Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

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

[3] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313.
[4] Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Cet. Ke-4, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm. 14.
[5] Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 108.

sebab 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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

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]

[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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

Dalam 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 tersebut menimbulkan kesenjangan antara ketentuan normatif hukum

[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.

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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia.
Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

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*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

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 pemberitahuan penghentian terlebih dahulu. Dengan adanya perjanjian

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

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

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

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]

Sejalan dengan itu, Hans Kelsen menjelaskan bahwa hukum harus bersifat normatif, sistematis, dan mengikat sehingga mampu memberikan

[26] Salim H.S., *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 9.

[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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

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:

1. Adanya aturan hukum yang jelas, tegas, dan tidak multitafsir;
2. Adanya konsistensi dalam penerapan hukum oleh aparat penegak hukum;

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

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 dibuat secara tertulis maupun secara lisan pada dasarnya mempunyai kedudukan yang sama selama memenuhi syarat sahnya

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

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

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

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

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]

[34] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003, hlm. 160–161.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

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

Wanprestasi adalah tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah disepakati dalam suatu perjanjian, baik berupa tidak melaksanakan prestasi,

[35] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.
[36] R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 1.
[37] *Ibid.*

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] Kitab 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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

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, *Panduan 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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

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

[43] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Ibid., 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.

berkaitan dengan penelitian, informasi umum mengenai lokasi penelitian, 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

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia.
Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri