebut, setiap orang dapat mengetahui hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dalam suatu hubungan hukum. Kepastian hukum juga memberikan perlindungan terhadap para pihak dari tindakan yang sewenang-wenang karena setiap penyelesaian sengketa harus didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, keberadaan aturan hukum yang jelas dan konsisten menjadi dasar penting dalam menjamin terciptanya ketertiban, keadilan, serta perlindungan hukum bagi seluruh subjek hukum.[29]

Berdasarkan pendapat para ahli tersebut, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum adalah suatu jaminan berlakunya hukum secara jelas, konsisten, dan dapat diprediksi sehingga mampu memberikan perlindungan hukum kepada setiap subjek hukum dalam setiap hubungan hukum yang terjadi di masyarakat.

b. Unsur-Unsur Kepastian Hukum

Kepastian hukum memiliki beberapa unsur penting, yaitu:

[29] Hans Kelsen, *Pure Theory of Law*, menjelaskan hukum sebagai sistem norma yang memberikan kepastian dan prediktabilitas.

1. Adanya aturan hukum yang jelas, tegas, dan tidak multitafsir;
2. Adanya konsistensi dalam penerapan hukum oleh aparat penegak hukum;
3. Adanya jaminan perlindungan terhadap hak dan kewajiban subjek hukum;
4. Adanya kepastian terhadap akibat hukum dari suatu perbuatan;
5. Adanya mekanisme penegakan hukum yang efektif ketika terjadi pelanggaran.

Unsur-unsur tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak hanya berkaitan dengan keberadaan norma tertulis, tetapi juga bagaimana norma tersebut diterapkan secara nyata dalam kehidupan masyarakat.[30]

c. Kepastian Hukum dalam Perjanjian Lisan

Dalam hukum perdata Indonesia, perjanjian lisan pada dasarnya diakui sah sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Hal ini menunjukkan bahwa hukum memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian baik secara lisan maupun tertulis berdasarkan asas kebebasan berkontrak.[31]

Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Hal ini memperkuat bahwa bentuk perjanjian tidak menentukan sah atau tidaknya suatu perikatan, melainkan terpenuhinya syarat-syarat hukum. Dengan demikian, baik perjanjian yang

---

[30] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, op.cit., hlm. 160–161.
[31] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

dibuat secara tertulis maupun secara lisan pada dasarnya mempunyai kedudukan yang sama selama memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yang menjadi perhatian utama bukanlah bentuk perjanjiannya, melainkan adanya kesepakatan yang lahir secara bebas, kecakapan para pihak, objek yang diperjanjikan, serta sebab yang halal. Oleh karena itu, hubungan hukum yang timbul dari perjanjian lisan tetap mengikat para pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban yang wajib dipenuhi sesuai dengan isi kesepakatan yang telah dibuat.[32]

Namun demikian, dalam praktiknya perjanjian lisan sering menimbulkan persoalan kepastian hukum, terutama ketika terjadi wanprestasi. Tidak adanya bukti tertulis menyebabkan sulitnya pembuktian mengenai isi perjanjian, sehingga dapat menimbulkan perbedaan penafsiran antara para pihak. Dalam hukum pembuktian perdata, alat bukti tertulis memiliki kekuatan yang lebih kuat dibandingkan saksi atau pengakuan lisan. Hal ini ditegaskan dalam hukum acara perdata bahwa bukti tertulis merupakan alat bukti utama dalam pembuktian sengketa.[33] Oleh karena itu, perjanjian lisan memiliki kelemahan dalam aspek pembuktian meskipun tetap sah secara hukum.

d. Teori Kepastian Hukum dalam Penelitian

[32] R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002.
[33] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2014.

Teori kepastian hukum dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis sejauh mana perjanjian lisan sewa rumah mampu memberikan perlindungan hukum kepada para pihak di Kelurahan Sungai Salak. Selain itu, teori ini juga digunakan untuk melihat efektivitas penerapan hukum dalam praktik masyarakat, khususnya dalam penyelesaian sengketa wanprestasi.

Dalam konteks ini, kepastian hukum menjadi penting karena menentukan apakah perjanjian lisan mampu memberikan jaminan hak dan kewajiban yang jelas bagi para pihak atau justru menimbulkan ketidakpastian ketika terjadi konflik. Oleh sebab itu, teori ini juga digunakan untuk menilai mekanisme penyelesaian sengketa, baik melalui musyawarah, mediasi di tingkat kelurahan, maupun melalui jalur litigasi di pengadilan. Kepastian hukum tidak hanya berkaitan dengan pengakuan terhadap keabsahan perjanjian, tetapi juga dengan adanya mekanisme yang mampu menjamin terpenuhinya hak-hak para pihak apabila terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian. Dengan demikian, keberadaan upaya penyelesaian sengketa yang efektif menjadi bagian penting dalam memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, teori kepastian hukum digunakan sebagai landasan untuk menganalisis apakah praktik penyelesaian sengketa dalam perjanjian lisan sewa-menyewa rumah di Kelurahan Sungai Salak telah mampu

memberikan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum bagi para pihak.[34]

F. Kerangka Konseptual

Agar lebih mudah memahami maksud penulis dalam penelitian ini, maka perlu diberikan batasan dan definisi terhadap konsep-konsep yang terdapat dalam judul penelitian, yaitu sebagai berikut:

1. Perjanjian Lisan

Perjanjian lisan adalah suatu kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang dibuat tanpa dituangkan dalam bentuk tertulis, tetapi tetap memiliki kekuatan hukum sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.[35] Perjanjian pada dasarnya merupakan perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.[36]

2. Sewa-Menyewa Rumah

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan atas suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut.[37] Dalam konteks penelitian ini, objeknya adalah rumah atau tempat tinggal yang disewakan kepada penyewa untuk digunakan dalam jangka waktu tertentu.

3. Wanprestasi

---

[34] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003, hlm. 160–161.
[35] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.
[36] R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 1.
[37] *Ibid*.

Wanprestasi adalah tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah disepakati dalam suatu perjanjian, baik berupa tidak melaksanakan prestasi, terlambat melaksanakan prestasi, atau melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai dengan isi perjanjian.[38]

4. Sengketa Perjanjian

Sengketa perjanjian adalah perselisihan yang timbul antara para pihak akibat tidak dipenuhinya hak dan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian. Dalam praktiknya, sengketa ini sering terjadi dalam hubungan sewa-menyewa rumah akibat adanya wanprestasi.

5. Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa adalah upaya untuk menyelesaikan perselisihan yang timbul antara para pihak, baik melalui jalur non-litigasi seperti musyawarah dan mediasi, maupun melalui jalur litigasi yaitu melalui pengadilan.[39]

G. Metode Penelitian

Metode merupakan sebuah cara yang digunakan untuk mengkaji, meneliti, dan menganalisa serta juga mengumpulkan data-data yang akurat dan niatnya agar bisa memperoleh dalam hal menjawab dari keseluruhan pokok permasalahan dalam sebuah penelitian.[40] Dalam hal ini penulis menggunakan metodelogi sebagai berikut;

1. Jenis dan Sifat Penelitian

---

[38] ab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1548.

[39] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm. 134.

[40] Desri Rama Doni, *Tinjauan Yuridis Tentang Perjanjaian Sewa Menyewa antara Sipenyewa dengan PT.Dodi salma Tour & Travel Tahun 2022*, Fakultas Hukum,Universitas Islam Riau, 2022, hlm 33.

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah jenis penelitian dengan menggunakan pendekatan empiris, Kelaziman dalam Penelitian empiris sebagai Sumber data adalah data primer dan data skunder.[41]

Fokus penelitian diarahkan pada kekuatan hukum perjanjin lisan sewa rumah dan peran perjanjian tersebut dalam penyelesaian sengketa wanprestasi antara pemilik rumah dan penyewa rumah di kelurahan Sungai salak.

Adapun sifat penelitian ini Adalah deskritif-analitis, yaitu menggambarkan fakta-fakta yang terjadi di lapangan terkait pelaksanaan perjanjian lisan sewa rumah dan sengketa wanprestasi yang timbul, kemudian menganalisisnya berdasarkan ketentuan hukum positif yang berlaku.[42]

2. Data dan sumber Data

Dalam penelitian empiris ini jenis data yang di gunakan terdiri atas data primer dan sekunder. Kombinasi dari kedua jenis data ini bertujuan untuk menghasilkan analisis hukum yang kuat, komprehensif, dan valit secara empiris, khususnya dalam menilai implementasi hukum, kendala penegakan, serta efektifitas hukum perjanjian lisan sewa rumah di kelurahan Sungai salak

a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari lapangan melalui wawancara dan observasi terhadap responden yang berkaitan dengan praktik perjanjian lisan sewa rumah, implikasi hukum yang timbul dari perjanjian lisan, serta penyelesaian sengketa wanprestasi di Kelurahan

---

[41] Fitri Wahyuni dan dkk, *Pedoman dan Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri*, 2021, hlm 14.

[42] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet.3, UI Press, Jakarta, 2014, hlm. 10.

Sungai Salak.[43] Data yang diteliti meliputi Praktik pelaksanaan perjanjian lisan sewa rumah, Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa rumah, Bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi, Implikasi hukum perjanjian lisan, Upaya penyelesaian sengketa wanprestasi yang dilakukan para pihak. Sumber data primer dalam penelitian ini diperoleh dari Pemilik rumah sewa.

b. Data Sekunder yaitu, data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang berkaitan dengan penelitian[44]. Bahan hukum tersebut meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Buku-buku hukum perjanjian, Jurnal ilmiah, Skripsi dan penelitian terdahulu, Peraturan perundang-undangan, Literatur lain yang berkaitan dengan penelitian. Sumber data sekunder diperoleh dari Buku-buku hukum, Jurnal hukum, Peraturan perundang-undangan, Dokumen dan arsip yang berkaitan dengan penelitian[45]

c. Data tersier adalah data yang memberikan petunjuk, penjelasan, dan dukungan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian. Data tersier berfungsi untuk membantu peneliti memahami istilah, konsep, dan informasi yang berkaitan dengan perjanjian lisan sewa rumah, wanprestasi, serta penyelesaian sengketa. Data yang diteliti meliputi pengertian istilah-istilah hukum, definisi konsep yang berkaitan dengan penelitian, informasi umum mengenai lokasi penelitian,

---

[43] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* d., hlm. 12.

[44] Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm. 30.

[45] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 181.

serta data pendukung lainnya yang relevan dengan objek penelitian. Sumber data tersier dalam penelitian ini diperoleh dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus hukum, ensiklopedia hukum, situs resmi Pemerintah Kabupaten Indragiri Hilir, serta sumber-sumber internet lainnya yang relevan dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademis.[46]

3. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Sungai Salak, Kecamatan Tempuling Kabupaten Indragiri Hilir, Provinsi Riau, karena lokasi ini merupakan tempat di mana masyarakatnya masih banyak melakukan perjanjian sewa rumah secara lisan. Waktu penelitian ini direncanakan akan dilaksanakan pada bulan mei 2026 sampai dengan juli 2026.

4. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi dalam penelitian ini mencakup seluruh subjek yang memiliki keterkaitan dengan praktik perjanjian lisan sewa rumah serta seluruh proses penyelesaiaan sengketa wanprestasi yang terjadi di wilayah kelurahan Sungai Salak, dalam hal ini meliputi :

1) Pemilik rumah Sewa
2) Penyewa Rumah

b. Sampel

Penentuan sampel pada penelitian ini dilakukan dengan menggunakan Teknik *purposive sampling*, yaitu pemilihan responden

[46] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, op.cit., hlm. 52.

berdasarkan kriteria tertentu yang dianggap mampu memberikan informasi yang relevan dan mendalam sesuai dengan fokus penelitian. Jumlah sampel sebanyak 10 orang terdiri dari:

Tabel 1
Data Populasi dan Sampel

No.	Responden	Populasi	Sampel	Persentase
1	Pemilik Rumah Sewa	20	5	50%
2	Penyewa Rumah	20	5	50%
	Jumlah		10	100%

Pemilihan sampel tersebut dianggap telah mencukupi karena penelitian ini bersifat kualitatif dan bertujuan untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai kekuatan hukum perjanjian lisan sewa rumah serta penyelesaiannya.

2. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan menelaah data yang diperoleh dari penelitian lapangan serta bahan hukum yang relevan kemudian dipelajari sebagai suatu yang menyatu dan bernilai. Disusun secara sistematis agar mendapatkan inti dari permasalahan yang dibahas.

Setelah seluruh data dianalisis, selanjutnya penulis menyusun hasilnya secara sistematis dalam bentuk uraian yang disajikan melalui rangkaian kalimat yang jelas dan mudah dipahami. Pembahasan dilakukan dengan mengkaji serta menyelaraskan hasil temuan penelitian dengan teori-trori hukum, peraturan undang-undang, dan data pendukung lainnya. Selanjutnya berdasarkan hasil pembahasan tersebut penulis menarik Kesimpulan penelitian ini menggunakan

metode deduktif, yaitu dengan ketentuan dan prinsip hukun yang bersifat umum, kemudian diterapkan dan dianalisis terhadap fakta-fakta khusus yang di temukan di lapangan.

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Sengketa

1. Pengertian Sengketa

Suatu peristiwa dapat dikatakan sebagai sengketa apabila terdapat pihak yang merasa dirugikan akibat pihak lain, kemudian pihak yang dirugikan tersebut menyampaikan ketidakpuasan kepada lawannya, dengan kata lain terdapat perselisihan tujuan antara kedua pihak tersebut. Kata sengketa sendiri memiliki beberapa arti serta cakupan luas, salah satunya pengertian yang tercantum dalam kamus besar bahasa indonesia yang menyebutkan bahwa sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, pertikaian, perselisihan, perkara (dalam pengadilan).[47]

Selain pengertian dari KBBI, penjelasan secara meluas muncul dari beberapa pendapat para ahli, salah satunya Nurnaningsih Amriani yang mengungkapkan bahwa sengketa merupakan perselisihan yang terjadi antara para pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut,[48] selain itu terdapat pendapat dari Takdir Rahmadi dalam bukunya yang menjelaskan bahwa sengketa merupakan situasi dan kondisi dimana orang- orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual

[47] https://kbbi.kemdikbud.go.id

[48] Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 13.

maupun perselisihan menurut persepsi mereka saja.[49] Selanjutnya pengertian sengketa dari Ali Achmad yang berpendapat bahwa sengketa merupakan pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya,[50] yang terakhir terdapat pendapat dari Winardi yang menjelaskan bahwa sengketa merupakan pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu dengan individu atau kelompok dengan kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain.[51]

Dari beberapa pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian sengketa adalah suatu perilaku pertentangan antara kedua orang atau lembaga atau lebih yang menimbulkan suatu akibat hukum dan karenanya dapat diberikan sanksi hukum bagi salah satu diantara keduanya. Seperti uang, sandang, pangan, papan/rumah, dan kekayaan.

2. Penyelesaian Sengketa

Berbagai pendapat mengenai penyelesaian sengketa terus berkembang sejalan dengan kompleksnya suatu permasalahan yang ada, teori penyelesaian yang dikemukakan para ahli antara lain yakni Dean G Pruitt dan Jeffry Z Rubin, yang mengemukakan teori penyelesaian sengketa terdapat 5 jenis yakni:

a. Contending (Bertanding)

---

[49] Akdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, hlm. 1.

[50] Muhdar Saidi, *Menuju Mahkamah Keadilan*, Piramedia, Jakarta, 2003, hlm. 40.

[51] Romli Atmasasmita, *Pengantar Hukum Kejahatan Bisnis*, Kencana, Bogor, 2003, hlm. 27.

b. Yeiding (Mengalah)

c. Problem Solving (Pemecahan Masalah)

d. With Drawing (Menarik Diri)

e. In Action (Diam).[52]

Selain pendapat dari Dean G Pruitt dan Jeffry Rubin, terdapat penyelesaian sengketa menurut para ahli lainnya salah satunnya Laura Nader dan Herry F. Todd Jr yang menyebutkan terdapat 7 (tujuh) penyelesaian sengketa diantaranya:

a. Lumpingit (Membiarkan Saja)

Pihak yang diberlakukan tidak adil membiarkan saja, hal tersebut terjadi adanya kurang informasi tentang mengajukan proses ke pengadilan, jika dibiarkan terus menerus maka diperkirakan kerugian tersebut dapat merujuk ke masalah ekonomi hingga psikologis.

b. Avoidance (Mengelak)

Mengelak tersebut dapat diartikan pihak yang dirugikan tersebut mengurangi atau tidak berinteraksi kepada pihak yang membuat kerugian dalam sengketa.

c. Coercion (Paksaan)

Upaya paksaan tersebut dapat diartikan sebagai pemaksaan dalam pemecahan masalah kepada pihak lain bersifat universal yang pada umumnya mengurangi penyelesaian secara damai.

---

[52]Bambang Sugeng dkk., *Pola Penyelesaian Sengketa Konsumen pada Transaksi Elektronik*, Jakad Media Publishing, Surabaya, 2021, hlm. 10.

d. Negotiation (Perundingan)

Penyelesaian sengketa yang mengandalkan pertemuan kedua belah pihak dan mengambil keputusan, penyelesaian sengketa tersebut dilakukan kedua belah pihak tanpa menggunakan pihak ketiga yang ikut campur.

e. Mediation (Mediasi)

Mediasi memiliki arti penyelesaian sengketa menggunakan pihak ketiga dan pihak ketiga tersebut ditentukan oleh kedua belah pihak yang bersangkutan.

f. Arbitration (Arbitrase)

Arbitrase dapat diartikan bahwa penyelesaian sengketa dengan cara kedua pihak yang bersengketa tersebut sepakat meminta perantara ke pihak ketiga arbitrator.

g. Adjudication (Peradilan)

Penyelesaian sengketa dengan peradilan yakni penyelesaian sengketa peradilan maupun pihak ketiga memiliki wewenang dalam mencampuri pemecahan masalah.[53]

Dalam penyelesaian sengketa secara hukum di Negara Indonesia, secara umum terbagi 2 jenis, yakni penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non litigasi) dan penyelesaian sengketa yang menggunakan jalur pengadilan (litigasi). Penyelesaian sengketa secara non litigasi tersebut dapat dibagi lagi menjadi 2 yakni:

1. Arbitrase

---

[53] Bambang Sugeng dkk., *Pola Penyelesaian Sengketa Konsumen pada Transaksi Elektronik*, Jakad Media Publishing, Surabaya, 2021, hlm. 13.

Kata arbitrase berasal dari kata arbitrare (Bahasa Latin) yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan, penyelesaian sengketa secara arbitrase dapat dikatakan penyelesaian sengketa antara para pihak di luar pengadilan, dengan menggunakan tenaga pihak ketiga sebagai arbiter atau majelis arbitrase berdasarkan kesepakatan para pihak ang dinyatakan secara tegas dan mutlak. Penyelesaian sengketa secara arbitrase dapat dikatakan berhasil, apabila dapat dilaksanakan dengan penuh itikad baik. Perjanjian kerjasama dengan sangat jelas, mengurangi peluang multitafsir terhadap penyelesaian berdasarkan kebebasan berkontrak. Dalam Pasal 60 UU No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan APS menyatakan bahwa "Putusan arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para puhak. Penjelasan pasal tersebut menyatakan bahwa putusan arbitrase merupakan putusan final dan dengan demikian tidak dapat diajukan banding, kasasi atau peninjauan kembali. Arti final dalam suatu putusan hukum atau dekrit berarti dilaksanakan tanpa diperlukan lagi upaya hukum lainnya. Putusan arbitrase dapat dilaksanakan secara sukarela atau atas perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pihak berkepentingan.[54]

2. ADR (Alternative Dispute Resolution)

Dalam kamus hukum penjelasan mengenai ADR atau APS (Alternatif Penyelesaian Sengketa) memiliki pengertian suatu konsep yang meliputi berbagai bentuk pilihan penyelesaian sengketa selain proses peradilan yaitu melalui cara-

[54] Manusia Saragi, *Penyelesaian Litigasi dan Non Litigasi untuk Penyelesaian Sengketa Bisnis dalam Rangka Mengembangkan Investasi di Indonesia*, E-Journal Graduate Unpar, Vol. 1, No. 2, 2014, hlm. 11.

cara yang sah menurut hukum, baik berdasarkan pendekatan konsensus ataupun tidak. Berdasarkan penjelasan tersebut dapat diartikan bahwa ADR sendiri memiliki pengertian penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang mekanismenya berdasarkan sebuah kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi. Penyelesaian secara ADR sendiri dapat dilakukan secara mediasi, konsultasi, negosiasi, konsiliasi, maupun penilaian ahli, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1 Ayat 10 UU No 30 Tahun 1999 yang berbunyi "Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, nnegosiasi, mediasi, konsilasi, atau penilaian ahli".[55] Adapun pengertian dari kelima pembagian penyelesaian ADR sebagai berikut:

1. Mediasi merupakan penyelesaian sengketa dengan menunjuk peran yang ditampilkan oleh pihak ketiga sebagai mediator yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa para pihak. Mediator harus berada pada posisi netral dan tidak memihak dalam penyelesaian sengketa.[56] Menurut Boulle menyebutkan terdapat empat model mediasi, yaitu settlement mediation, facilitative mediation, transformative mediation, dan evaluative mediation. Settlement

[55] Afrik Yunari, *Alternative Dispute Resolution (ADR) Sebagai Penyelesaian Sengketa Non Litigasi*, *Jurnal Inovatif*, Vol. 2, No. 1, 2016, hlm. 135.

[56] Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 235.

mediation atau dikenal sebagai mediasi kompromimerupakan mediasi yang tujuan utamanya adalah untuk mendorong terwujudnya kompromi dari tuntutan kedua belah pihak yang sedang bertikai, selanjutnya terdapat Transformative mediation yang juga dikenal sebagai mediasi terapi dan rekonsiliasi, merupakan mediasi yang menekankan untuk mencari penyebab yang mendasari munculnya permasalahan di dengan pertimbangan untuk meningkatkan hubungan di antara mereka melalui pengakuan dan pemberdayaan sebagai dasar dari resolusi (jalan keluar) dari pertikaian yang ada. Yang ketiga terdapat Evaluative mediation yang juga dikenal sebagai mediasi normative merupakan model mediasi yang bertujuan untuk mencari kesepakatan berdasarkan pada hak-hak legal dari para disputans dalam wilayah yang diantisipasi oleh pengadilan dan Facilitative mediation yang juga disebut sebagai mediasi yang berbasiskepentingan (interest-based) dan problem solving merupakan mediasi yang bertujuan untuk menghindarkan disputants dari posisi mereka dan menegosiasikan kebutuhan dan kepentingan para disputants daripada hak-haklegal mereka secara kaku.[57]

2. Negosiasi dapat dikatakan sebagai penyelesaian sengketa dengan berlangsungnya proses tawar menawar atau upaya untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi

[57] Very S.M. Korah, *Mediasi Merupakan Salah Satu Alternatif Penyelesaian Masalah dalam Sengketa Perdagangan Internasional*, Vol. 21, No. 3, 2013, hlm. 34.

yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar atas suatu masalah yang sedang berlangsung.[58]

3. Konsultasi merupakan suatu upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh kedua belah pihak dengan cara mengajukan permohonan nasihat atau pendapat untuk penyelesaian suatu sengketa secara kekeluargaan yang dilakukan oleh para pihak kepada pihak ketiga.[59]

4. Konsiliasi merupakan suatu cara dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui musyawarah yang dilakukan pihak yang bersengketa dengan didampingi/ditengahi oleh seorang atau lebih pihak ketiga yang netral dan bersifat aktif sebagai konsiliator. Mengenai proses penyelesaian sengketa dalam konsiliasi ini sepenuhnya diserahkan kepada para pihak yang bersengketa. Konsiliator disini bertindak lebih aktif dibandingkan mediator dalam melakukan konsiliasi dan berkewajiban memberikan anjuran kepada pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan atau mengakhiri persengketaan atau perselisihannya.[60]

---

[58] Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 24.

[59] Neni Sri Imaniyati, *Perbankan Syariah dalam Perspektif Hukum Ekonomi*, CV Mandar Maju, Bandung, 2013, hlm. 177.

[60] Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Mandar Maju, Bandung, 2003, hlm. 128.

5. Penilaian ahli merupakan salah satu penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang secara teknis menggunakan pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat sesuai dengan bidang keahliannya.[61]

ADR mempunyai potensi yang sangat besar dalam penyelesaian sengketa di suatu negara termasuk dalam Negara Indonesia karena alasan-alasan sebagai berikut:

1. Faktor Ekonomis, penyelesaian sengketa secara ADR memiliki potensi penyelesaian sengketa yang lebih ekonomis dibandingkan penyelesaian sengketa hukum yang lainnya, dinilai dari segi sudut pandang biaya maupun waktu.

2. Faktor Ruang Lingkup yang Dibahas, ADR memiliki kemampuan untuk membahas agenda permasalahan secara lebih luas, komprehensif, dan fleksibel. Hal ini dapat terjadi karena aturan main dikembangkan dan ditentukan oleh para pihak yang bersengketa sesuai dengan kepentingan dan kebutuhannya.

3. Faktor Pembinaan Hubungan Baik, ADR yang mengandalkan cara-cara penyelesaian kooperatif sangat cocok bagi mereka yang menekankan pentingnya pembinaan hubungan baik antar manusia yang telah berlangsung maupun yang akan datang.[62]

---

[61] Afrik Yunari, Alternative Dispute Resolution (ADR) Sebagai Penyelesaian Sengketa Non Litigasi *Inovatif*, Jurnal Penelitian Pendidikan, Agama, dan Kebudayaan, Vol. 2, No. 1, 2016, hlm. 133–1

[62] Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 10.

Kedudukan mengenai upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan tersebut dapat diakui di Negara Indonesia sebagaimana tercantum pada Pasal 61 UU No. 58 Tahun 2009 yang menyatakan bahwa penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa. Sederhananya, penyelesaian sengketa diluar pengadilan diakui di mata hukum dan memiliki kedudukan yang sama didepan hukum Negara Indonesia.[63]

B. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Dalam Buku III Bab Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditemukan istilah perjanjian atau persetujuan (*contract* atau *agreement*) yang pada dasarnya memiliki makna yang sama, yaitu suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Meskipun demikian, dalam uraian selanjutnya penulis menggunakan istilah perjanjian karena memiliki pengertian yang sama dan lebih umum digunakan dalam pembahasan hukum perdata di Indonesia. Penggunaan istilah tersebut dimaksudkan untuk memberikan konsistensi dalam penulisan sehingga memudahkan pembaca dalam memahami pembahasan yang disajikan. Dengan demikian, setiap penyebutan istilah perjanjian dalam penelitian ini merujuk

[63] Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 58.

pada pengertian yang sama sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.[64]

Pengertian mengenai perjanjian juga terdapat dari beberapa ahli diantarannya M. Yahya Harahap yang menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi. Selain itu juga terdapat pengetian dari R. Subekti yang memberikan penjelasan bahwa perjanjiantersebut berisi janji kepada orang lain untuk melaksanakan suatu, dimana janji itu harus ditepati.

Bedasarkan beberapa pendapat yang telah disampaikan oleh beberapa ahli, dapat disimpulkan bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa kedua belah pihak atau lebih yang saling mengikay untuk melaksanakan sesuatu dan harus ditepati sesuai dengan kewajibannya.

2. Syarat Sah Perjanjian

Menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

c. Suatu hal tertentu

d. Suatu sebab yang halal.[65]

---

[64] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2014, hlm. 38.

[65] Ibid..

Keempat syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata diatas akan dibahas lebih lanjut sebagai berikut:

a. Kesepakatan

Syarat yang pertama adalah adanya kesepakatan atau consensus para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/ diketahui orang lain. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:

- Bahasa yang sempurna dan tertulis
- Bahasa yang sempurna secara lisan
- Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- Bahasa isyarat awal asal dapat diterima lawannya
- Diam dan membisu, tetapi asal dipahami atau diterima oleh pihak lawan.[66]

b. Kecakapan

[66] I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian ke dalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar, 2010, hlm. 51.

Untuk mengadakan suatu perjanjian, para pihak haruslah cakap, namun dapat saja terjadi bahwa para pihak atau salah satu pihak yang mengadakan perjanjian adalah tidak cakap menurut hukum.

c. Hal Tertentu

Hal tertentu adalah sesuatu yang berkaitan dengan objek perjanjian, baik berupa barang atau jasa yang dapat dinilai dengan uang. Hal tertentu ini dalam perjanjian disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga dan tidak berbuat sesuatu.[67]

d. Suatu Sebab yang Halal

Pengertian dari suatu sebab yang halal sebagai syarat sahnya perjanjian adalah perjanjian harus ada sebab- sebab yang mendahuluinya dan dianggap sah oleh Undang-Undang.

3. Bentuk- Bentuk Perjanjian

Bentuk perjanjian secara umum dibagi menjadi dua jenis, yakni perjanjian yang dilakukan secara lisan dan perjanjian yang dilakukan secara tertulis. Perjanjian lisan dapat diartikan sebagai perjanjian yang dilakukan secara lisan antara kedua belah pihak dengan kesepakatan bersama. Mengenai pelaksanaan perjanjian dapat dilaksanakan secara lisan maupun tertulis tergantung kesepakatan kedua belah pihak sebagaimana ketentuan KUH Perdata Pasal 1338 ayat (1) menyatakan bahwa

[67] Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Cet. Ke-3, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 30.

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"

Perjanjian secara lisan banyak terjadi dalam lingkungan masyarakat, misalnya dalam kegiatan berbelanja di kedai, di pasar-pasar, serta dalam transaksi sewa-menyewa rumah, kendaraan, dan indekos untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Perjanjian lisan menjadi selesai dengan dilakukannya penyerahan dan penerimaan suatu barang atau pelaksanaan prestasi yang telah disepakati oleh para pihak. Dengan kata lain, perjanjian lisan akan menjadi sah apabila hak dan kewajiban dari para pihak telah terpenuhi sesuai dengan isi kesepakatan yang dibuat. Praktik perjanjian lisan masih banyak digunakan karena dianggap lebih sederhana, cepat, serta didasarkan pada rasa saling percaya di antara para pihak. Meskipun demikian, untuk menghindari perselisihan di kemudian hari, para pihak tetap perlu memahami isi kesepakatan yang dibuat agar hak dan kewajiban masing-masing dapat dilaksanakan secara bertanggung jawab.[68]

Sedangkan perjanjian secara tertulis dapat dikatakan sebagai perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, Apabila perjanjian sewa-menyewa itu diadakan secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang tentukan sudah habis, tanpa diperlukannya suatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.[69] Ada tiga bentuk perjanjian tertulis diantaranya:

---

[68] I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian ke dalam Perancangan Kontrak*, op.cit., hlm. 51.

[69] Salim H.S., *Hukum Perjanjian Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Cet. Ke-5, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 42.

a. Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian ini hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak di perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti- bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasarkan dan tidak dibenarkan.

b. Perjanjian dengan saksi notaris atau legalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian.

c. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel (autentik). Akta notariel adalah akta yang dibuat dihadapan dan di muka pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang tersebut adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.[70]

4. Kekuatan Mengikat dari Perjanjian Lisan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata tidak disebutkan secara tegas mengenai perjanjian secara tertulis. KUHPerdata hanya mendefinisikan

[70] Salim H.S., *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 43.

perjanjian sebagai perbuatan seseorang atau lebih yang mengikatkan diri terhadap orang lain. Meskipun demikian, secara garis besar perjanjian dapat dibagi berdasarkan bentuknya yaitu secara lisan dan secara tertulis. Perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat para pihak dengan kesepakatan cukup secara lisan saja, sedangkan perjanjian tertulis dibuat dalam bentuk tertulis (kontrak) baik berupa akta otentik atau akta di bawah tangan. Kekuatan hukum kedua jenis perjanjian ini sesungguhnya tidak terletak pada bentuknya yaitu apakah tertulis ataupun secara lisan. KUHPerdata tidak menyebutkan secara sistematis tentang bentuk perjanjian. Setiap pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kebebasan dalam membuat perjanjian, dalam arti bebas membuat perjanjian secara lisan atau tertulis. Menurut Salim H.S Ketika saat pembuatan perjanjian tersebut terdapat asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak yang diantarannya:

a. Membuat atau tidak membuat perjanjian

b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun

c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya

d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.[71]

5. Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis/Lisan di Pengadilan

Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis/Lisan di Pengadilan Dalam hukum acara perdata, terkait pembuktian di pengadilan terdapat 5 (lima) alat bukti yang

[71] Ibid., hlm. 9.

diatur di dalam Pasal 1866 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa alat-alat bukti tersebut terdiri dari:

1. Bukti tulisan
2. Bukti dengan saksi
3. Persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah.[72]

Berdasarkan mengenai syarat sahnya perjanjian pada rumusan KUHPerdata, tidak ada keharusan bahwa suatu perjanjian harus dibuat secara tertulis. Dengan demikian, terhadap perjanjian secara tidak tertulis/perjanjian lisan juga memiliki kekuatan mengikat antara para pihak yang melakukan kesepakatan/perikatan. Namun demikian, dalam proses pembuktian suatu perkara perdata, lazimnya alat bukti yang dipergunakan oleh pihak yang mendalilkan sesuatu adalah alat bukti surat. Hal ini karena dalam suatu hubungan keperdataan, suatu surat/akta memang sengaja dibuat dengan maksud untuk memudahkan proses pembuktian, apabila di kemudian hari terdapat sengketa perdata antara pihak-pihak yang terkait.

Perjanjian secara lisan berdasarkan studi putusan yang telah dianalisa, memiliki tingkat efektivitas yang cukup kuat apabila dijadikan sebagai alat bukti dihadapan persidangan. Hal ini dikarenakan apabila seorang pihak mendalilkan

[72] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2014, hlm. 475.

suatu perjanjian secara lisan di hadapan persidangan, dapat dikategorikan sebagai alat bukti yang sah yakni pengakuan dan diatur dalam KUHPerdata yakni alat bukti pengakuan. Perjanjian secara lisan dalam menjadi bukti bergantung kepada alat bukti pendukung dari perjanjian itu sendiri, alat bukti itulah yang menjadi sebuah penentu apakah suatu perjanjian secara lisan memiliki tingkat efektivitas yang tinggi ataupun tidak efektif dalam suatu perkara.[73]

C. Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa-menyewa secara hukum di Negara Indonesia memiliki pengertian yang termuat dalam Pasal 1548 KUHPerdata yang berbunyi "Sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayaranya".[74] Selain itu terdapat pengertian dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang menyebutkan bahwa sewa menyewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.[75]

---

[73] Aron Pieter, *Efektivitas Bukti dalam Pembuktian Suatu Perjanjian Lisan*"Jurnal Lex Patrimonium, Vol. 1, No. 1, 2022, hlm. 15.

[74] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2014, hlm. 381.

[75] Tim Penyusun Pusat Kamus, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2010, hlm. 1340.

Beberapa ahli dan pakar hukum juga menjabarkan mengenai penjelasan sewa menyewa diantaranya yakni terdapat Wiryono Projodikoro yang memiliki pengertian

bahwa sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik, selain itu pengertian sewa menyewa juga terdapat dari ahli hukum M. Yahya Harahap yang yang menyatakan bahwa sewa-menyewa merupakan persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya, yang terakhir pendapat dari Subekti yang mengemukakan bahwa sewa-menyewa adalah Suatu persetujuan dalam pihak yang satu menyanggupkan dirinya untuk menyerahkan suatukebendaan kepada pihak yang lain agar pihak ini dapat menikmatinya buat suatu jangka waktu tertentu pula, uang muka sana pihak yang belakangan ini sanggup membayarnya.

Berdasarkan definisi diatas dapat diartikan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah suatu kegiatan antara dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang yang menyewa. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar harga sewa. Barang yang diserahkan dalam sewa menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati kegunaanya.

2. Unsur Sewa-Menyewa

Berdasarkan pengertian sewa menyewa yang termuat dalam penjabaran diatas, dapat diperoleh penjelasan bahwa dilakukannya sewa menyewa pasti mencakup unsur adanya pihak penyewa dan menyewakan, selain itu terdapat unsur yang harus dipenuhi dalam kegiatan sewa menyewa diantaranya:

a. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak
b. Adanya objek sewa menyewa
c. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda
d. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.[76]

3. Subjek dan Objek Sewa Menyewa

Dalam sewa menyewa umumnya terdapat dua subjek yang terlibat dalam pelaksanaan suatu perjanjian, yakni:

a. Seorang manusia atau badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk memberikan kenikmatan suatu prestasi.
b. Seorang manusia atau badan hukum yang mendapat beban sebagai pemakai prestasi.

Selain itu mengenai subyek perjanjian dapat juga berupa badan hukum. mengenai obyek perjanjian sewa- menyewa dapat meliputi segala macam benda,

[76] Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet. Ke-5, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 58.

baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak yang dimanfaatkan oleh subjek sewa menyewa. obyek perjanjian sewa menyewa adalah semua benda yang dapat dipersewakan kecuali benda benda yang berada di luar perniagaan maka tidak dapat dipersewaka

D. Profil Kelurahan Sungai Salak

Kelurahan Sungai Salak merupakan salah satu kelurahan yang berada di Kecamatan Tempuling, Kabupaten Indragiri Hilir, Provinsi Riau. Kelurahan ini berfungsi sebagai ibu kota Kecamatan Tempuling dan menjadi pusat penyelenggaraan pemerintahan, pelayanan masyarakat, pendidikan, perdagangan, serta kegiatan ekonomi masyarakat di wilayah Kecamatan Tempuling. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, Kecamatan Tempuling terdiri atas empat kelurahan dan lima desa, di mana Kelurahan Sungai Salak merupakan salah satu wilayah administratif yang memiliki peran penting dalam penyelenggaraan pemerintahan di tingkat kecamatan.[77]

Secara geografis, Kelurahan Sungai Salak memiliki kondisi wilayah berupa dataran rendah yang didominasi oleh lahan perkebunan dan pertanian. Sebagian besar lahan dimanfaatkan sebagai perkebunan kelapa yang menjadi komoditas unggulan Kabupaten Indragiri Hilir. Kondisi geografis tersebut berpengaruh terhadap aktivitas ekonomi masyarakat yang mayoritas bekerja sebagai petani dan

[77] Badan Pusat Statistik Kabupaten Indragiri Hilir, *Kecamatan Tempuling Dalam Angka 2024*, (Tembilahan: BPS Kabupaten Indragiri Hilir, 2024), hlm. 3–7.

pekebun, sedangkan sebagian lainnya bekerja sebagai pedagang, nelayan, pegawai negeri sipil, pegawai swasta, dan wiraswasta.[78]

Menurut Yusdian, Kelurahan Sungai Salak pada awalnya merupakan bagian dari Kenegerian Sungai Salak yang telah ada sejak awal kemerdekaan Republik Indonesia. Wilayah kenegerian tersebut meliputi Sungai Salak, Tempuling, dan Teluk Jira. Seiring perkembangan pemerintahan daerah, status kenegerian berubah menjadi kelurahan guna meningkatkan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan serta pelayanan kepada masyarakat.[79]

Masyarakat Kelurahan Sungai Salak terdiri atas berbagai suku, di antaranya Melayu, Banjar, Jawa, Bugis, dan Minangkabau. Kehidupan masyarakat berlangsung secara harmonis dengan menjunjung tinggi nilai kekeluargaan, musyawarah, dan gotong royong. Keberagaman tersebut memengaruhi pola hubungan sosial maupun hubungan hukum di masyarakat yang masih mengedepankan asas saling percaya dalam melakukan berbagai bentuk perjanjian.[80]

Dalam kehidupan masyarakat Kelurahan Sungai Salak, praktik perjanjian lisan masih banyak digunakan, termasuk dalam hubungan hukum sewa menyewa rumah. Perjanjian tersebut umumnya dilakukan berdasarkan rasa saling percaya tanpa dibuat dalam bentuk tertulis. Meskipun demikian, apabila salah satu pihak

---

[78] Badan Pusat Statistik Kabupaten Indragiri Hilir, *Kabupaten Indragiri Hilir Dalam Angka 2024* (Tembilahan: BPS Kabupaten Indragiri Hilir, 2024), hlm. 32–40.

[79] Yusdian, *Pelaksanaan Pembagian Harta Warisan di Kelurahan Sungai Salak Kecamatan Tempuling Ditinjau Menurut Perspektif Hukum Islam*, Skripsi, Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, Pekanbaru, 2012, hlm. 28–30.

[80] Ainun Jariah, *Analisa Hukum Islam Terhadap Alasan Istri Bekerja dalam Memenuhi Nafkah Keluarga di Kelurahan Sungai Salak Kecamatan Tempuling Kabupaten Indragiri Hilir*, Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, Pekanbaru, 2023, hlm. 40–45.

tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati, maka dapat timbul sengketa wanprestasi yang penyelesaiannya dilakukan melalui musyawarah ataupun melalui mekanisme hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, Kelurahan Sungai Salak dipilih sebagai lokasi penelitian karena memiliki karakteristik masyarakat yang masih menerapkan praktik perjanjian lisan dalam kehidupan sehari-hari.[81]

[81] Yusdian, *Pelaksanaan Pembagian Harta Warisan di Kelurahan Sungai Salak Kecamatan Tempuling Ditinjau Menurut Perspektif Hukum Islam*, hlm. 31–34.

BAB III

PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

A. HASIL PENELITIAN

1. Praktik Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Berdasarkan Perjanjian Lisan di Kelurahan Sungai Salak

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan terhadap lima orang pemilik rumah sewa di Kelurahan Sungai Salak, Kecamatan Tempuling, Kabupaten Indragiri Hilir, diketahui bahwa seluruh responden menggunakan perjanjian lisan dalam pelaksanaan sewa-menyewa rumah. Alasan penggunaan perjanjian lisan beragam, namun pada umumnya didasarkan pada rasa saling percaya, hubungan kekeluargaan, serta pertimbangan bahwa perjanjian lisan lebih praktis dan sederhana dibandingkan perjanjian tertulis. Selain itu, para pemilik rumah beranggapan bahwa hubungan yang telah terjalin dengan penyewa menjadi dasar utama untuk tidak membuat perjanjian secara tertulis. Dalam praktiknya, kesepakatan yang dibuat secara lisan tetap memuat unsur-unsur pokok perjanjian, seperti besarnya uang sewa, jangka waktu sewa, tata cara pembayaran, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Meskipun tidak dituangkan dalam bentuk tertulis, para pihak tetap berupaya melaksanakan isi kesepakatan dengan itikad baik. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa praktik perjanjian lisan masih menjadi kebiasaan yang berkembang di tengah masyarakat Kelurahan Sungai Salak dan dianggap mampu memberikan kemudahan dalam melakukan hubungan hukum sewa-menyewa rumah.

Adapun hasil wawancara mengenai pelaksanaan perjanjian lisan sewa-menyewa rumah dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 3.1 Pelaksanaan Perjanjian Lisan Sewa-Menyewa Rumah

No	Nama Pemilik Rumah	Lama Menyewakan	Bentuk Perjanjian	Alasan Memilih Perjanjian Lisan	Jangka Waktu Sewa
1	Hanifah	10 Tahun	Lisan	Penyewa masih keluarga dan lebih sederhana	1 Bulan (dapat diperpanjang)
2	H. Basuni	2 Tahun	Lisan	Praktis	1 Tahun
3	Akmal	2 Tahun	Lisan	Lebih mudah dan sederhana	1 Tahun
4	Taufik	10 Tahun	Lisan	Rumah hanya sepetak sehingga tidak perlu perjanjian tertulis	1 Tahun
5	Umar	1 Tahun	Lisan	Saling percaya	1 Bulan

Sumber: Data Hasil Penelitian Penulis Tahun 2026[82]

Berdasarkan Tabel 3.1 di atas dapat diketahui bahwa seluruh responden menggunakan perjanjian lisan dalam pelaksanaan sewa-menyewa rumah. Tidak terdapat satu pun responden yang membuat perjanjian secara tertulis sebelum rumah disewakan kepada penyewa. Hal tersebut menunjukkan bahwa praktik perjanjian lisan masih menjadi kebiasaan masyarakat di Kelurahan Sungai Salak. Kebiasaan tersebut telah berlangsung secara turun-temurun dan menjadi bagian dari budaya hukum masyarakat setempat dalam melakukan transaksi sewa-menyewa rumah. Masyarakat pada umumnya lebih mengutamakan kesepakatan secara langsung tanpa merasa perlu menuangkannya ke dalam suatu perjanjian tertulis.

[82] Berdasarkan wawancara dengan Hanifah selaku pemilik rumah sewa di Jalan Provinsi RT 06 Kelurahan Sungai Salak, Jumat, 26 Juni 2026 pukul 14.00 WIB; H. Basuni selaku pemilik rumah sewa di Jalan Merdeka Kelurahan Sungai Salak, Jumat, 26 Juni 2026 pukul 16.00 WIB; Akmal selaku pemilik rumah sewa melalui aplikasi WhatsApp, Jumat, 26 Juni 2026 pukul 19.30 WIB; Taufik selaku pemilik rumah sewa di RT 05 Jalan Merdeka Kelurahan Sungai Salak, Kamis, 25 Juni 2026 pukul 17.00 WIB; dan Umar selaku pemilik rumah sewa di Jalan Provinsi RT 06 Kelurahan Sungai Salak, Kamis, 25 Juni 2026 pukul 09.30 WIB.

Alasan penggunaan perjanjian lisan didominasi oleh adanya rasa saling percaya antara pemilik rumah dan penyewa. Selain itu, hubungan kekeluargaan dan pertimbangan kepraktisan juga menjadi alasan utama masyarakat tidak membuat perjanjian tertulis. Menurut para responden, perjanjian lisan dianggap sudah cukup untuk mengatur hubungan hukum selama kedua belah pihak memiliki itikad baik dalam melaksanakan isi kesepakatan. Meskipun demikian, bentuk perjanjian seperti ini memiliki kelemahan karena tidak memberikan bukti tertulis yang kuat apabila di kemudian hari terjadi perselisihan atau wanprestasi. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa umumnya lebih mengandalkan musyawarah dan kesepakatan bersama dibandingkan melalui jalur hukum formal.

2. Pelaksanaan Hak dan Kewajiban Pemilik Rumah Sewa dan Penyewa

Dalam pelaksanaan perjanjian lisan, masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Berdasarkan hasil wawancara terhadap pemilik rumah maupun penyewa, diketahui bahwa hak dan kewajiban para pihak pada umumnya telah dipahami oleh masing-masing responden. Pemilik rumah berhak menerima pembayaran uang sewa sesuai dengan waktu yang telah disepakati, sedangkan penyewa berhak menempati dan menggunakan rumah dalam kondisi yang layak selama masa sewa berlangsung. Selain itu, kedua belah pihak pada umumnya berupaya melaksanakan kewajiban masing-masing sebagai bentuk tanggung jawab atas kesepakatan yang telah dibuat secara lisan.

Tabel 3.2 Hak dan Kewajiban Pemilik Rumah Sewa

No	Nama Pemilik Rumah	Hak Pemilik Rumah	Kewajiban Pemilik Rumah
1	Hanifah	Menerima uang sewa	Menyediakan rumah layak huni
2	H. Basuni	Menerima pembayaran sewa	Menyerahkan rumah kepada penyewa
3	Akmal	Menerima uang sewa	Memberikan hak penggunaan rumah selama masa sewa
4	Taufik	Menerima uang sewa sesuai kesepakatan	Menyerahkan rumah dalam keadaan baik
5	Umar	Menerima pembayaran sewa	Menjamin rumah dapat ditempati

Sumber: Data Hasil Penelitian Penulis Tahun 2026[83]

Tabel 3.3 Hak dan Kewajiban Penyewa Rumah

No	Nama Penyewa	Hak Penyewa	Kewajiban Penyewa
1	Imar	Menempati rumah dengan nyaman	Membayar sewa tepat waktu dan menjaga lingkungan
2	Husnul Fata	Menggunakan rumah selama masa sewa	Membayar sewa tepat waktu
3	Nuraini	Menempati rumah yang layak dan memperoleh perbaikan tertentu	Merawat rumah dan membayar sewa tepat waktu
4	Oci	Menggunakan rumah dengan nyaman	Menjaga rumah dan membayar sewa
5	Rahmat Gustyan	Menempati rumah yang layak	Membayar uang sewa dan menjaga kebersihan

Sumber: Data Hasil Penelitian Penulis Tahun 2026[84]

[83] Ibid

[84] Wawancara dengan Imar selaku penyewa rumah di Jalan Syahdan Hamis RT 10 Kelurahan Sungai Salak, Senin, 22 Juni 2026 pukul 15.30 WIB; Husnul Fata selaku penyewa rumah di Jalan Provinsi RT 11 Kelurahan Sungai Salak, Senin, 22 Juni 2026 pukul 16.20 WIB; Nuraini selaku penyewa rumah di Jalan Provinsi RT 22 Kelurahan Sungai Salak, Senin, 22 Juni 2026 pukul 17.30 WIB; Oci selaku penyewa rumah melalui aplikasi WhatsApp, Rabu, 24 Juni 2026 pukul 11.50 WIB; dan Rahmat Gustyan selaku penyewa rumah di Jalan Merdeka RT 05 Kelurahan Sungai Salak, Kamis, 25 Juni 2026 pukul 19.30 WIB.

Berdasarkan Tabel 3.2 dan Tabel 3.3 dapat diketahui bahwa para responden pada umumnya memahami hak dan kewajiban masing-masing. Pemilik rumah berhak menerima pembayaran uang sewa sesuai dengan waktu yang telah disepakati, sedangkan kewajibannya adalah menyediakan rumah yang layak untuk ditempati selama masa sewa berlangsung. Selain itu, pemilik rumah juga berkewajiban memberikan kesempatan kepada penyewa untuk menikmati rumah tanpa adanya gangguan selama masa sewa. Pemenuhan hak dan kewajiban tersebut menjadi dasar terciptanya hubungan hukum yang seimbang antara pemilik rumah dan penyewa.

Sementara itu, penyewa memiliki hak untuk menempati rumah sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. Di sisi lain, penyewa juga berkewajiban membayar uang sewa tepat waktu, menjaga kebersihan rumah, memelihara fasilitas yang tersedia, serta mengembalikan rumah kepada pemilik dalam kondisi yang baik setelah masa sewa berakhir. Kewajiban tersebut merupakan bentuk tanggung jawab penyewa terhadap objek sewa agar tetap berada dalam kondisi yang layak. Dengan demikian, hak pemilik rumah juga tetap terlindungi selama berlangsungnya hubungan sewa-menyewa.

Secara umum, pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak berjalan dengan baik. Namun demikian, masih ditemukan beberapa penyewa yang belum melaksanakan kewajibannya secara optimal sehingga menimbulkan perselisihan dengan pemilik rumah. Perselisihan tersebut umumnya berkaitan dengan keterlambatan pembayaran uang sewa, kerusakan fasilitas rumah, atau tidak dipenuhinya kesepakatan yang telah dibuat secara lisan. Kondisi tersebut

menunjukkan bahwa meskipun hubungan para pihak didasarkan pada rasa saling percaya, pelaksanaan hak dan kewajiban tetap memerlukan komitmen dan itikad baik agar tidak menimbulkan wanprestasi di kemudian hari.

3. Bentuk-Bentuk Wanprestasi yang Terjadi dalam Perjanjian Lisan Sewa-Menyewa Rumah

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak seluruh hubungan sewa-menyewa berjalan tanpa hambatan. Beberapa responden menyatakan pernah mengalami wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa rumah.

Tabel 3.4 Bentuk Wanprestasi yang Terjadi

No	Nama Pemilik Rumah	Pernah Terjadi Wanprestasi	Bentuk Wanprestasi
1	Hanifah	Ya	Terlambat membayar uang sewa dan tidak menjaga kebersihan lingkungan
2	H. Basuni	Tidak	-
3	Akmal	Ya	Terlambat membayar uang sewa beberapa bulan
4	Taufik	Ya	Tidak membayar uang sewa selama tiga bulan setelah jatuh tempo
5	Umar	Tidak	-

Sumber: Data Hasil Penelitian Penulis Tahun 2026.[85]

Berdasarkan Tabel 3.4 di atas diketahui bahwa dari lima orang pemilik rumah sewa, tiga orang pernah mengalami wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa, sedangkan dua responden lainnya menyatakan tidak pernah mengalami wanprestasi. Data tersebut menunjukkan bahwa kasus wanprestasi masih cukup sering terjadi dalam praktik sewa-menyewa rumah di Kelurahan Sungai Salak.

[85] Ibid

Meskipun tidak dialami oleh seluruh responden, kondisi ini menunjukkan adanya risiko hukum yang dapat muncul dalam pelaksanaan perjanjian lisan.

Bentuk wanprestasi yang paling sering terjadi adalah keterlambatan pembayaran uang sewa. Selain itu, terdapat pula penyewa yang tidak menjaga kebersihan rumah sebagaimana telah disepakati serta penyewa yang tidak melunasi pembayaran uang sewa setelah masa sewa berakhir. Tindakan tersebut menyebabkan kerugian bagi pemilik rumah, baik dari segi ekonomi maupun kondisi fisik rumah yang memerlukan perbaikan. Keadaan ini juga dapat mengganggu hubungan baik yang sebelumnya terjalin antara pemilik rumah dan penyewa.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa meskipun hubungan antara pemilik rumah dan penyewa didasarkan pada rasa saling percaya, tetap terdapat kemungkinan salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Kondisi tersebut membuktikan bahwa perjanjian lisan tetap memiliki kekuatan mengikat, namun pelaksanaannya sangat bergantung pada itikad baik para pihak. Oleh karena itu, diperlukan komitmen dan tanggung jawab dari masing-masing pihak agar hak dan kewajiban yang telah disepakati dapat dilaksanakan dengan baik serta meminimalkan terjadinya sengketa wanprestasi.

4. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Perjanjian Lisan Sewa-Menyewa Rumah

Apabila terjadi wanprestasi, para pihak pada umumnya lebih memilih menyelesaikan sengketa melalui musyawarah dan komunikasi secara langsung tanpa melibatkan pengadilan.

Tabel 3.5 Cara Penyelesaian Sengketa Wanprestasi

No	Nama Pemilik Rumah	Cara Penyelesaian	Dibawa ke Pengadilan
1	Hanifah	Memberikan teguran secara baik-baik	Tidak
2	H. Basuni	-	Tidak
3	Akmal	Melakukan komunikasi kembali dan membuat kesepakatan baru	Tidak
4	Taufik	Penyewa meninggalkan rumah tanpa penyelesaian melalui pengadilan	Tidak
5	Umar	-	Tidak

Sumber: Data Hasil Penelitian Penulis Tahun 2026.[86]

Berdasarkan Tabel 3.5 dapat diketahui bahwa penyelesaian sengketa yang dilakukan masyarakat Kelurahan Sungai Salak lebih mengutamakan musyawarah dan penyelesaian secara kekeluargaan. Pemilik rumah pada umumnya memberikan teguran kepada penyewa yang melakukan wanprestasi serta memberikan kesempatan untuk memenuhi kewajibannya. Cara penyelesaian tersebut dipilih karena dianggap lebih efektif dalam menjaga hubungan baik antara kedua belah pihak. Selain itu, musyawarah dinilai mampu menghasilkan solusi yang dapat diterima bersama tanpa menimbulkan konflik yang berkepanjangan.

Dalam penelitian ini tidak ditemukan adanya responden yang membawa sengketa wanprestasi ke pengadilan. Hal tersebut menunjukkan bahwa masyarakat masih mengedepankan penyelesaian secara damai dengan mempertimbangkan hubungan kekeluargaan, biaya, dan waktu yang diperlukan apabila sengketa diselesaikan melalui jalur litigasi. Penyelesaian secara nonlitigasi juga dipandang

[86] Ibid

lebih sederhana dan mudah dilakukan sesuai dengan kebiasaan masyarakat setempat. Meskipun demikian, apabila musyawarah tidak mencapai kesepakatan, para pihak tetap memiliki hak untuk menempuh penyelesaian melalui jalur hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. PEMBAHASAN

1. Implikasi Hukum Perjanjian Lisan dalam Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah di Kelurahan Sungai Salak

a. Keabsahan Perjanjian Lisan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Perjanjian merupakan salah satu sumber utama lahirnya hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri untuk melaksanakan hak dan kewajiban sebagaimana telah disepakati bersama. Dalam kehidupan bermasyarakat, perjanjian dapat dilakukan secara tertulis maupun secara lisan sepanjang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, bentuk suatu perjanjian bukanlah faktor utama yang menentukan sah atau tidaknya suatu hubungan hukum, melainkan terpenuhinya syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Prinsip tersebut menunjukkan bahwa hukum perdata Indonesia memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan kesepakatan mereka. Dengan demikian, perjanjian lisan tetap memperoleh pengakuan dan perlindungan hukum selama memenuhi ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis di Kelurahan Sungai Salak Kecamatan Tempuling Kabupaten Indragiri Hilir, diketahui bahwa seluruh responden, baik pemilik rumah sewa maupun penyewa rumah, melaksanakan perjanjian sewa-menyewa secara lisan tanpa membuat perjanjian tertulis. Kesepakatan dilakukan melalui pembicaraan langsung tanpa dituangkan dalam bentuk akta ataupun surat perjanjian tertulis. Walaupun demikian, para pihak tetap memahami adanya hubungan hukum yang mengikat sehingga masing-masing berusaha melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Kesepakatan tersebut umumnya mencakup besarnya uang sewa, jangka waktu penyewaan, tata cara pembayaran, serta penggunaan rumah selama masa sewa berlangsung. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun tidak dituangkan secara tertulis, unsur-unsur pokok dalam perjanjian tetap disepakati oleh para pihak.

Keadaan tersebut menunjukkan bahwa masyarakat Kelurahan Sungai Salak masih mempertahankan kebiasaan melakukan hubungan hukum berdasarkan rasa saling percaya. Faktor kekeluargaan, kedekatan sosial, serta budaya musyawarah menyebabkan masyarakat menganggap perjanjian lisan telah cukup untuk mengatur hubungan sewa-menyewa rumah tanpa harus membuat kontrak secara tertulis. Kebiasaan tersebut telah berlangsung dalam waktu yang cukup lama dan menjadi bagian dari budaya hukum masyarakat setempat. Meskipun demikian, perkembangan kebutuhan hukum di masyarakat menunjukkan pentingnya meningkatkan kesadaran untuk mendokumentasikan kesepakatan dalam bentuk

tertulis sebagai upaya memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang lebih baik bagi para pihak.

Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Berdasarkan rumusan tersebut, tidak terdapat ketentuan yang mewajibkan bahwa suatu perjanjian harus dibuat secara tertulis. Dengan demikian, selama telah terjadi kesepakatan antara para pihak, hubungan hukum yang lahir dari perjanjian tersebut tetap memperoleh pengakuan dan perlindungan hukum. Keabsahan suatu perjanjian pada dasarnya tidak ditentukan oleh bentuknya, melainkan oleh terpenuhinya syarat-syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena itu, perjanjian lisan memiliki kekuatan mengikat yang sama dengan perjanjian tertulis sepanjang memenuhi unsur kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Perbedaan yang mendasar terletak pada aspek pembuktian apabila di kemudian hari timbul sengketa di antara para pihak. Dalam praktiknya, perjanjian tertulis lebih mudah dijadikan alat bukti di pengadilan, sedangkan perjanjian lisan memerlukan dukungan alat bukti lain untuk membuktikan adanya hubungan hukum dan isi kesepakatan yang telah dibuat.[87]

Menurut Subekti, perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa tersebut lahirlah suatu hubungan hukum

[87] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313.

yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Hubungan hukum tersebut mengikat para pihak untuk melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah disepakati dengan penuh tanggung jawab dan itikad baik. Oleh karena itu, setiap pihak berkewajiban memenuhi hak dan kewajiban masing-masing sesuai dengan isi perjanjian yang telah dibuat. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka tindakan tersebut dapat menimbulkan wanprestasi yang berakibat pada timbulnya hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan prestasi atau penyelesaian sengketa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.[88] Pendapat tersebut menunjukkan bahwa inti dari suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak, bukan bentuk tertulis ataupun lisan dari perjanjian tersebut.

Pendapat yang sama juga dikemukakan oleh Ahmadi Miru yang menyatakan bahwa hukum perjanjian Indonesia menganut asas konsensualisme, yaitu suatu perjanjian pada dasarnya telah lahir sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan. Asas konsensualisme tersebut menunjukkan bahwa kesepakatan merupakan unsur utama dalam lahirnya suatu perjanjian, tanpa harus bergantung pada bentuk tertulis maupun lisan. Dengan demikian, selama para pihak telah mencapai kata sepakat dan memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu, setiap pihak

[88] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 1.

wajib melaksanakan isi perjanjian dengan itikad baik agar tujuan yang telah disepakati dapat tercapai serta menghindari timbulnya sengketa di kemudian hari.[89] Oleh karena itu, perjanjian lisan tetap mempunyai kekuatan mengikat selama memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Keempat syarat tersebut meliputi adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, adanya suatu objek tertentu, dan adanya sebab yang halal. Apabila seluruh syarat tersebut telah terpenuhi, maka perjanjian lisan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian tertulis dalam mengikat para pihak. Perbedaannya terletak pada aspek pembuktian, karena perjanjian tertulis lebih mudah digunakan sebagai alat bukti apabila di kemudian hari terjadi sengketa mengenai pelaksanaan isi perjanjian.[90]

Berdasarkan hasil penelitian, syarat pertama sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, telah terpenuhi. Hal tersebut dapat dilihat dari adanya persetujuan antara pemilik rumah sewa dan penyewa mengenai besarnya uang sewa, jangka waktu penyewaan, tata cara pembayaran, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Kesepakatan tersebut dilakukan secara sukarela tanpa adanya unsur paksaan, kekhilafan maupun penipuan. Menurut Agus Yudha Hernoko, kesepakatan yang lahir dari kehendak bebas para pihak merupakan dasar terbentuknya hubungan kontraktual yang mengikat secara hukum. Temuan penelitian menunjukkan bahwa proses

[89] Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Cet. Ke-4, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm. 14.

[90] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

tercapainya kesepakatan dilakukan melalui komunikasi langsung antara pemilik rumah dan penyewa sebelum rumah ditempati. Para pihak terlebih dahulu membicarakan seluruh ketentuan yang dianggap penting sehingga masing-masing memahami hak dan kewajiban yang akan dilaksanakan selama masa sewa. Kondisi tersebut mencerminkan adanya persesuaian kehendak (consensus) yang menjadi unsur utama dalam lahirnya suatu perjanjian menurut hukum perdata. Dengan demikian, meskipun kesepakatan tersebut tidak dituangkan dalam bentuk tertulis, perjanjian yang dibuat tetap memenuhi syarat subjektif pertama sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.[91]

Syarat kedua adalah kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis, seluruh responden merupakan orang dewasa yang cakap menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum. Tidak ditemukan adanya responden yang berada di bawah umur ataupun berada dalam keadaan yang menurut hukum mengakibatkan seseorang tidak cakap melakukan perbuatan hukum. Dengan demikian, syarat kecakapan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata telah terpenuhi. Kecakapan para pihak menjadi syarat penting karena menentukan kemampuan seseorang untuk melahirkan akibat hukum melalui suatu perjanjian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa baik pemilik rumah maupun penyewa memahami isi kesepakatan yang dibuat serta mampu melaksanakan hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian

---

[91] Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 108.

tersebut. Oleh karena itu, tidak terdapat alasan hukum yang dapat digunakan untuk menyatakan bahwa perjanjian lisan tersebut batal atau dapat dibatalkan karena adanya ketidakcakapan salah satu pihak.[92]

Selanjutnya, syarat ketiga adalah suatu objek tertentu. Dalam penelitian ini objek yang diperjanjikan sangat jelas, yaitu rumah milik pemilik rumah sewa yang diserahkan kepada penyewa untuk ditempati dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah uang sewa sesuai kesepakatan. Objek tersebut memenuhi unsur tertentu karena dapat ditentukan jenis, lokasi, dan penggunaannya.

Adapun syarat keempat adalah sebab yang halal. Berdasarkan hasil penelitian tidak ditemukan adanya tujuan perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan maupun ketertiban umum. Perjanjian dilakukan semata-mata untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi penyewa sekaligus memberikan manfaat ekonomi kepada pemilik rumah.

Dengan terpenuhinya keempat syarat tersebut, maka secara hukum perjanjian lisan yang dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Sungai Salak merupakan perjanjian yang sah dan mengikat para pihak. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Konsekuensi dari ketentuan tersebut adalah setiap pihak wajib melaksanakan isi perjanjian dengan penuh tanggung jawab dan itikad baik sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

[92] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas wanprestasi yang dilakukannya. Dengan demikian, meskipun dibuat secara lisan, perjanjian sewa-menyewa rumah di Kelurahan Sungai Salak tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat serta memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang melaksanakannya.[93] Ketentuan tersebut mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang memenuhi syarat sah mempunyai kekuatan mengikat dan wajib dilaksanakan dengan itikad baik oleh para pihak.

b. Pelaksanaan Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Lisan Sewa-Menyewa Rumah di Kelurahan Sungai Salak

Pelaksanaan suatu perjanjian pada hakikatnya merupakan realisasi dari hak dan kewajiban yang telah disepakati oleh para pihak. Setelah suatu perjanjian dinyatakan sah menurut hukum, masing-masing pihak wajib melaksanakan isi perjanjian tersebut dengan penuh tanggung jawab dan beritikad baik. Dalam hubungan hukum sewa-menyewa rumah, pemilik rumah berkedudukan sebagai pihak yang menyerahkan hak menikmati rumah kepada penyewa, sedangkan penyewa berkewajiban membayar harga sewa sesuai dengan waktu dan jumlah yang telah disepakati. Selain membayar uang sewa, penyewa juga berkewajiban menggunakan rumah sesuai dengan tujuan penyewaan, menjaga kebersihan, serta memelihara fasilitas yang tersedia selama masa sewa berlangsung. Di sisi lain, pemilik rumah berkewajiban menjamin agar penyewa dapat menikmati rumah

[93] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (1).

dengan aman dan nyaman tanpa adanya gangguan yang menghambat penggunaan objek sewa. Pelaksanaan hak dan kewajiban secara seimbang merupakan wujud dari asas itikad baik yang menjadi dasar dalam setiap hubungan perjanjian. Apabila masing-masing pihak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan isi kesepakatan, maka tujuan perjanjian akan tercapai dan potensi timbulnya sengketa dapat diminimalkan.[94]

Ketentuan mengenai sewa-menyewa telah diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang lain. Berdasarkan ketentuan tersebut, hubungan sewa-menyewa menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak selama masa berlakunya perjanjian. Pemilik rumah berkewajiban menyerahkan rumah dalam keadaan yang layak untuk digunakan sesuai dengan tujuan penyewaan, sedangkan penyewa berkewajiban membayar uang sewa sesuai dengan waktu dan jumlah yang telah disepakati. Di samping itu, penyewa juga wajib menggunakan rumah secara patut serta menjaga kondisi rumah agar tidak mengalami kerusakan yang disebabkan oleh kelalaiannya. Dengan demikian, pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tidak hanya memberikan hak kepada para pihak, tetapi juga menuntut adanya tanggung

---

[94] Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 108.

jawab untuk melaksanakan seluruh kewajiban yang telah diperjanjikan secara itikad baik.[95] Berdasarkan ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa hubungan hukum sewa-menyewa melahirkan hak dan kewajiban yang bersifat timbal balik antara pemilik rumah dan penyewa rumah.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis di Kelurahan Sungai Salak, diketahui bahwa seluruh responden telah memahami adanya hak dan kewajiban masing-masing meskipun perjanjian yang dibuat hanya dilakukan secara lisan. Hal tersebut menunjukkan bahwa masyarakat tidak hanya mengandalkan dokumen tertulis sebagai dasar hubungan hukum, tetapi juga menjunjung tinggi nilai kepercayaan, kejujuran, dan tanggung jawab dalam melaksanakan isi perjanjian.

Hak utama pemilik rumah adalah memperoleh pembayaran uang sewa sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan. Selain itu, pemilik rumah juga berhak menerima kembali rumah dalam keadaan baik setelah masa sewa berakhir. Sebaliknya, pemilik rumah berkewajiban menyerahkan rumah dalam kondisi layak huni, memberikan kesempatan kepada penyewa untuk menikmati rumah selama masa sewa berlangsung, serta tidak mengganggu penggunaan rumah oleh penyewa selama penyewa memenuhi kewajibannya. Pemilik rumah juga berkewajiban memberikan informasi yang benar mengenai kondisi rumah beserta fasilitas yang menjadi bagian dari objek sewa. Apabila selama masa sewa terdapat kerusakan yang menjadi tanggung jawab pemilik, maka pemilik berkewajiban melakukan

[95] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1548.

perbaikan agar rumah tetap dapat digunakan sebagaimana mestinya. Pelaksanaan kewajiban tersebut merupakan bentuk perlindungan terhadap hak penyewa untuk memperoleh manfaat dari objek sewa sesuai dengan isi perjanjian. Dengan demikian, keseimbangan antara hak dan kewajiban pemilik rumah menjadi faktor penting dalam menciptakan hubungan hukum yang adil dan mengurangi potensi terjadinya perselisihan dengan penyewa.[96]

Hasil penelitian menunjukkan bahwa seluruh pemilik rumah telah memenuhi kewajibannya dengan menyerahkan rumah kepada penyewa sesuai dengan kesepakatan. Rumah yang disewakan dapat langsung ditempati setelah pembayaran dilakukan sesuai sistem yang telah disepakati. Selain itu, beberapa pemilik rumah juga memberikan keleluasaan kepada penyewa untuk memperpanjang masa sewa apabila masih ingin menempati rumah tersebut. Praktik demikian menunjukkan adanya itikad baik dari pemilik rumah dalam melaksanakan isi perjanjian.

Di sisi lain, penyewa memiliki hak untuk menggunakan rumah sebagai tempat tinggal selama jangka waktu yang telah disepakati. Penyewa juga berhak memperoleh rasa aman, nyaman, serta menikmati seluruh fasilitas rumah sesuai dengan keadaan pada saat perjanjian dibuat. Sebagai konsekuensinya, penyewa mempunyai kewajiban membayar uang sewa tepat waktu, menjaga kondisi rumah, memelihara kebersihan lingkungan, serta mengembalikan rumah kepada pemilik setelah masa sewa berakhir. Penyewa juga berkewajiban menggunakan rumah

[96] M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 220.

sesuai dengan tujuan penyewaan dan tidak melakukan perbuatan yang dapat merugikan pemilik maupun lingkungan sekitar. Apabila terjadi kerusakan yang disebabkan oleh kelalaian penyewa, maka penyewa bertanggung jawab untuk memperbaiki atau mengganti kerugian yang ditimbulkan sesuai dengan kesepakatan para pihak. Pemenuhan kewajiban tersebut merupakan bentuk tanggung jawab penyewa dalam melaksanakan isi perjanjian secara itikad baik. Dengan demikian, keseimbangan antara hak dan kewajiban penyewa menjadi salah satu faktor yang menentukan kelancaran pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa serta mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.[97]

Berdasarkan hasil wawancara, sebagian besar penyewa telah melaksanakan kewajiban tersebut dengan baik. Para penyewa membayar uang sewa sesuai dengan waktu yang telah disepakati serta menjaga kondisi rumah selama masa sewa berlangsung. Bahkan beberapa responden menyatakan bahwa apabila terjadi kerusakan ringan akibat penggunaan sehari-hari, mereka berinisiatif melakukan perbaikan sebagai bentuk tanggung jawab terhadap rumah yang ditempatinya.

Meskipun demikian, penelitian ini juga menemukan bahwa tidak semua penyewa mampu melaksanakan kewajibannya secara optimal. Masih terdapat beberapa kasus keterlambatan pembayaran uang sewa bahkan terdapat penyewa yang tidak memenuhi kewajiban pembayaran hingga beberapa bulan setelah masa sewa berakhir. Selain itu, terdapat pula penyewa yang kurang memperhatikan

[97] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2014, hlm. 381.

kebersihan lingkungan rumah sehingga menimbulkan ketidaknyamanan bagi pemilik rumah maupun masyarakat sekitar.

Menurut Subekti, setiap perjanjian yang telah disepakati wajib dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab karena perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Pendapat tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, para pihak tidak dapat secara sepihak mengabaikan atau mengubah isi perjanjian tanpa persetujuan pihak lainnya. Setiap hak yang dimiliki oleh salah satu pihak akan diikuti dengan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak lainnya sehingga tercipta keseimbangan dalam hubungan hukum. Pelaksanaan perjanjian juga harus didasarkan pada asas itikad baik, yaitu adanya kejujuran, kepatutan, dan tanggung jawab dalam memenuhi seluruh prestasi yang telah diperjanjikan. Apabila salah satu pihak dengan sengaja atau karena kelalaiannya tidak melaksanakan kewajibannya, maka tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi yang menimbulkan akibat hukum bagi pihak yang bersangkutan. Dengan demikian, kekuatan mengikat suatu perjanjian tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga menjadi dasar perlindungan terhadap hak-hak para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah.[98] Oleh sebab itu, tidak dipenuhinya

[98] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 17.

kewajiban yang telah diperjanjikan merupakan bentuk pelanggaran terhadap hubungan hukum yang telah lahir dari kesepakatan para pihak.

Pendapat tersebut sejalan dengan asas *pacta sunt servanda* yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Asas ini mengandung pengertian bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah wajib dipatuhi dan dilaksanakan oleh para pihak. Dengan demikian, baik pemilik rumah maupun penyewa mempunyai kewajiban yang sama untuk menghormati isi perjanjian yang telah mereka buat. Asas *pacta sunt servanda* memberikan kepastian hukum bahwa hak dan kewajiban yang telah disepakati tidak dapat diabaikan secara sepihak oleh salah satu pihak. Oleh karena itu, setiap bentuk pelanggaran terhadap isi perjanjian dapat menimbulkan akibat hukum berupa tuntutan pemenuhan prestasi, ganti rugi, maupun bentuk penyelesaian lainnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam praktik sewa-menyewa rumah, penerapan asas ini mengharuskan pemilik rumah dan penyewa untuk melaksanakan seluruh isi kesepakatan dengan penuh tanggung jawab dan itikad baik. Kepatuhan terhadap isi perjanjian tidak hanya bertujuan memenuhi kewajiban hukum, tetapi juga menjaga hubungan baik serta kepercayaan yang telah terjalin antara para pihak. Dengan demikian, asas *pacta sunt servanda* menjadi landasan penting dalam menciptakan kepastian, keadilan, dan perlindungan hukum dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah.[99]

[99] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Pasal 1338 ayat (1)*.

Berdasarkan hasil penelitian, penulis berpendapat bahwa pelaksanaan hak dan kewajiban dalam praktik sewa-menyewa rumah di Kelurahan Sungai Salak pada umumnya telah berjalan dengan baik. Hal tersebut terlihat dari masih tingginya tingkat kepercayaan antara pemilik rumah dan penyewa sehingga hubungan hukum dapat berlangsung tanpa adanya perjanjian tertulis. Namun demikian, masih ditemukannya beberapa kasus keterlambatan pembayaran menunjukkan bahwa pelaksanaan hak dan kewajiban belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

Menurut penulis, penggunaan perjanjian tertulis akan memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi kedua belah pihak. Dengan adanya dokumen tertulis, hak dan kewajiban masing-masing pihak akan dirumuskan secara lebih jelas sehingga dapat meminimalkan terjadinya perbedaan penafsiran apabila di kemudian hari timbul perselisihan. Selain itu, perjanjian tertulis juga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat apabila sengketa harus diselesaikan melalui jalur hukum.

c. Implikasi Hukum Perjanjian Lisan dalam Praktik Sewa-Menyewa Rumah di Kelurahan Sungai Salak

Perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Dalam praktik kehidupan masyarakat Indonesia, bentuk perjanjian tidak selalu dituangkan secara tertulis. Masih banyak masyarakat yang menggunakan perjanjian secara lisan karena dianggap lebih sederhana, praktis, serta didasarkan pada hubungan saling percaya.

Fenomena tersebut juga ditemukan dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah di Kelurahan Sungai Salak Kecamatan Tempuling Kabupaten Indragiri Hilir. Meskipun hanya dilakukan secara lisan, perjanjian tersebut tetap menjadi dasar bagi para pihak dalam melaksanakan hak dan kewajibannya selama masa sewa berlangsung. Oleh karena itu, keberadaan perjanjian lisan tetap memiliki arti penting dalam kehidupan masyarakat sepanjang memenuhi ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis, diketahui bahwa seluruh responden menggunakan perjanjian lisan sebagai dasar hubungan hukum dalam sewa-menyewa rumah. Alasan utama penggunaan perjanjian lisan antara lain karena adanya hubungan kekeluargaan, hubungan pertemanan, rasa saling percaya, kemudahan dalam membuat kesepakatan, serta anggapan bahwa pembuatan perjanjian tertulis memerlukan waktu dan biaya tambahan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa budaya hukum masyarakat masih menempatkan kepercayaan sebagai dasar utama dalam melakukan hubungan hukum. Di sisi lain, kebiasaan tersebut juga memperlihatkan bahwa nilai-nilai sosial masih memiliki pengaruh yang kuat dalam pelaksanaan perjanjian di lingkungan masyarakat. Namun demikian, praktik tersebut tetap memerlukan perhatian karena berpotensi menimbulkan kendala pembuktian apabila di kemudian hari terjadi perselisihan atau wanprestasi di antara para pihak.

Menurut Subekti, pada dasarnya hukum perjanjian di Indonesia menganut asas kebebasan berkontrak, yaitu setiap orang bebas membuat perjanjian dalam

bentuk apa pun sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Asas kebebasan berkontrak memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk menentukan isi, bentuk, syarat, serta cara pelaksanaan perjanjian sesuai dengan kehendak mereka. Oleh karena itu, para pihak dapat memilih untuk membuat perjanjian secara tertulis maupun secara lisan, sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kebebasan tersebut juga mencakup hak para pihak untuk menentukan besarnya uang sewa, jangka waktu penyewaan, serta hak dan kewajiban masing-masing sesuai dengan kesepakatan bersama. Meskipun demikian, kebebasan berkontrak bukanlah kebebasan yang bersifat mutlak, karena pelaksanaan perjanjian tetap harus memperhatikan prinsip itikad baik serta tidak boleh merugikan pihak lain. Dengan demikian, asas kebebasan berkontrak memberikan dasar hukum bagi masyarakat untuk membuat perjanjian sewa-menyewa rumah secara lisan sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hasil penelitian menunjukkan bahwa masyarakat Kelurahan Sungai Salak memanfaatkan kebebasan tersebut dengan memilih perjanjian lisan sebagai dasar hubungan hukum sewa-menyewa rumah. Pilihan tersebut didasarkan pada adanya rasa saling percaya, hubungan kekeluargaan, serta kebiasaan yang telah berlangsung dalam kehidupan masyarakat setempat. Meskipun tidak dituangkan dalam bentuk tertulis, para pihak tetap menentukan unsur-unsur pokok perjanjian, seperti besarnya uang sewa, jangka waktu sewa, tata cara pembayaran, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hal ini menunjukkan bahwa praktik

perjanjian lisan yang dilakukan masyarakat tetap mencerminkan pelaksanaan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diakui dalam hukum perjanjian Indonesia. Namun demikian, untuk memberikan kepastian hukum yang lebih kuat, para pihak sebaiknya mempertimbangkan pembuatan perjanjian secara tertulis agar lebih mudah dalam pembuktian apabila terjadi sengketa di kemudian hari.[100] Oleh karena itu, perjanjian lisan tetap merupakan perjanjian yang sah apabila memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Keabsahan tersebut memberikan akibat hukum berupa lahirnya hak dan kewajiban yang wajib dipenuhi oleh para pihak sebagaimana isi kesepakatan yang telah dibuat. Dengan demikian, tidak adanya bentuk tertulis tidak menghilangkan kekuatan mengikat dari perjanjian selama syarat-syarat sahnya perjanjian telah terpenuhi. Namun demikian, dalam hal terjadi sengketa, perjanjian lisan memiliki kelemahan pada aspek pembuktian karena tidak terdapat dokumen tertulis yang dapat dijadikan alat bukti utama. Oleh sebab itu, para pihak perlu melaksanakan perjanjian dengan penuh itikad baik dan tanggung jawab guna meminimalkan potensi perselisihan di kemudian hari.[101]

Meskipun demikian, hasil penelitian menunjukkan bahwa penggunaan perjanjian lisan menimbulkan beberapa implikasi hukum yang perlu mendapat perhatian. Implikasi tersebut dapat berupa implikasi positif maupun implikasi negatif yang berpengaruh terhadap kepastian hukum bagi para pihak.

---

[100] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 13.
[101] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Pasal 1320*.

1. Implikasi Positif Perjanjian Lisan

Berdasarkan hasil penelitian, penggunaan perjanjian lisan memberikan beberapa manfaat bagi masyarakat Kelurahan Sungai Salak. Pertama, perjanjian lisan lebih mudah dilakukan karena para pihak tidak perlu menyusun kontrak secara tertulis. Kesepakatan dapat langsung dibuat melalui komunikasi antara pemilik rumah dan penyewa sehingga proses transaksi menjadi lebih cepat. Kondisi ini sangat sesuai dengan karakter masyarakat pedesaan yang lebih mengutamakan kesederhanaan dalam melakukan hubungan hukum. Kemudahan tersebut menjadikan proses sewa-menyewa lebih fleksibel dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan para pihak. Selain itu, hubungan hukum dapat segera dilaksanakan tanpa harus melalui prosedur administrasi yang rumit.

Kedua, perjanjian lisan tidak memerlukan biaya tambahan. Para pihak tidak perlu mengeluarkan biaya untuk membuat akta maupun menggunakan jasa pihak lain dalam menyusun kontrak. Dengan demikian, seluruh proses perjanjian dapat dilakukan secara sederhana tanpa mengurangi kehendak para pihak untuk saling mengikatkan diri. Kondisi ini memberikan keuntungan, terutama bagi masyarakat yang melakukan transaksi dengan nilai ekonomi yang relatif kecil. Efisiensi waktu dan biaya tersebut menjadi salah satu alasan mengapa perjanjian lisan masih banyak dipertahankan dalam praktik sewa-menyewa rumah di Kelurahan Sungai Salak.

Ketiga, hubungan hukum yang dibangun berdasarkan rasa saling percaya mampu menciptakan hubungan sosial yang harmonis antara pemilik rumah dan penyewa. Berdasarkan hasil penelitian, sebagian besar responden menyatakan

bahwa hubungan kekeluargaan menjadi alasan utama penggunaan perjanjian lisan. Hal tersebut menunjukkan bahwa nilai-nilai sosial masih memiliki pengaruh yang sangat besar dalam kehidupan masyarakat Kelurahan Sungai Salak. Kepercayaan yang terjalin di antara para pihak juga mendorong adanya sikap saling menghormati dalam melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing. Dengan demikian, hubungan hukum yang didasarkan pada rasa saling percaya tidak hanya mempermudah proses perjanjian, tetapi juga berkontribusi dalam menjaga keharmonisan kehidupan bermasyarakat.

Menurut Salim H.S., kebebasan para pihak dalam menentukan isi maupun bentuk perjanjian merupakan salah satu wujud asas kebebasan berkontrak yang diakui dalam hukum perdata Indonesia. Asas tersebut memberikan kewenangan kepada para pihak untuk menentukan sendiri hak dan kewajiban yang akan mengikat mereka selama tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Kebebasan tersebut juga memungkinkan para pihak memilih bentuk perjanjian, baik secara tertulis maupun secara lisan, sesuai dengan kebutuhan dan kesepakatan bersama. Meskipun demikian, kebebasan tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik agar tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Dengan demikian, asas kebebasan berkontrak tidak hanya memberikan keleluasaan kepada para pihak, tetapi juga menuntut adanya tanggung jawab dalam melaksanakan isi perjanjian yang telah dibuat. Oleh karena itu, perjanjian lisan yang dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak tetap memperoleh pengakuan hukum sepanjang memenuhi syarat sahnya

perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.[102] Oleh karena itu, pemilihan bentuk perjanjian secara lisan merupakan hak para pihak sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

2. Implikasi Negatif Perjanjian Lisan

Di samping memberikan kemudahan, hasil penelitian juga menunjukkan bahwa penggunaan perjanjian lisan memiliki beberapa kelemahan yang dapat menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari.

Kelemahan yang paling utama adalah sulitnya pembuktian apabila terjadi sengketa. Tidak adanya dokumen tertulis menyebabkan para pihak hanya mengandalkan ingatan masing-masing mengenai isi kesepakatan yang telah dibuat. Akibatnya, apabila terjadi perselisihan mengenai besarnya uang sewa, jangka waktu sewa, maupun kewajiban lainnya, masing-masing pihak dapat memberikan keterangan yang berbeda sehingga menyulitkan proses pembuktian.

Menurut Salim H.S., kebebasan para pihak dalam menentukan isi maupun bentuk perjanjian merupakan salah satu wujud asas kebebasan berkontrak yang diakui dalam hukum perdata Indonesia. Asas tersebut memberikan kewenangan kepada para pihak untuk menentukan sendiri hak dan kewajiban yang akan mengikat mereka selama tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Kebebasan tersebut juga memungkinkan para pihak memilih bentuk perjanjian, baik secara tertulis maupun

---

[102] Salim H.S., *Hukum Perjanjian: Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Cet. Ke-5, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 42.

secara lisan, sesuai dengan kebutuhan dan kesepakatan bersama. Meskipun demikian, kebebasan tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik agar tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Dengan demikian, asas kebebasan berkontrak tidak hanya memberikan keleluasaan kepada para pihak, tetapi juga menuntut adanya tanggung jawab dalam melaksanakan isi perjanjian yang telah dibuat. Oleh karena itu, perjanjian lisan yang dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak tetap memperoleh pengakuan hukum sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa-menyewa rumah di Kelurahan Sungai Salak merupakan bentuk nyata penerapan asas kebebasan berkontrak dalam kehidupan masyarakat. Para pihak secara bebas menyepakati besarnya uang sewa, jangka waktu penyewaan, tata cara pembayaran, serta hak dan kewajiban masing-masing tanpa adanya paksaan dari pihak lain. Kesepakatan tersebut lahir atas dasar kehendak bebas dan rasa saling percaya, sehingga memenuhi unsur konsensual dalam hukum perjanjian. Meskipun tidak dituangkan dalam bentuk tertulis, hubungan hukum yang terbentuk tetap mengikat para pihak untuk melaksanakan seluruh isi kesepakatan dengan itikad baik. Dengan demikian, hasil penelitian ini memperkuat pendapat Salim H.S. bahwa kebebasan menentukan bentuk dan isi perjanjian merupakan bagian dari asas kebebasan berkontrak yang tetap diakui dan dilindungi dalam hukum perdata Indonesia.[103] Dalam praktiknya,

[103] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm. 134.

perjanjian tertulis mempunyai kekuatan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan perjanjian lisan karena isi kesepakatan telah dituangkan secara jelas dalam suatu dokumen.

Selain itu, hasil penelitian juga menunjukkan bahwa penggunaan perjanjian lisan membuka peluang terjadinya wanprestasi. Beberapa pemilik rumah mengalami keterlambatan pembayaran uang sewa, bahkan terdapat penyewa yang tidak membayar uang sewa setelah masa sewa berakhir. Kondisi tersebut mengakibatkan pemilik rumah mengalami kerugian karena tidak memperoleh haknya sesuai dengan kesepakatan.

Menurut Ahmadi Miru, wanprestasi merupakan keadaan ketika salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya. Wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, terlambat melaksanakan prestasi, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Setiap bentuk wanprestasi tersebut menimbulkan akibat hukum berupa hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau penyelesaian sengketa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, setiap pihak yang terikat dalam suatu perjanjian berkewajiban melaksanakan seluruh isi perjanjian dengan itikad baik agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya. Dalam hubungan sewa-menyewa rumah, wanprestasi dapat terjadi apabila penyewa tidak membayar uang sewa sesuai waktu yang disepakati, tidak menjaga kondisi

rumah sebagaimana mestinya, atau tidak memenuhi kewajiban lain yang telah diperjanjikan. Sebaliknya, pemilik rumah juga dapat dikatakan melakukan wanprestasi apabila tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati bersama.[104] Dalam hubungan sewa-menyewa rumah, keterlambatan pembayaran maupun tidak dibayarnya uang sewa merupakan bentuk wanprestasi yang dapat menimbulkan akibat hukum berupa kewajiban untuk memenuhi prestasi maupun membayar ganti kerugian sesuai ketentuan KUHPerdata.

Implikasi lainnya adalah rendahnya kepastian hukum bagi para pihak. Tidak adanya dokumen tertulis menyebabkan batasan hak dan kewajiban sering kali hanya didasarkan pada ingatan para pihak. Apabila terjadi perubahan kesepakatan atau muncul perbedaan penafsiran, maka akan sulit menentukan isi perjanjian yang sebenarnya telah disepakati.

Agus Yudha Hernoko menyatakan bahwa kepastian hukum dalam suatu perjanjian sangat dipengaruhi oleh kejelasan isi kontrak, karena kontrak berfungsi sebagai pedoman bagi para pihak dalam melaksanakan hak dan kewajibannya. Kejelasan mengenai hak dan kewajiban para pihak akan meminimalkan terjadinya perbedaan penafsiran dalam pelaksanaan perjanjian. Dengan adanya ketentuan yang jelas, masing-masing pihak dapat memahami batas-batas hak yang dimiliki serta kewajiban yang harus dipenuhi selama hubungan hukum berlangsung.

---

[104] Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Cet. Ke-4, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm. 74.

Sebaliknya, apabila isi perjanjian tidak dirumuskan secara jelas, maka potensi terjadinya perselisihan dan wanprestasi akan semakin besar. Dalam praktik perjanjian lisan, kejelasan isi kesepakatan sangat bergantung pada ingatan, kejujuran, dan itikad baik para pihak karena tidak terdapat dokumen tertulis yang dapat dijadikan pedoman bersama. Oleh karena itu, meskipun perjanjian lisan diakui sah menurut hukum, penyusunan perjanjian secara tertulis tetap lebih memberikan kepastian hukum serta memudahkan pembuktian apabila di kemudian hari timbul sengketa antara para pihak.[105] Oleh sebab itu, semakin jelas isi suatu perjanjian, maka semakin kecil kemungkinan timbulnya sengketa di kemudian hari.

3. Analisis Penulis

Berdasarkan hasil penelitian dan teori hukum perjanjian yang telah diuraikan, penulis berpendapat bahwa praktik perjanjian lisan yang dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Sungai Salak masih dapat dibenarkan menurut hukum karena telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain itu, perjanjian tersebut juga mencerminkan nilai-nilai sosial masyarakat yang mengedepankan rasa saling percaya, kekeluargaan, dan musyawarah. Nilai-nilai tersebut telah menjadi kebiasaan yang hidup dalam masyarakat dan menjadi dasar terbentuknya hubungan hukum antara pemilik rumah dengan penyewa. Selama para pihak melaksanakan

[105] Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 108.

isi kesepakatan dengan itikad baik, perjanjian lisan tetap mampu menciptakan hubungan hukum yang harmonis dan memberikan manfaat bagi kedua belah pihak.

Akan tetapi, dari sudut pandang kepastian hukum, penggunaan perjanjian lisan memiliki kelemahan yang cukup besar, terutama dalam hal pembuktian apabila terjadi wanprestasi. Oleh karena itu, penulis berpendapat bahwa masyarakat sebaiknya mulai membiasakan diri membuat perjanjian sewa-menyewa rumah secara tertulis, terutama untuk perjanjian dengan nilai ekonomi yang besar atau jangka waktu yang panjang. Perjanjian tertulis tidak hanya memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi pemilik rumah dan penyewa, tetapi juga dapat meminimalkan terjadinya sengketa akibat perbedaan penafsiran mengenai isi perjanjian. Selain memperkuat alat bukti, perjanjian tertulis juga memberikan kejelasan mengenai hak, kewajiban, jangka waktu, serta mekanisme penyelesaian sengketa apabila di kemudian hari timbul perselisihan. Dengan demikian, risiko kesalahpahaman antara para pihak dapat diminimalkan sejak awal pelaksanaan perjanjian.

