

**ANALISIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA SECARA
LISAN: KEPERCAYAAN MENJADI DASAR
TIMBULNYA KESEPAKATAN**

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat
Mendapat Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:
Ridho Dilo Persada Ginting
2106200038



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2025**

PENGESAHAN SKRIPSI

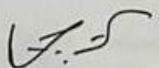
Judul : ANALISIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA SECARA LISAN:
KEPERCAYAAN MENJADI DASAR KESEPAKATAN
Nama : RIDHO DILO PERSADA GINTING
Npm : 210620038
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skrripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 17 September 2025.

Dosen Penguji

		
<u>TAUFIK HIDAYAT LUBIS, S.S.,</u> S.H., M.H. NIDN. 0113118604	<u>DR. RACHMAD ABDUL S.H. M.H.</u> NIDN. 0004127204	<u>DR. TENGKU ERWINSYAHBANA, S.H.</u> M.H. NIDN. 0006076814

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.
NIDN: 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1745/K/AN-PT/Ak.Pj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

Foto merupakan surat ini agar diterbitkan
Batas dan tangkapan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Rabu**, Tanggal **17 September 2025**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : **RIDHO DILO PERSADA GINTING**
NPM : **2106200038**
PRODI / BAGIAN : **HUKUM/ HUKUM PERDATA**
JUDUL SKRIPSI : **ANALISIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA SECARA LISAN:KEPERCAYAAN MENJADI DASAR TIMBULNYA KESEPAKATAN**

Dinyatakan : (**A**) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Istimewa**
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (S.H)** Dalam Bagian **Hukum Perdata**.

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901

Anggota Penguji:

1. Dr. RACHMAD ABDUH, S.H., M.H.
2. Dr. TENGKU ERWINSYAHBANA, S.H., M.H.,
3. TAUFIK HIDAYAT LUBIS, S.S., S.H., M.H.

1.
2.
3.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/AK.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsunedan](#) [umsunedan](#) [umsunedan](#) [umsunedan](#)

Tila mumpuni sari hi apa dimalah
Nomer dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Rabu** tanggal **17 September 2025**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : RIDHO DILO PERSADA GINTING
NPM : 2106200038
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : ANALISIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA SECARA
LISAN:KEPERCAYAAN MENJADI DASAR TIMBULNYA
KESEPAKATAN
Penguji : 1. Dr. RACHMAD ABDUH, S.H., M.H. NIDN:0004127204
2. Dr. TENGKU ERWINSYAHBANA, S.H., M.H., NIDN:0006076814
3. TAUFIK HIDAYAT LUBIS, S.S., S.H., M.H. NIDN:0112118402

Lulus, dengan nilai A, Predikat Istimewa

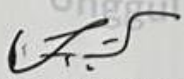
Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (S.H)**.

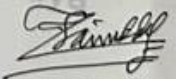
Ditetapkan di Medan
Tanggal, 17 September 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H.M.Hum.
NIDN: 0122087502


Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1745/KBAN-PT/Ak.Ppg/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 ~ 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsunedan](#) [umsunedan](#) [umsunedan](#) [umsunedan](#)

Elle mempunyai surat ini agar diketahui
Ruang dan Tanggungjawab

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi:

NAMA : RIDHO DILO PERSADA GINTING
NPM : 210620038
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA SECARA LISAN:
KEPERCAYAAN MENJADI DASAR KESEPAKATAN

PENDAFTARAN : 15 SEPTEMBER 2025

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

UMSU
SARJANA HUKUM (S.H)

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN. 0122087502

DOSEN PEMBIMBING

TAUFIK HIDAYAT LUBIS, S.S., S.H., M.H.
NIDN. 0113118604



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/AN-PT/Ak.Pg/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

Umsu mengabdikan ilmu dan amal untuk masyarakat
Negeri dan bangsa

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : **RIDHO DILO PERSADA GINTING**
NPM : **2106200038**
Prodi/Bagian : **HUKUM/ HUKUM PERDATA**
Judul Skripsi : **ANALISIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN SECARA LISAN:KEPERCAYAAN MENJADI DASAR TIMBULNYA KESEPAKATAN**
Dosen Pembimbing : **TAUFIK HIDAYAT LUBIS, S.S., S.H., M.H**
NIDN. 0112118402

Selanjutnya layak untuk diujikan

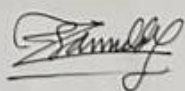
Medan, 15 September 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.
NIDN. 0122087502


Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

Bila menandatangani surat ini agar diwujudkan
Rencana dan tanggungjawab

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : RIDHO DILO PERSADA GINTING
NPM : 210620038
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA SECARA LISAN:
KEPERCAYAAN MENJADI DASAR KESEPAKATAN

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 13 September 2025

Dosen Pembimbing

TAUFIK HIDAYAT LUBIS, S.S., S.H., M.H.
NIDN. 0113118604



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Pj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

Unggul | Cerdas | Berprestasi

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : RIDHO DILO PERSADA GINTING
NPM : 2106200038
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN SECARA Lisan:KEPERCAYAAN MENJADI DASAR TIMBULNYA KESEPAKATAN

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 17 SEPTEMBER 2025

Saya yang menyatakan,


METEKA TEMPEL
C51B5A9X133903584
RIDHO DILO PERSADA GINTING

NPM. 2106200038



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Widyaiswara dan Dosen
Pendidik dan Pengajar

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 99/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsu.medan](#) [umsu.medan](#) [umsu.medan](#) [umsu.medan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : RIDHO DILO PERSADA GINTING
NPM : 2106200038
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN SECARA LISAN: KEPERCAYAAN MENJADI DASAR TIMBULNYA KESEPAKATAN
Pembimbing : Taufik Hidayat Lubis, S.S., S.H., M.H.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
01-07-2025	Bimbingan terkait pertanyaan wawancara	
03-08-2025	Bimbingan terkait lampiran wawancara	
26-08-2025	Revisi Bab III Pembahasan	
28-08-2025	Terkait Data hasil wawancara	
02-09-2025	terkait Rumusan masalah 1.	
06-09-2025	menambahkan footnote hasil wawancara	
12-09-2025	terkait score skripsi	
12-09-2025	terkait bagian ^{bagian} para sumber bsa tau isi pasal bsa	
13-09-2025	bedah buku.	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum)

DOSEN PEMBIMBING

(Taufik Hidayat Lubis, S.S., S.H., M.H.)

KATA PENGANTAR



Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul “**Analisis Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan: Kepercayaan Menjadi Dasar Timbulnya Kesepakatan**”.

Selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada teristimewa dan terutama kepada kedua orang tua penulis yang tersayang Ayahanda Alm. Ir Rahmat Terimakasih selalu berjuang untuk kehidupan penulis hingga saat ini, beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan sampai bangku perkuliahan, namun beliau mampu mendidik dan memotivasi, memberi dukungan hingga penulis mampu menyelesaikan studi ini hingga akhir. Dan pintu surgaku, Ibunda Rosmalina Br Sitepu, S.Pd tercinta yang tiada henti-hentinya memberikan kasih sayang dengan penuh cinta serta melangitkan doa-doanya demi kemudahan dan kelancaran penulis dalam menjalankan kehidupan perkuliahan

Terimakasih kepada Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M. AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada

kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Faisal, S.H., M. Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Taufik Hidayah Lubis, S.S., S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Penghargaan disampaikan juga kepada sel seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung.

Akhir kata dengan segala kerendahan hati Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna sebagaimana layaknya karya manusia yang daif. Akan tetapi, Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat untuk menambah pengetahuan dan wawasan berfikir bagi setiap orang yang membacanya.

Medan, Juli 2025
Penulis

Ridho Dilo Persada Ginting

ABSTRAK

Analisis Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan: Kepercayaan Menjadi Dasar Timbulnya Kesepakatan

Ridho Dilo Persada Ginting

Penelitian ini menganalisis perjanjian sewa menyewa secara lisan dengan fokus pada peran kepercayaan sebagai dasar utama terbentuknya kesepakatan antara para pihak. Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan tanpa dokumen tertulis masih banyak ditemukan dalam masyarakat, terutama karena kemudahan dan budaya setempat yang mengedepankan kepercayaan serta asas kekeluargaan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pengumpulan data melalui studi kepustakaan, wawancara, dan observasi lapangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian sewa menyewa secara lisan sah menurut hukum selama memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, yakni adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan tujuan yang halal. Prinsip konsensualisme dalam hukum perjanjian di Indonesia menguatkan validitas perjanjian lisan selama terdapat kepercayaan dan kesepakatan antara para pihak. Namun, keberadaan perjanjian lisan juga menimbulkan potensi sengketa akibat tidak tertulisnya hak dan kewajiban secara detail, sehingga penyelesaian wanprestasi umumnya dilakukan melalui pendekatan kekeluargaan, negosiasi, dan mediasi.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa kepercayaan menjadi landasan fundamental dalam perjanjian sewa menyewa lisan dan berperan penting dalam menjaga kelangsungan kesepakatan. Namun, minimnya bukti tertulis dapat menjadi kendala dalam penyelesaian perselisihan, sehingga disarankan agar perjanjian lisan dilengkapi dengan bukti pendukung atau dituangkan secara tertulis untuk memperkuat perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.

Kata Kunci: Perjanjian Lisan, Sewa Menyewa, Kesepakatan.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK	iii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	7
2. Tujuan Penelitian	8
3. Manfaat Penelitian	8
B. Definisi Operasional	9
C. Keaslian Penelitian	11
D. Metode Penelitian	12
1. Jenis Penelitian	12
2. Sifat Penelitian.....	12
3. Pendekatan Penelitian.....	13
4. Sumber Data	14
5. Alat Pengumpul Data.....	15
6. Analisis Data.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
1. Tinjauan Umum Perjanjian	17
a. Pengertian Perjanjian	17
b. Syarat-syarat Sah Perjanjian	19
1. Batal Demi Hukum (<i>Void</i>)	21
2. Dapat Dibatalkan (<i>Voidable</i>)	22
3. Cacat Kehendak	24
4. Contoh Kasus.....	26
2. Perjanjian Sewa Menyewa.....	28
3. Perjanjian Lisan	35
4. Kepercayaan	38
5. Kesepakatan dalam Perjanjian	42
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	44

A. Dasar Terjadinya Kesepakatan Antara Penyewa Dengan Yang Menyewakan Rumah Dalam Bentuk Perjanjian Secara Lisan	44
B. Kesadaran Para Pihak Yang Terlibat Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara Lisan Terhadap Kekuatan Hukum Yang Mengikat Perjanjian	58
C. Kendala Atau Hambatan Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara Lisan	61
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	72
A. Kesimpulan	72
B. Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA.....	75

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan zaman yang semakin maju mendorong meningkatnya kebutuhan akan perumahan. Pertumbuhan penduduk yang pesat menyebabkan permintaan akan tempat tinggal meningkat secara signifikan. Menurut Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan didefinisikan sebagai “kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik di perkotaan maupun di perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian serta tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.” Salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal adalah dengan menyewa rumah.¹

Peningkatan jumlah penduduk menyebabkan ketimpangan dalam ketersediaan hunian di berbagai daerah. Beberapa wilayah mengalami kekurangan tempat tinggal, sementara di daerah lain terdapat surplus hunian. Dalam kondisi ini, orang yang memiliki lebih dari satu tempat tinggal dapat menyewakan rumah mereka kepada individu yang membutuhkan. Hal ini melahirkan perjanjian sewa-menyewa, yang merupakan bentuk kesepakatan antara pemilik rumah dan penyewa. Dalam prinsip kebebasan berkontrak, setiap individu memiliki hak untuk membuat perjanjian secara bebas, baik secara tertulis maupun lisan. Perjanjian dianggap sah jika kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok yang menjadi bagian dari perjanjian tersebut. Dengan demikian, suatu perjanjian sewa-menyewa merupakan wujud dari keses

¹ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7

pemahaman dan kehendak antara pihak-pihak yang terlibat.² Salah satu bentuk hunian sewa yang umum adalah rumah kos, yaitu tempat tinggal yang disewakan bagi pendatang dari daerah atau kota lain.

Rumah kos, atau sering disebut sebagai kos, biasanya merupakan bangunan yang terdiri dari beberapa kamar yang disewakan secara terpisah. Selain kos, terdapat juga rumah kontrakan, yang sama-sama merupakan bentuk hunian sewa. Perbedaan utama antara rumah kos dan kontrakan terletak pada jenis bangunan serta fasilitas yang disediakan. Rumah kos umumnya terdiri dari beberapa kamar yang berjejer dalam satu bangunan dan sering kali berada dalam area yang berdekatan dengan rumah pemilik kos. Sementara itu, rumah kontrakan biasanya berupa satu unit rumah yang disewakan secara utuh kepada penyewa dalam jangka waktu tertentu.