Dengan demikian, implikasi hukum dari penggunaan perjanjian lisan dalam praktik sewa-menyewa rumah di Kelurahan Sungai Salak adalah bahwa perjanjian tersebut tetap sah dan mengikat secara hukum, namun memiliki kelemahan dalam aspek pembuktian dan kepastian hukum ketika terjadi wanprestasi. Oleh karena itu, peningkatan kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya dokumentasi perjanjian menjadi salah satu upaya yang perlu dilakukan untuk memberikan perlindungan hukum yang lebih optimal. Dengan adanya keseimbangan antara

kebiasaan masyarakat dan penerapan ketentuan hukum yang berlaku, pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah diharapkan dapat berlangsung secara tertib, adil, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

2. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Perjanjian Lisan Sewa-Menyewa Rumah di Kelurahan Sungai Salak

Suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang harus dipenuhi sesuai dengan isi kesepakatan. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan, maka pihak tersebut dapat dikatakan melakukan wanprestasi. Wanprestasi merupakan salah satu bentuk pelanggaran terhadap hubungan hukum yang lahir dari suatu perjanjian sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.

Dalam hukum perdata Indonesia, setiap pihak yang mengadakan perjanjian wajib melaksanakan isi perjanjian tersebut dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa para pihak tidak hanya terikat terhadap isi perjanjian, tetapi juga berkewajiban melaksanakan seluruh prestasi yang telah disepakati secara jujur, bertanggung jawab, dan tidak merugikan pihak lain. Asas itikad baik menghendaki agar para pihak bertindak secara jujur, terbuka, dan saling menghormati hak serta kewajiban masing-masing selama pelaksanaan perjanjian. Dengan demikian, setiap tindakan yang bertentangan dengan isi perjanjian atau dilakukan dengan maksud menghindari kewajiban dapat dinilai sebagai

pelanggaran terhadap asas itikad baik. Penerapan asas ini sangat penting dalam perjanjian lisan karena keberhasilan pelaksanaannya lebih banyak bergantung pada kepercayaan dan komitmen para pihak dibandingkan dengan adanya bukti tertulis. Oleh karena itu, pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik menjadi faktor utama dalam mewujudkan kepastian hukum, keadilan, serta mencegah terjadinya wanprestasi dan sengketa di kemudian hari.[106]

Menurut Subekti, wanprestasi adalah keadaan di mana seorang debitur tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, melaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya, terlambat melaksanakan prestasi, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian justru tidak boleh dilakukan. Keempat bentuk wanprestasi tersebut menunjukkan bahwa pelanggaran terhadap perjanjian tidak hanya terjadi ketika prestasi sama sekali tidak dipenuhi, tetapi juga ketika prestasi dilaksanakan secara tidak tepat atau tidak sesuai dengan isi kesepakatan. Dalam hubungan hukum sewa-menyewa rumah, wanprestasi dapat berupa keterlambatan pembayaran uang sewa, tidak menjaga kondisi rumah sebagaimana mestinya, atau mengabaikan kewajiban lain yang telah diperjanjikan. Tindakan tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang dirugikan serta mengganggu keseimbangan hak dan kewajiban dalam pelaksanaan perjanjian. Oleh karena itu, setiap pihak yang terikat dalam perjanjian wajib melaksanakan seluruh prestasi secara tepat waktu, sesuai dengan isi kesepakatan, dan berdasarkan asas itikad baik agar tujuan perjanjian dapat tercapai

[106] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (3).

serta sengketa dapat dihindari.[107] Pendapat tersebut menunjukkan bahwa wanprestasi tidak hanya berupa tidak dipenuhinya kewajiban sama sekali, tetapi juga mencakup keterlambatan ataupun pelaksanaan prestasi yang tidak sesuai dengan isi perjanjian.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis di Kelurahan Sungai Salak, diketahui bahwa pelaksanaan perjanjian lisan sewa-menyewa rumah pada umumnya berjalan dengan baik. Akan tetapi, masih ditemukan beberapa bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa rumah. Wanprestasi tersebut terutama berupa keterlambatan pembayaran uang sewa, tidak dibayarnya uang sewa setelah jatuh tempo, serta kurangnya kepedulian penyewa dalam menjaga kebersihan dan kondisi rumah selama masa sewa berlangsung. Bentuk-bentuk wanprestasi tersebut menunjukkan bahwa tidak semua isi perjanjian dapat dilaksanakan sebagaimana yang telah disepakati oleh para pihak. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan kerugian bagi pemilik rumah serta memengaruhi kelangsungan hubungan hukum antara pemilik rumah dan penyewa.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa keterlambatan pembayaran uang sewa merupakan bentuk wanprestasi yang paling banyak terjadi. Dari lima orang pemilik rumah sewa yang menjadi responden, tiga orang pernah mengalami wanprestasi dari penyewa. Sementara dua responden lainnya menyatakan bahwa seluruh penyewa selalu memenuhi kewajiban sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Temuan ini menunjukkan bahwa meskipun hubungan para pihak didasarkan pada

[107] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 45.

rasa saling percaya, potensi terjadinya pelanggaran terhadap isi perjanjian tetap tidak dapat dihindari. Oleh karena itu, diperlukan komitmen dan itikad baik dari masing-masing pihak agar seluruh kewajiban yang telah disepakati dapat dilaksanakan secara tepat waktu dan bertanggung jawab.

Menurut Ahmadi Miru, keterlambatan dalam memenuhi prestasi merupakan salah satu bentuk wanprestasi yang tetap menimbulkan akibat hukum, karena pihak yang dirugikan tidak memperoleh haknya sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan. Keterlambatan tersebut mengakibatkan tujuan perjanjian tidak tercapai sebagaimana yang diharapkan oleh para pihak pada waktu perjanjian dibuat. Dalam hubungan sewa-menyewa rumah, keterlambatan pembayaran uang sewa dapat mengganggu kepentingan ekonomi pemilik rumah yang mengharapkan pembayaran sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Oleh karena itu, meskipun prestasi akhirnya dipenuhi, pihak yang melakukan keterlambatan tetap dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul akibat keterlambatan tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kondisi ini menunjukkan bahwa unsur waktu merupakan bagian penting dalam pelaksanaan suatu perjanjian dan harus dipatuhi oleh para pihak.

Dengan demikian, pemenuhan prestasi secara tepat waktu merupakan wujud pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik sekaligus bentuk penghormatan terhadap hak pihak lain sebagaimana telah diperjanjikan. Ketepatan waktu dalam memenuhi prestasi menunjukkan adanya tanggung jawab dan komitmen para pihak terhadap isi perjanjian yang telah disepakati bersama. Sebaliknya, keterlambatan

atau pengabaian terhadap kewajiban yang telah diperjanjikan dapat mengurangi kepercayaan antara para pihak serta menimbulkan kerugian bagi pihak yang berhak menerima prestasi. Oleh karena itu, setiap pihak yang terikat dalam suatu perjanjian harus berupaya melaksanakan seluruh kewajibannya sesuai dengan waktu, cara, dan ketentuan yang telah disepakati. Dengan terlaksananya prestasi secara tepat waktu, tujuan perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi para pihak dapat tercapai secara optimal.[108] Dengan demikian, meskipun penyewa akhirnya tetap melakukan pembayaran, keterlambatan tersebut tetap dapat dikategorikan sebagai wanprestasi apabila telah melewati waktu yang telah disepakati.

Selain keterlambatan pembayaran, penelitian ini juga menemukan adanya penyewa yang tidak membayar uang sewa selama beberapa bulan setelah masa sewa berakhir. Tindakan tersebut jelas bertentangan dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara pemilik rumah dan penyewa. Akibatnya, pemilik rumah mengalami kerugian karena tidak memperoleh hak atas pembayaran uang sewa sebagaimana mestinya.

Menurut ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang dianggap lalai apabila telah diberikan peringatan atau berdasarkan perjanjian telah ditentukan bahwa debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah diperjanjikan. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa kelalaian tidak

---

[108] Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Cet. Ke-4, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm. 74.

selalu terjadi secara otomatis, tetapi pada prinsipnya harus didahului dengan adanya peringatan (*somasi*) kepada pihak yang tidak memenuhi prestasinya, kecuali apabila para pihak telah menentukan lain dalam perjanjian. Somasi berfungsi memberikan kesempatan kepada debitur untuk segera memenuhi kewajibannya sebelum timbul akibat hukum yang lebih lanjut. Apabila setelah diberikan peringatan debitur tetap tidak melaksanakan prestasinya, maka debitur dapat dinyatakan berada dalam keadaan wanprestasi dan bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan. Dalam praktik sewa-menyewa rumah, peringatan tersebut dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis, tergantung pada kesepakatan dan kebiasaan yang berlaku di antara para pihak. Dengan demikian, ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan dasar hukum bagi kreditur untuk menuntut pemenuhan prestasi atau mengambil langkah hukum lain apabila debitur tetap mengabaikan kewajibannya setelah diberikan peringatan.[109] Oleh karena itu, keterlambatan pembayaran uang sewa yang telah melewati batas waktu yang disepakati dapat dikategorikan sebagai bentuk kelalaian (wanprestasi) menurut hukum.

Selain tidak membayar uang sewa tepat waktu, hasil penelitian juga menunjukkan adanya penyewa yang tidak menjaga kebersihan rumah dan lingkungan sebagaimana yang telah disepakati pada saat awal perjanjian. Walaupun pelanggaran tersebut tidak berkaitan langsung dengan pembayaran uang sewa,

[109] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1238.

namun tetap merupakan bentuk tidak dipenuhinya kewajiban penyewa sebagaimana telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Menurut Salim H.S., setiap kewajiban yang diperjanjikan mempunyai kekuatan hukum yang sama sehingga apabila salah satu kewajiban tidak dipenuhi, maka pihak yang dirugikan berhak menuntut pemenuhan prestasi maupun ganti kerugian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hak untuk menuntut tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak yang dirugikan akibat tidak dipenuhinya isi perjanjian. Selain menuntut pemenuhan prestasi, pihak yang dirugikan juga dapat meminta penggantian biaya, kerugian, dan bunga apabila syarat-syarat yang ditentukan oleh hukum telah terpenuhi. Dalam hubungan sewa-menyewa rumah, ketentuan tersebut memberikan jaminan hukum kepada pemilik rumah maupun penyewa apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati. Dengan demikian, keberadaan aturan mengenai wanprestasi dan ganti kerugian bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum, menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak, serta mendorong setiap pihak agar melaksanakan isi perjanjian dengan penuh tanggung jawab dan itikad baik.[110] Pendapat tersebut menunjukkan bahwa kewajiban menjaga rumah maupun membayar uang sewa mempunyai kedudukan hukum yang sama pentingnya dalam suatu hubungan sewa-menyewa.

---

[110] Salim H.S., *Hukum Perjanjian: Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Cet. Ke-5, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 42.

Walaupun beberapa kasus wanprestasi ditemukan dalam penelitian ini, seluruh responden menyatakan bahwa penyelesaian sengketa selalu diupayakan melalui musyawarah dan komunikasi secara langsung. Pemilik rumah pada umumnya memilih memberikan teguran kepada penyewa terlebih dahulu sebelum mengambil langkah lain. Bahkan dalam beberapa kasus, pemilik rumah masih memberikan tambahan waktu kepada penyewa untuk melunasi kewajibannya.

Berdasarkan hasil penelitian, tidak terdapat satu pun responden yang membawa sengketa tersebut ke pengadilan. Para pihak lebih memilih menyelesaikan permasalahan secara kekeluargaan karena mempertimbangkan hubungan sosial yang telah lama terjalin, biaya penyelesaian perkara yang relatif besar, serta keinginan untuk menjaga hubungan baik antarwarga.

Menurut Frans Hendra Winarta, penyelesaian sengketa melalui musyawarah merupakan bentuk penyelesaian sengketa nonlitigasi yang bertujuan mencapai kesepakatan secara damai tanpa melalui proses peradilan. Penyelesaian melalui musyawarah lebih mengutamakan tercapainya kesepahaman dan kepentingan bersama daripada mencari pihak yang menang atau kalah. Cara penyelesaian ini juga dinilai lebih sederhana, cepat, serta tidak memerlukan biaya yang besar dibandingkan dengan penyelesaian melalui jalur litigasi. Dalam praktiknya, para pihak diberikan kesempatan untuk menyampaikan pendapat, mencari jalan keluar, dan mencapai kesepakatan yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Dengan demikian, penyelesaian sengketa melalui musyawarah tidak hanya mampu menyelesaikan permasalahan yang terjadi, tetapi juga menjaga

hubungan baik, rasa kekeluargaan, dan kepercayaan di antara para pihak setelah sengketa diselesaikan.[111] Penyelesaian secara damai umumnya lebih cepat, murah, dan mampu menjaga hubungan baik antara para pihak dibandingkan penyelesaian melalui pengadilan.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut, penulis berpendapat bahwa mekanisme penyelesaian sengketa yang diterapkan oleh masyarakat Kelurahan Sungai Salak telah mencerminkan budaya hukum masyarakat Indonesia yang lebih mengutamakan musyawarah dibandingkan penyelesaian secara litigasi. Akan tetapi, penyelesaian secara kekeluargaan tidak selalu mampu memberikan kepastian hukum, terutama apabila salah satu pihak tetap tidak bersedia memenuhi kewajibannya. Dalam kondisi demikian, penyelesaian melalui jalur hukum tetap diperlukan sebagai bentuk perlindungan terhadap hak pihak yang dirugikan. Keberadaan mekanisme penyelesaian melalui pengadilan menjadi alternatif terakhir (*ultimum remedium*) apabila upaya musyawarah tidak berhasil mencapai kesepakatan. Dengan demikian, penyelesaian secara nonlitigasi dan litigasi pada dasarnya saling melengkapi dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak. Oleh karena itu, pemilihan mekanisme penyelesaian sengketa hendaknya disesuaikan dengan tingkat permasalahan dan kesediaan para pihak untuk menyelesaikan sengketa secara damai.

---

[111] Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 24.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa penyelesaian sengketa wanprestasi dalam praktik perjanjian lisan sewa-menyewa rumah di Kelurahan Sungai Salak lebih banyak dilakukan melalui komunikasi langsung, pemberian teguran, musyawarah, dan pemberian kesempatan kepada penyewa untuk memenuhi kewajibannya. Penyelesaian melalui pengadilan belum pernah ditempuh oleh para responden karena dianggap kurang sesuai dengan kondisi sosial masyarakat yang masih menjunjung tinggi nilai kekeluargaan.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai implikasi terhadap perjanjian lisan sewa rumah dan penyelesaian sengketa wanprestasi di Kelurahan Sungai Salak Kecamatan Tempuling Kabupaten Indragiri Hilir, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut.

1) Praktik pelaksanaan sewa-menyewa rumah berdasarkan perjanjian lisan di Kelurahan Sungai Salak dilaksanakan berdasarkan kesepakatan para pihak tanpa dibuat perjanjian tertulis. Praktik tersebut didasarkan pada hubungan kekeluargaan, rasa saling percaya, serta kebiasaan yang berkembang di masyarakat. Kesepakatan yang dibuat secara lisan umumnya memuat besarnya uang sewa, jangka waktu sewa, tata cara pembayaran, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Meskipun dilakukan secara lisan, perjanjian tersebut tetap memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga tetap mengikat para pihak.
2) Hak dan kewajiban pemilik rumah sewa dan penyewa pada praktik perjanjian lisan telah dilaksanakan berdasarkan kesepakatan bersama. Pemilik rumah berkewajiban menyerahkan rumah dalam keadaan layak huni dan memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati rumah selama masa sewa. Sebaliknya, penyewa berkewajiban membayar uang sewa tepat waktu, menjaga kebersihan serta memelihara rumah yang disewa. Secara umum hak dan kewajiban para

pihak telah berjalan dengan baik, meskipun tidak dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis.

3) Bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi dalam praktik perjanjian lisan sewa-menyewa rumah di Kelurahan Sungai Salak pada umumnya berupa keterlambatan membayar uang sewa, tidak membayar uang sewa setelah jatuh tempo, kurang menjaga kebersihan lingkungan rumah sewa, serta tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah disepakati pada awal perjanjian. Wanprestasi tersebut sebagian besar disebabkan oleh faktor ekonomi, kelalaian penyewa, dan tidak adanya perjanjian tertulis yang mengatur secara rinci mengenai hak, kewajiban, maupun sanksi apabila terjadi pelanggaran.

4) Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam praktik perjanjian lisan sewa-menyewa rumah di Kelurahan Sungai Salak lebih banyak dilakukan melalui penyelesaian secara nonlitigasi, yaitu dengan musyawarah, komunikasi langsung, pemberian teguran, dan pemberian kesempatan kepada penyewa untuk memenuhi kewajibannya. Berdasarkan hasil penelitian, tidak terdapat responden yang menyelesaikan sengketa melalui jalur pengadilan. Cara penyelesaian tersebut dipilih karena dianggap lebih sederhana, cepat, hemat biaya, serta mampu menjaga hubungan baik dan nilai kekeluargaan yang masih kuat di tengah masyarakat.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut.

1) Kepada masyarakat Kelurahan Sungai Salak, khususnya pemilik rumah sewa dan penyewa, disarankan agar setiap perjanjian sewa-menyewa rumah dibuat dalam bentuk tertulis. Perjanjian tertulis akan memberikan kepastian hukum, memperjelas hak dan kewajiban para pihak, serta mempermudah proses pembuktian apabila di kemudian hari terjadi perselisihan atau wanprestasi.

2) Kepada pemilik rumah sewa, disarankan agar mencantumkan secara jelas dalam perjanjian mengenai jangka waktu sewa, besarnya uang sewa, waktu pembayaran, hak dan kewajiban para pihak, tanggung jawab terhadap kerusakan rumah, serta mekanisme penyelesaian sengketa. Dengan adanya ketentuan yang jelas, potensi terjadinya wanprestasi dapat diminimalkan.

3) Kepada penyewa rumah, disarankan agar melaksanakan seluruh kewajiban yang telah disepakati, terutama membayar uang sewa tepat waktu, menjaga kebersihan dan kondisi rumah, serta memelihara hubungan baik dengan pemilik rumah. Pelaksanaan kewajiban tersebut merupakan bentuk itikad baik dalam melaksanakan perjanjian sebagaimana diatur dalam hukum perdata.

4) Kepada pemerintah kelurahan dan instansi terkait, diharapkan dapat memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat mengenai pentingnya pembuatan perjanjian tertulis dalam hubungan sewa-menyewa rumah. Penyuluhan tersebut diharapkan dapat meningkatkan kesadaran hukum masyarakat sehingga mampu memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi semua pihak.

5) Kepada peneliti selanjutnya, diharapkan dapat mengembangkan penelitian mengenai perjanjian sewa-menyewa rumah dengan ruang lingkup yang lebih

luas, misalnya membahas efektivitas penyelesaian sengketa melalui mediasi, kekuatan pembuktian perjanjian lisan di pengadilan, atau perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa berdasarkan perkembangan hukum kontrak di Indonesia

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Amiruddin dan Zainal Asikin. 2016. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.

Amriani, Nurnaningsih. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Artadi, I Ketut dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra. 2010. *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian ke dalam Perancangan Kontrak*. Denpasar: Udayana University Press.

Atmasasmita, Romli. 2003. *Pengantar Hukum Kejahatan Bisnis*. Bogor: Kencana.

Harahap, M. Yahya. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.

———. 2015. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.

———. 2019. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika.

Hernoko, Agus Yudha. 2010. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana.

Imaniyati, Neni Sri. 2013. *Perbankan Syariah dalam Perspektif Hukum Ekonomi*. Bandung: CV Mandar Maju.

Kelsen, Hans. 1967. *Pure Theory of Law*. Berkeley: University of California Press.

Mardani. 2013. *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

Marzuki, Peter Mahmud. 2017. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.

Mertokusumo, Sudikno. 2003. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.

———. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.

Miru, Ahmadi. 2010. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Cet. Ke-3. Jakarta: Rajawali Pers.

———. 2011. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Cet. Ke-4. Jakarta: Rajawali Pers.

Rahmadi, Akdir. 2017. *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Radbruch, Gustav. 1950. *Legal Philosophy*.

Saidi, Zaim. 2003. *Menuju Mahkamah Keadilan*. Jakarta: Piramedia.

Salim H.S. 2008. *Hukum Perjanjian: Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*. Cet. Ke-5. Jakarta: Sinar Grafika.

———. 2010. *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

———. 2010. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*. Cet. Ke-5. Jakarta: Sinar Grafika.

Setiawan, R. 1994. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta.

Soekanto, Soerjono. 2007. *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

———. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. Ke-3. Jakarta: UI Press.

Subekti, R. 2002. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

———. 2005. *Hukum Perjanjian*. Cet. Ke-21. Jakarta: Intermasa.

Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. 2014. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.

Tim Penyusun Pusat Kamus. 2010. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.

Usman, Rachmadi. 2003. *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Bandung: Mandar Maju.

Winarta, Frans Hendra. 2013. *Hukum Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Sinar Grafika.

———. 2016. *Hukum Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

C. Jurnal

Afrik Yunari. "Alternative Dispute Resolution (ADR) Sebagai Penyelesaian Sengketa Non Litigasi." *Jurnal Inovatif*, Vol. 2, No. 1, 2016.

Agustina, Tania dan Ida Nadirah. "Analisis Hukum Terhadap Klausula Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan yang Direnovasi Tanpa Sepengetahuan Pemilik." *EduYustisia: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 7, No. 1, 2024.

Aron Pieter. "Efektivitas Bukti dalam Pembuktian Suatu Perjanjian Lisan." *Jurnal Lex Patrimonium*, Vol. 1, No. 1, 2022.

Iklimah Hrp, Ninda, Yulia, dan Eko Gani. "Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan terhadap Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan)." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, Vol. 8, No. 3, 2025.

Kurniawan Dedek dkk. "Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara Lisan (Studi Penelitian Gampong Meurandeh, Kecamatan Langsa Lama)." *Meukuta Alam: Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, Vol. 2, No. 1, 2020.

Morlin Iwanti, Nur Azza. "Akibat Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang yang Berlaku." *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang*, Vol. 2, No. 2, 2022.

Saragi, Manuasa. "Penyelesaian Litigasi dan Non Litigasi Untuk Penyelesaian Sengketa Bisnis Dalam Rangka Mengembangkan Investasi di Indonesia." *E-Journal Graduate Unpar*, Vol. 1, No. 2, 2014.

Sartika, Dewi. "Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara Lisan dalam Perspektif Hukum Perdata." *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 6, No. 2, 2018.

Sihombing, Yohana Alexandra Goldine dan Wardani Rizkianti. "Implementasi Asas Pacta Sunt Servanda pada Perjanjian Jual-Beli Secara Lisan." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, Vol. 13, No. 1, 2025.

Yunari, Afrik. 2016. "Alternative Dispute Resolution (ADR) Sebagai Penyelesaian Sengketa Non Litigasi." *Jurnal Inovatif*, Vol. 2, No. 1.

———. 2016. "Alternative Dispute Resolution (ADR) Sebagai Penyelesaian Sengketa Non Litigasi." *Jurnal Penelitian Pendidikan, Agama, dan Kebudayaan*, Vol. 2, No. 1.

D. Skripsi

Ainun Jariah. *Analisa Hukum Islam Terhadap Alasan Istri Bekerja dalam Memenuhi Nafkah Keluarga di Kelurahan Sungai Salak Kecamatan Tempuling Kabupaten Indragiri Hilir*. Skripsi. Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2023.

Doni, Desri Rama. *Tinjauan Yuridis Tentang Perjanjian Sewa Menyewa antara Penyewa dengan PT Dodi Salma Tour & Travel Tahun 2022*. Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Pekanbaru, 2022.

Marlina, Rina. *Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan dalam Sewa Menyewa Rumah*. Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Riau, Pekanbaru, 2020.

Rahmawati, Dina. *Analisa Penyelesaian Sengketa pada Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Indekos di Kecamatan Pati*. Skripsi. UIN Walisongo, Semarang, 2022.

Yusdian. *Pelaksanaan Pembagian Harta Warisan di Kelurahan Sungai Salak Kecamatan Tempuling Ditinjau Menurut Perspektif Hukum Islam*. Skripsi. Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2012.

E. Internet

https://kbbi.kemdikbud.go.id/.

https://indragirihilirkab.go.id/.

https://inhilkab.bps.go.id

LAMPIRAN 1 Permohonan Izin Observasi

UNIVERSITAS ISLAM INDRAGIRI
FAKULTAS HUKUM
Kampus Soebrantas Jalan H.R. Soebrantas Nomor : 10, Tembilahan Indragiri Hilir Propinsi Riau Indonesia
0853 6330 1314 (0768) 2386 Laman website: http://www.unisi.ac.id

Tembilahan, 22 Juni 2026

Nomor : 149/UNISI/E/VI/2026
Lampiran : -
Perihal : **Permohonan Izin Observasi**

Kepada Yth,
Bapak/Ibu Ketua RW Se-Kelurahan Sungai Salak
Di-
Tempat

Dengan Hormat,

Bersama ini kami sampaikan bahwa :

Nama : Maqfirah Utami
Nim : 301221010016
Semester : 8 (Delapan)
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Adalah mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri Tembilahan yang bermaksud melaksanakan Observasi dan pengumpulan data di wilayah Kelurahan Sungai Salak sebagai bahan penulisan skripsi dengan judul:

"Implikasi Terhadap Perjanjian Lisan Sewa Rumah Dan Penyelesaian Sengketa Wanprestasi (Studi Di Kelurahan Sungai Salak)."

Sehubungan dengan hal tersebut, kami memohon kepada Bapak/Ibu Ketua RW untuk berkenan memberikan izin serta bantuan berupa data, informasi, dan keterangan yang diperlukan sesuai dengan kebutuhan penelitian, sehingga proses penyusunan skripsi.

Demikian surat permohonan ini disampaikan. Atas perhatian dan kerja sama Bapak/Ibu, kami ucapkan terima kasih.

Dekan Fakultas Hukum,

Dr. ALI AZHAR, S.Sos., M.H
NIPY : 1667 03 321

Lampiran 2 Data Milik Rumah Sewa Kelurahan Sungai Salak

No.	RW	RT	Nama Pemilik Rumah Sewa	Alamat
1	001	01	Taufik Hidayat	Lorong Durian
2	001	11	Bambang Hermanto	Lorong Semen Dua
3	001	16	Yusrida	Lorong Kolam
4	003	07	Dwita Wati	Jl. Syahdan Hamis
5	003	08	Hafifah	Jl. Martapura
6	003	08	H. Muin	Jl. Martapura
7	004	05	Taufik	Jl. Merdeka
8	004	05	Karno	Jl. Merdeka
9	005	06	Jamaran	Jl. Pangkalan Tujuh
10	005	14	Sudarmin	Simpang SD 2
11	005	17	Bambang	Lorong Pinang
12	005	17	Akmal	Lorong Pinang
13	008	22	H. Hasan	Jl. Provinsi
14	008	23	Dullah Hasan	Jl. Provinsi
15	001	12	Hernago	Jalan SMP
16	001	15	Syafrianto	Jalan masjid muhamadiyah
17	004	4	siti zahrah	Jl. Merdeka
18	004	13	Muhammad iriyansyah	Jl. Merdeka
19	008	9	khatmi	Jl. Provinsi
20	008	21	penyewaa sarmila	Jl. Provinsi

Lampiran 3 Wawancara Pemilik Rumah Sewa Kelurahan Sungai Salak

Uraian	Hanifah	H. Basuni
Hari/Tanggal Wawancara	Jumat, 26 Juni 2026	Jumat, 26 Juni 2026
Waktu Wawancara	14.00 WIB	16.00 WIB
Lama Menyewakan Rumah	10 Tahun	2 Tahun
Bentuk Perjanjian	Lisan	Lisan
Alasan Memilih Perjanjian Lisan	Praktis dan penyewa masih memiliki hubungan keluarga	Praktis
Isi Kesepakatan	Membayar uang sewa tepat waktu, membayar listrik, menjaga kebersihan lingkungan	Membayar uang sewa tepat waktu, membayar listrik, menjaga kebersihan
Masa Sewa	1 bulan (dapat diperpanjang)	1 Tahun
Sistem Pembayaran	Tunai saat jatuh tempo	Tunai atau transfer saat jatuh tempo
Pernah Terjadi Wanprestasi	Pernah	Tidak
Bentuk Wanprestasi	Terlambat membayar uang sewa dan tidak menjaga kebersihan lingkungan	-
Penyelesaian Sengketa	Ditegur secara baik-baik	-
Pernah Dibawa ke Pengadilan	Tidak	Tidak

Uraian	Akmal	Taufik
Hari/Tanggal Wawancara	Wawancara melalui WhatsApp	Kamis, 25 Juni 2026
Waktu Wawancara	19.30 WIB	17.00 WIB
Lama Menyewakan Rumah	2 Tahun	±10 Tahun
Bentuk Perjanjian	Lisan	Lisan
Alasan Memilih Perjanjian Lisan	Lebih mudah dan sederhana	Rumah yang disewakan hanya sepetak sehingga dianggap tidak perlu membuat perjanjian tertulis
Isi Kesepakatan	Menjaga rumah dengan baik selama masa sewa	Membayar uang sewa tepat waktu
Masa Sewa	1 Tahun	1 Tahun
Sistem Pembayaran	Tunai atau transfer saat perpanjangan sewa	Tunai di awal masa sewa
Pernah Terjadi Wanprestasi	Pernah	Pernah
Bentuk Wanprestasi	Terlambat membayar uang sewa beberapa bulan	Tidak membayar uang sewa selama tiga bulan
Penyelesaian Sengketa	Dihubungi melalui telepon, diberi tenggat waktu, dan dibuat kesepakatan baru	Penyewa meninggalkan rumah tanpa menyelesaikan kewajibannya
Pernah Dibawa ke Pengadilan	Tidak	Tidak

Umar	
Uraian	**Keterangan**
Hari/Tanggal Wawancara	Kamis, 25 Juni 2026
Waktu Wawancara	09.30 WIB
Lama Menyewakan Rumah	1 Tahun
Bentuk Perjanjian	Lisan
Alasan Memilih Perjanjian Lisan	Didasarkan pada rasa saling percaya
Isi Kesepakatan	Membayar uang sewa tepat waktu dan menjaga rumah tetap dalam kondisi baik
Masa Sewa	1 Bulan
Sistem Pembayaran	Tunai di awal masa sewa
Pernah Terjadi Wanprestasi	Tidak
Bentuk Wanprestasi	-
Penyelesaian Sengketa	-
Pernah Dibawa ke Pengadilan	Tidak

Lampiran 4 Penyewa Rumah Kelurahan Sungai Salak

Uraian	Imar	Husnul Fata
Hari/Tanggal Wawancara	Senin, 22 Juni 2026	Senin, 22 Juni 2026
Waktu Wawancara	15.30 WIB	16.20 WIB
Lama Menyewa Rumah	6 Tahun	1 Tahun
Perjanjian Tertulis	Tidak ada	Tidak ada
Alasan Menggunakan Perjanjian Lisan	Karena didasarkan pada rasa saling percaya	Karena saling percaya
Hak Penyewa	Memperoleh fasilitas rumah dengan nyaman	Memperoleh fasilitas rumah dengan nyaman
Kewajiban Penyewa	Membayar uang sewa tepat waktu dan menjaga kebersihan lingkungan	Membayar uang sewa tepat waktu dan menjaga kebersihan lingkungan
Pernah Terjadi Perselisihan	Tidak	Tidak
Penyelesaian Sengketa	-	-

Uraian	Nuraini	Oci
Hari/Tanggal Wawancara	Senin, 22 Juni 2026	Rabu, 24 Juni 2026 (melalui WhatsApp)
Waktu Wawancara	17.30 WIB	11.50 WIB
Lama Menyewa Rumah	3 Tahun	4 Tahun
Perjanjian Tertulis	Tidak ada	Tidak ada
Alasan Menggunakan Perjanjian Lisan	Memiliki hubungan keluarga dengan pemilik rumah, lebih mudah, dan tidak memerlukan biaya pembuatan perjanjian tertulis	Karena saling percaya antara pemilik rumah dan penyewa
Hak Penyewa	Menempati rumah dengan layak serta memperoleh perbaikan atas kerusakan tertentu dari pemilik rumah	Menempati rumah dengan layak dan nyaman
Kewajiban Penyewa	Membayar uang sewa tepat waktu serta menjaga dan merawat rumah	Membayar uang sewa tepat waktu dan menjaga rumah sebagaimana mestinya
Pernah Terjadi Perselisihan	Tidak	Tidak
Penyelesaian Sengketa	-	-

Uraian	Rahmat Gustyan
Hari/Tanggal Wawancara	Kamis, 25 Juni 2026
Waktu Wawancara	19.30 WIB
Lama Menyewa Rumah	3 Tahun
Perjanjian Tertulis	Tidak ada
Alasan Menggunakan Perjanjian Lisan	Karena saling percaya
Hak Penyewa	Menempati rumah dalam keadaan baik dan layak huni
Kewajiban Penyewa	Membayar uang sewa tepat waktu dan menjaga kebersihan lingkungan rumah
Pernah Terjadi Perselisihan	Tidak
Penyelesaian Sengketa	-

Lampiran 5 Dokumentasi

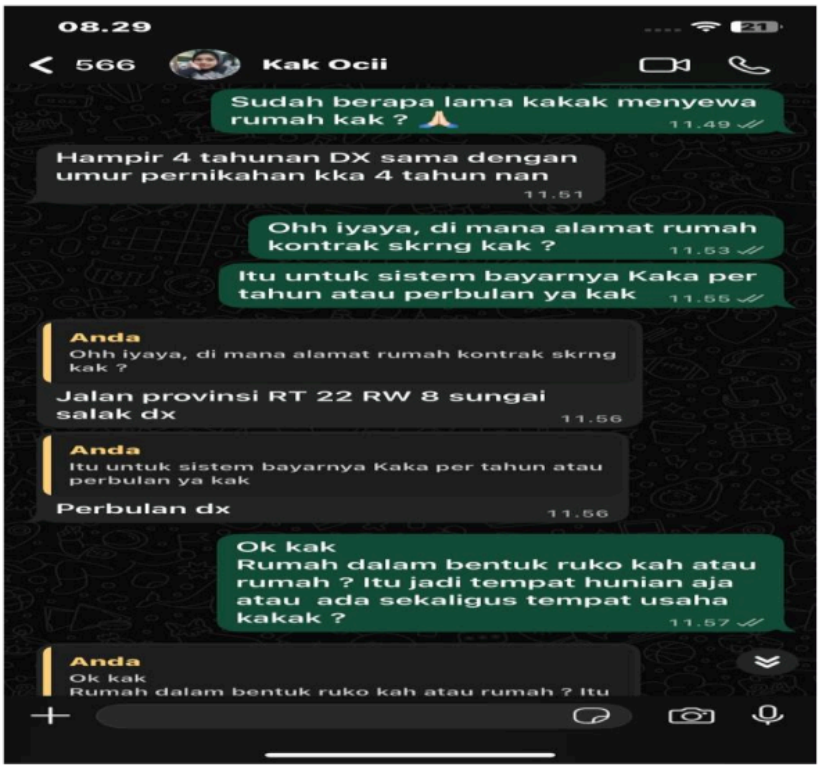





NO
AREA






08.29
566
Kak Ocii
Sudah berapa lama kakak menyewa rumah kak ? 🙏
11.49
Hampir 4 tahunan DX sama dengan umur pernikahan kka 4 tahun nan
11.51
Ohh iyaya, di mana alamat rumah kontrak skrng kak ?
11.53
Itu untuk sistem bayarnya Kaka per tahun atau perbulan ya kak
11.55
Anda
Ohh iyaya, di mana alamat rumah kontrak skrng kak ?
Jalan provinsi RT 22 RW 8 sungai salak dx
11.56
Anda
Itu untuk sistem bayarnya Kaka per tahun atau perbulan ya kak
Perbulan dx
11.56
Ok kak
Rumah dalam bentuk ruko kah atau rumah ? Itu jadi tempat hunian aja atau ada sekaligus tempat usaha kakak ?
11.57
Anda
Ok kak
Rumah dalam bentuk ruko kah atau rumah ? Itu


08.30
566
Kak Ocii
perbulan dx kalo pertahun mungkin ada perjanjian soal nya ibu yg punya rumah gak ada bikin surat perjanjian apa2 gtu DX
12.10
Oh gitu kak ya, yang jelas karna rasa percayalah juga ya kak antara Kaka sama ibu yng punya rumah kan
12.15
Iya dx gtu DX saling percaya aja jadi gak ada bikin surat perjanjian2 gtu
12.16
Selama kakak mengontrak adakah pernah terjadi perselisihan sama ibu yang punya rumah kak ? Entah itu Kaka terlambat membayar ataukah Kaka tidak menjaga rumah dengan baik , atau sebaliknya ibu yang punya rumah pernah tidak memenuhi kewajibannya sebagian pemilik rumah dngn kakak ?
12.18
Gak ada DX selama ngontrak ga ada perselisihan kka sama ibu yg punya rumah dan Alhamdulillah juga ibu pemilik rumah nya juga gercap kalo ada yg rusak rumahnya langsung di perbaiki
12.20
Ohh oke deh nantik seandainya nama kakak Tami cantumkan di skripsi tak papa ya kak
12.22