Berbeda dengan rumah kontrakan yang hanya memiliki kamar mandi dan fasilitas lain seperti garasi pribadi, rumah kos atau kos memiliki garasi yang digunakan bersama oleh penghuni lain. Di beberapa kost, pemilik kos menyediakan fasilitas dan setiap kamar kos memiliki kamar mandi. Rumah kos atau kost biasanya memiliki jangka waktu pembayaran bulanan atau lebih, sedangkan rumah kontrakan biasanya memiliki jangka waktu pembayaran tahunan atau lebih.³ Selain itu, peraturan mengenai biaya juga diperlukan untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan seperti penghuni yang tidak membayar sewa, merusak fasilitas, dan penggunaan biaya untuk pelanggaran hukum. Untuk

² Endro Martnono, Sigit Sapto, Hukum Kontrak dan Perkembangannya, Solo, Pustaka Iltizam, 2016, hlm 6

³ Dewa Ayu Putu Utari Praba, Ni Ketut Sari Adnyani & Ketut Sudiatmaka, T (2020) "Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan di Kota Singaraja" GLR: jurnal Issue 2, No.2, halaman 134.

menjadi lebih legal, peraturan ini harus dibuat secara tertulis, diberi stempel, dan ditandatangani oleh penyewa pada saat mulai menyewakan. Secara umum, peraturan tersebut membahas hak dan kewajiban penghuni serta larangan mereka, seperti membayar sewa, menjaga fasilitas, dan tidak melakukan hal-hal yang tidak pantas. Salah satu alasan perjanjian tertulis diperlukan adalah agar penyewa tidak mengabaikan pembayaran sewabulanan.⁴

Perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat secara lisan oleh dua pihak dan didasarkan pada kesepakatan mereka. Sebaliknya, perjanjian sewa menyewa lisan mengecualikan salah satu elemen penting. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1571 KUHPdata, apabila suatu perjanjian sewa menyewa tidak dibuat secara tertulis, maka sewa tersebut tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan hanya dapat diakhiri dengan pemberitahuan dari salah satu pihak sesuai dengan kebiasaan setempat. Dengan demikian, elemen waktu tertentu dalam perjanjian sewa menyewa lisan dapat dihilangkan, yang berarti bahwa perjanjian akan berakhir saat pemberi sewa menginginkannya dan menyatakannya kepada penyewa.

Di sisi lain, dalam perjanjian sewa menyewa tertulis, para pihak harus menghormati isi perjanjian dan melaksanakan hak serta kewajiban yang tercantum di dalamnya. Para pihak juga tidak dapat membatalkan perjanjian secara sepihak⁵. Hal ini menunjukkan bahwa baik perjanjian tertulis maupun lisan memiliki karakteristik tersendiri. Namun, perjanjian dalam bentuk tertulis, terutama yang

⁴Salvadoris Pieter, Zegovia Parera&Emiliana B. Rahail, T.(2023) “Pendampingan dan Pelatihan Penyusunan Kontrak Sewa Menyewa Bagi Pengusaha Rumah Kos di Kelurahan Rimba Jaya”. Dassein:Jurnal Pengabdian Hukum dan Humaniora, No.3 halaman 94.

⁵ Ramziati, Sulaiman, dan Jumadiah, Kontrak Bisnis: Dalam Dinamika Teoritis dan Praktis (Lhokseumawe: Unimal Press, 2019), hlm 22.

dituangkan dalam akta otentik, memberikan kepastian hukum yang lebih jelas dan dapat diandalkan oleh para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian⁶.

Dalam praktiknya, hubungan hukum yang paling umum dalam masyarakat adalah perjanjian⁷. Dalam suatu peristiwa hukum, seseorang berjanji untuk melakukan sesuatu kepada pihak lain berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat⁸. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah mengacu pada Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Dengan demikian, suatu perjanjian dianggap sah setelah terjadi kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat dan sesuai dengan syarat-syarat sah perjanjian. Ketentuan ini berlaku tidak hanya untuk perjanjian sewa menyewa, tetapi juga untuk berbagai jenis perjanjian lainnya.

Menurut Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Bukan Sewa Menyewa., penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa dapat dibuat dengan perjanjian tertulis sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ini berarti bahwa penghunian rumah dapat dilakukan melalui perjanjian tertulis atau tidak tertulis. Selain itu, perjanjian semacam ini juga dapat dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta di bawah tangan⁹.