SKRIPSI MAQFIRAH UTAMI Ilmu Hukum.pdf

ORIGINALITY REPORT

50%	46%	26%	29%
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	eprints.walisongo.ac.id Internet Source	17%
2	repository.uin-suska.ac.id Internet Source	2%
3	repository.umsu.ac.id Internet Source	2%
4	repository.uir.ac.id Internet Source	2%
5	repository.unissula.ac.id Internet Source	1%
6	Submitted to Universitas Diponegoro Student Paper	1%
7	Submitted to Universitas Bangka Belitung Student Paper	1%
8	Submitted to Fakultas Hukum Student Paper	1%
9	dspace.uii.ac.id Internet Source	1%
10	Submitted to LL Dikti IX Turnitin Consortium Student Paper	1%
11	digilib.unila.ac.id Internet Source	1%
12	Submitted to Universitas Islam Riau Student Paper	1%
13	Submitted to Universitas Muhammadiyah Palembang Student Paper	1%
14	repositori.usu.ac.id Internet Source	1%
15	Submitted to Universitas PGRI Madiun Student Paper	1%

16	Submitted to Universitas Khairun Student Paper	1 %
17	seniorkampus.blogspot.com Internet Source	1 %
18	Submitted to Universitas Negeri Surabaya The State University of Surabaya Student Paper	<1 %
19	Intan Fajriana Putri Halmahera, Aisha Tsabita Naila Hilmansyah, Muhammad Irfan Maulana, Sumiati Sumiati. "Analisis Hukum Perikatan dalam Kontrak Perjanjian Jual Beli dan Implikasinya Terhadap Perlindungan Para Pihak", Indonesian Journal of Innovation Multidisipliner Research, 2026 Publication	<1 %
20	repository.uinsaizu.ac.id Internet Source	<1 %
21	etheses.uin-malang.ac.id Internet Source	<1 %
22	repository.ar-raniry.ac.id Internet Source	<1 %
23	repository.upstegal.ac.id Internet Source	<1 %
24	repository.unja.ac.id Internet Source	<1 %
25	digilib.iain-palangkaraya.ac.id Internet Source	<1 %
26	Muhammad Gilang Anugrah Syahputra, Laily Ratna, Uswatun Hasanah. "Perlindungan Hukum bagi Perusahaan Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Kerja Sama (Studi Kasus di PT. Citra Mitra Sehati) Kota Bengkulu", AHKAM, 2026 Publication	<1 %
27	repository.umb.ac.id Internet Source	<1 %
28	Rocky Bayakta Brahmana, Rayani Saragih, Maslon Hutabalian. "Pertanggungjawaban Hukum Penjual Akibat Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah", RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business, 2026 Publication	<1 %
29	Submitted to UPA Perpustakaan UNTIRTA Student Paper	<1 %
30	repository.ub.ac.id Internet Source	

		<1 %
31	Submitted to Sriwijaya University Student Paper	<1 %
32	anzdoc.com Internet Source	<1 %
33	digilib.uir.ac.id Internet Source	<1 %
34	ejournalpasca.unisi.ac.id Internet Source	<1 %
35	Submitted to Tarumanagara University Student Paper	<1 %
36	id.123dok.com Internet Source	<1 %
37	Disya Modeong, Feibe E. Pijoh, Janeman J. Lanawaang. "Kajian Hukum Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Berdasarkan KUHPerdata", Indonesian Journal of Innovation Multidisipliner Research, 2026 Publication	<1 %
38	repository.unpas.ac.id Internet Source	<1 %
39	Submitted to Universitas Jenderal Achmad Yani Student Paper	<1 %
40	Muhammad Hagi Jasmin, Jasman Nazar. "Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Lisan akibat Giro Kosong dan Upaya Penyelesaiannya (Studi pada CV. Multirejeki Selaras)", RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business, 2026 Publication	<1 %
41	eprints.unram.ac.id Internet Source	<1 %
42	123dok.com Internet Source	<1 %
43	digilib.uns.ac.id Internet Source	<1 %
44	Submitted to Universitas Muhammadiyah Jember Student Paper	<1 %
45	Dea Amanda Saputri, Utami Sri Rezeki, Hani Herlianti, Fadilla Ulfah, Sudawan Supriadi, Fachruddiansyah Muslim. "Rekonstruksi Asas Kebebasan Berkontrak di	<1 %

	Era Digitalisasi Ekonomi", Jurnal Pendidikan Tambusai, 2026 Publication	
46	eprints.unpam.ac.id Internet Source	<1 %
47	Muhammad Ragil Rusdin, Suwito Suwito, Anwar Anwar, Maria Yeti Andrias, Farida Tuharea. "Penyelesaian Sengketa Hibah Orang Tua Kepada Anak Tanpa Akta Notaris", Indonesian Journal of Innovation Multidisipliner Research, 2026 Publication	<1 %
48	Submitted to UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Student Paper	<1 %
49	Mohammad Rizki Roiyan Miftah, Taufik Yahya, Herlina Manik. "Implementation of Land Lease Agreements for Houses Used as Business Premises in Telanaipura District, Jambi City", Formosa Journal of Applied Sciences, 2025 Publication	<1 %
50	Submitted to UIN Sunan Ampel Surabaya Student Paper	<1 %
51	jurnal.unived.ac.id Internet Source	<1 %
52	api-repo.unisan.ac.id Internet Source	<1 %
53	docplayer.info Internet Source	<1 %
54	Sayyid Alif Ramadhan. "Efektivitas Politik Hukum Dalam Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi Di Indonesia", RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business, 2026 Publication	<1 %
55	ejournal.unsrat.ac.id Internet Source	<1 %
56	Fakultas Hukum. "PENERAPAN PASAL 9 PERATURAN DAERAH NOMOR 11 TAHUN 2016 TENTANG PEMBINAAN, PENGAWASAN DAN PENINDAKAN KETERTIBAN UMUM DAN PENYAKIT MASYARAKAT (STUDI PRILAKU MASYARAKAT DALAM MEMBUANG SAMPAH DI PARIT 8 KELURAHAN SUNGAI SALAK)", Open Science Framework, 2021 Publication	<1 %
57	Sugih Ayu Pratitis, Dhiyaul Habib Ifham, Mhd. Syahnan, Akmaluddin Syahputra, Mhd Yadi Harahap. "PRAKTIK ARISAN ONLINE MENURUN: UNSUR RIBA NASI'AH DAN PENYELESAIANNYA DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM", Law Jurnal, 2026 Publication	<1 %

58	Submitted to Universitas Jambi Student Paper	<1 %
59	Submitted to Sultan Agung Islamic University Student Paper	<1 %
60	repository.ummat.ac.id Internet Source	<1 %
61	Edison Hatogoan Manurung, Muriya Muriya. "Analisis Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Konteks Kontrak Baku Di Era Bisnis Global", RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business, 2026 Publication	<1 %
62	repositoryfh.unla.ac.id Internet Source	<1 %
63	wajahhukum.unbari.ac.id Internet Source	<1 %
64	www.scribd.com Internet Source	<1 %
65	Submitted to Konsorsium Perguruan Tinggi Swasta Indonesia II Student Paper	<1 %
66	www.openjournal.unpam.ac.id Internet Source	<1 %
67	Trinas Dewi Hariyana. "Eksistensi Asas Iktikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Melalui Internet dengan Sistem Pembayaran Cash on Delivery", UNISKA LAW REVIEW, 2021 Publication	<1 %
68	repository.untagsmg.ac.id Internet Source	<1 %
69	Submitted to Institut Agama Islam Al-Zaytun Indonesia Student Paper	<1 %
70	Submitted to Universitas Prima Indonesia Student Paper	<1 %
71	eprints.ugj.ac.id Internet Source	<1 %
72	Submitted to Erciyes Ãniversitesi Student Paper	<1 %
73	hukum.uns.ac.id Internet Source	<1 %

74	repository.umi.ac.id Internet Source	<1%
75	Dhika Chandra Tulus Sakkap, Riana Wulandari A, Sri Menda Sinulingga. "Analisis Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan di Jakarta Timur (Putusan Nomor 108/PDT.G/2023/PN.JKT.TIM)", RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business, 2026 Publication	<1%
76	Ibnu Aziz, Pristika Handayani, Dwi Afni Maileni. "Implikasi Hukum Transisi Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Ke Pailit Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa", JURNAL USM LAW REVIEW, 2025 Publication	<1%
77	Priscilia, Martika Dini Syaputri. "KEPASTIAN HUKUM TERHADAP GUGATAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN LISAN", The Juris, 2024 Publication	<1%
78	Submitted to Universitas 17 Agustus 1945 Semarang Student Paper	<1%
79	Submitted to Universitas International Batam Student Paper	<1%
80	Submitted to Universitas Putera Batam Student Paper	<1%
81	repository.unhas.ac.id Internet Source	<1%
82	Yoga Saputra Yoga, Bayu Azhar. "Faktor Yang Mempengaruhi Kejadian Kecelakaan Kerja pada Pekerja Pemanen Kelapa di Parit I Kelurahan Sungai Salak", HEALTH CARE: JURNAL KESEHATAN, 2022 Publication	<1%
83	ejournal.undip.ac.id Internet Source	<1%
84	journal.uniku.ac.id Internet Source	<1%
85	dr-syaifulbakhri.blogspot.com Internet Source	<1%
86	eprints.ui.ac.id Internet Source	<1%
87	erepository.uwks.ac.id Internet Source	<1%
	repository.unupurwokerto.ac.id	

88	Internet Source	<1%
89	Mita Sicillia, Muhammad Fardan, Aminatul Aliva. "Strategi Inovatif Digital Marketing sebagai Upaya Penguatan Branding dan Peningkatan Penjualan UMKM di Tangerang Selatan", RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business, 2026 Publication	<1%
90	jom.unri.ac.id Internet Source	<1%
91	merancangundangundang.blogspot.com Internet Source	<1%
92	repository.ubb.ac.id Internet Source	<1%
93	zombiedoc.com Internet Source	<1%
94	Submitted to Universitas Negeri Padang Student Paper	<1%
95	Submitted to Universitas Pendidikan Ganesha Student Paper	<1%
96	adoc.pub Internet Source	<1%
97	repository.uma.ac.id Internet Source	<1%
98	repository.utu.ac.id Internet Source	<1%
99	Submitted to unimal Student Paper	<1%
100	Submitted to Universitas Airlangga-1 Student Paper	<1%
101	Ilham Satria, Diana Amir. "Analisis Putusan Hakim Terhadap Perkara Nomor 71/Pdt.G/2017/Pn.Jmb Mengenai Kasus Perjanjian Sogok-Menyogok", Zaaken: Journal of Civil and Business Law, 2022 Publication	<1%
102	Submitted to Universitas Borneo Tarakan Student Paper	<1%
103	Submitted to Universitas Islam Bandung Student Paper	

		<1%
104	Submitted to Universitas Jember Student Paper	<1%
105	Submitted to Universitas Slamet Riyadi Student Paper	<1%
106	mafiadoc.com Internet Source	<1%
107	repo.unand.ac.id Internet Source	<1%
108	Fakultas Hukum, KMS Novyar Satriawan Fikri. "PELAKSANAAN DISIPLIN PEGAWAI NEGERI SIPIL MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 53 TAHUN 2010 TENTANG DISIPLIN PEGAWAI NEGERI SIPIL (STUDI DI KABUPATEN INDRAGIRI HILIR)", Open Science Framework, 2021 Publication	<1%
109	Juliati Br Ginting. "KEKUATAN MENGIKAT PERJANJIAN SECARA LISAN", The Juris, 2022 Publication	<1%
110	Submitted to UIN Batusangkar Student Paper	<1%
111	Submitted to Universiti Teknikal Malaysia Melaka - Library Student Paper	<1%
112	pannmed.poltekkes-medan.ac.id Internet Source	<1%
113	publication.umsu.ac.id Internet Source	<1%
114	www.notarisdanppat.com Internet Source	<1%
115	Siti Fatima Iha, Merry Tjoanda, Marselo Valentino Geovani Pariela. "Hubungan Hukum Antara Rentenir Dan Debitur Sebagai Peminjam Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum, 2022 Publication	<1%
116	contohmakalahhukumislam.blogspot.com Internet Source	<1%
117	eprints.ums.ac.id Internet Source	<1%

118	jdih.banyuwangikab.go.id Internet Source	<1%
119	jdih.bappenas.go.id Internet Source	<1%
120	repository.iainpare.ac.id Internet Source	<1%
121	Submitted to Universitas Muhammadiyah Jakarta Student Paper	<1%
122	carrels.distantreader.org Internet Source	<1%
123	core.ac.uk Internet Source	<1%
124	digilib.uin-suka.ac.id Internet Source	<1%
125	eprints.uns.ac.id Internet Source	<1%
126	etd.repository.ugm.ac.id Internet Source	<1%
127	fh.upnvj.ac.id Internet Source	<1%
128	hannyalieva.blogspot.com Internet Source	<1%
129	journal-laaroiba.com Internet Source	<1%
130	repository.unbari.ac.id Internet Source	<1%
131	repository.unisba.ac.id Internet Source	<1%
132	repository.unmuha.ac.id Internet Source	<1%
133	research.unissula.ac.id Internet Source	<1%
134	sinta.unud.ac.id Internet Source	<1%

135	Abdul Malik Mufty, Dwight Nusawakan. "PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM ATAS PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA DALAM SATU OBJEK TANAH DAN BANGUNAN", Law Jurnal, 2025 Publication	<1 %
136	Chrystarina Wijaya, Medi Terania, Khalisa Naila Salsabilla. "Komparasi Perbandingan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Litigasi Perdata Dan Penyelesaian Sengketa Non-Litigasi Nasional", Indonesian Journal of Innovation Multidisipliner Research, 2026 Publication	<1 %
137	Submitted to Institut Agama Islam Negeri Curup Student Paper	<1 %
138	Stefanus Ngebi. "WANPRESTASI PERJANJIAN RUMAH TOKO DI JALAN SIDOMULYO NOMOR 4 KECAMATAN NANGA PINOH KABUPATEN MELAWI", PERAHU (PENERANGAN HUKUM) : JURNAL ILMU HUKUM, 2021 Publication	<1 %
139	digilib.uinkhas.ac.id Internet Source	<1 %
140	eprints.iain-surakarta.ac.id Internet Source	<1 %
141	journals.usm.ac.id Internet Source	<1 %
142	jurnal.law.uniba-bpn.ac.id Internet Source	<1 %
143	jurnal.uniyap.ac.id Internet Source	<1 %
144	mediaindonesia.com Internet Source	<1 %
145	notary.ui.ac.id Internet Source	<1 %
146	repository.uinjkt.ac.id Internet Source	<1 %
147	www.dprin.go.id Internet Source	<1 %
148	www.spocjournal.com Internet Source	<1 %

149	Fienda Restiti Putri, Efi Yulistyowati, Dewi Tuti Muryati. "Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Busana Dan Dekorasi : Studi Kasus Di Sanggar Hanny Semarang", Jurnal Dinamika Sosial Budaya, 2023 Publication	<1 %
150	Purnama Sari, Muhammad Yadi Harahap. "EKSISTENSI ASAS KONSENSUALISME DALAM PERJANJIAN KERJA SAMA BAGI HASIL PERKEBUNAN KELAPA BERDASARKAN KUHPERDATA", Jurnal Hukum Lex Generalis, 2024 Publication	<1 %
151	Raudlatul Jannah, Khairul Aswadi, Novie Afif Mauludin. "Tinjauan Yuridis Pasal 1337 Kuh Perdata Dalam Kaitannya Dengan Sewa Menyewa Rumah Secara Lisan Di Kelurahan Tanjung Karang Permai Kota Mataram", Unizar Recht Journal (URJ), 2024 Publication	<1 %
152	Wijaya Natalia Panjaitan. "Akta Perdamaian Oleh Notaris Sebagai Mediator Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan", PATTIMURA Legal Journal, 2022 Publication	<1 %
153	konsultasiskripsi.com Internet Source	<1 %
154	ojs.unimal.ac.id Internet Source	<1 %
155	www.slideshare.net Internet Source	<1 %
156	Achmad Hariyadi, Rusdianto Sesung. "Keabsahan Kepemilikan Tanah yang Diperoleh Berdasarkan Perjanjian Nominee Antar Sesama Warga Negara Indonesia", Jurnal Selat, 2021 Publication	<1 %
157	Fachry Yahya, M. Hosen, Evalina Alissa. "Perjanjian Antara Dinas Tanaman Pangan Hortikultura dan Peternakan Provinsi Jambi Dengan CV. Kharisma Bintang Mandiri Dalam Pengadaan Ternak Sapi Potong", Zaaken: Journal of Civil and Business Law, 2020 Publication	<1 %
158	Hurriyati Ratih, Tjahjono Benny, GafarAbdullah Ade, Sulastri, Lisnawati. "Advances in Business, Management and Entrepreneurship", CRC Press, 2020 Publication	<1 %
159	João Grinspum Ferraz. "Ordem e revolução na República de Weimar", Universidade de São Paulo. Agência de Bibliotecas e Coleções Digitais, 2009 Publication	<1 %

160	Maria Acynta Christy. "Penyimpangan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan dalam Perspektif Hukum Pidana dan Perdata", Jurnal Ilmiah Dunia Hukum, 2022 Publication	<1 %
161	Marihot Sidauruk, Pristika Handayani, Alwan Hadiyanto. "Penyelesaian Wanprestasi dalam Hubungan Kontraktual Wedding Organizerdan Vendor", JURNAL USM LAW REVIEW, 2026 Publication	<1 %
162	Selvin Gurning, Dede Agus, Jarkasi Anwar. "Legal Protection Against Default in Informal Industrial Waste Sales Transactions", Academia Open, 2026 Publication	<1 %
163	asepmaulanarohimat.wordpress.com Internet Source	<1 %
164	eprints.undip.ac.id Internet Source	<1 %
165	hermansh.blogspot.com Internet Source	<1 %
166	hukum.studentjournal.ub.ac.id Internet Source	<1 %
167	jonggipharianja.wordpress.com Internet Source	<1 %
168	repository.ubharajaya.ac.id Internet Source	<1 %

Exclude quotes	Off	Exclude matches	Off
Exclude bibliography	On		