⁶ R. Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.

⁷ Abdul Atsar, *Hukum Perikatan Indonesia (Dalam Suatu Pendekatan Perbandingan Hukum)* (Depok: Rajawali Pers, 2018), hlm 35.

⁸ Supeno, *Pilar-Pilar Pokok Hukum Perdata: Cara Sederhana Memahami Hukum Perdata* (Solok: Balai Insan Cendekia Mandiri, 2020), hlm. 45

⁹ Richard Cisanto Palit, "Kekuatan Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan," *Lex Privatum*, Vol. III, No. 2 (April–Juni 2015), hlm. 138

Apabila perjanjiannya dibuat dengan akta notariil, maka aktanya harus dibuat dan ditandatangani oleh notaris yang bersangkutan, serta ditandatangani oleh pemilik rumah dan penghuni rumah, dengan sekurang-kurangnya dua orang saksi¹⁰.

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan perjanjian sewa menyewa secara lisan yang dibuat sesuai dengan hukum dapat dianggap sah. Keberadaan perjanjian lisan ini sangat bergantung pada lingkungan sekitar, yang dapat memengaruhi bagaimana suatu perjanjian dibuat dan dijalankan. Lingkungan masyarakat yang tidak menentang keberadaan perjanjian lisan cenderung memanfaatkannya sebagai bentuk kesepakatan¹¹, Hal ini dikarenakan perjanjian sewa menyewa sering kali mengutamakan prinsip saling percaya antara para pihak. Kecuali jika terdapat kesepakatan lain atau dasar hukum yang cukup, perjanjian ini tidak dapat dibatalkan secara sepihak.¹²

Menurut Pasal 1329 dan Pasal 1327 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Perjanjian sewa menyewa juga harus berpegang pada ketentuan hukum yang berlaku, termasuk persyaratan sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Isi dari suatu perjanjian mencakup unsur-unsur seperti perjanjian, kepatutan, dan kebiasaan, yang masing-masing memiliki dasar hukumnya tersendiri¹³. Dalam Pasal 1339 dan Pasal 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) bahwa kepatutan dan kebiasaan menjadi bagian

¹⁰ Heru Guntoro, "Perjanjian Sewa Menyewa yang Dibuat di Hadapan Notaris Kaitannya dengan Putusan Hakim Mahkamah Agung," Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol. 19, No. 3 (Juli 2012): hlm. 477

¹¹ Dwi Ratna Kartikawati, Hukum Kontrak (Tasikmalaya: CV Elvaretta Buana, 2019) hlm. 3

¹² Subekti, Hukum Perjanjian, Op, Cit. hlm 23

¹³ *Ibid.*

penting yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur hubungan perjanjian.

Penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa dapat dibuat dengan perjanjian tertulis. Menurut Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Bukan Sewa Menyewa bahwa penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa dapat dilakukan dengan perjanjian tertulis atau tidak tertulis. Selain itu, perjanjian tersebut dapat dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta di bawah tangan. Apabila perjanjiannya dibuat dengan akta notariil, maka aktanya harus dibuat dan ditandatangani oleh notaris yang bersangkutan, serta ditandatangani oleh pemilik rumah dan penghuni rumah, dengan sekurang-kurangnya dua orang saksi¹⁴.

Keberadaan perjanjian lisan ini sangat bergantung pada lingkungan sekitar, yang dapat memengaruhi bagaimana suatu perjanjian dibuat dan dijalankan¹⁵. Dalam masyarakat, perjanjian lisan tetap digunakan karena didasarkan pada prinsip saling percaya antara pihak yang terlibat. Kecuali terdapat kesepakatan lain atau dasar hukum yang cukup, perjanjian ini tidak dapat dibatalkan secara sepihak¹⁶.

Perjanjian sewa menyewa juga harus berpegang pada ketentuan hukum yang berlaku, termasuk persyaratan sahnya perjanjian¹⁷. Isi dari suatu perjanjian mencakup unsur-unsur seperti perjanjian, kepatutan, dan kebiasaan, yang masing-

¹⁴ Sabrina Wini Nurlita, "Pelaksanaan Perjanjian Lisan dalam Praktek Sewa Menyewa Rumah Menurut Hukum Positif Indonesia di Desa Jati Sidoarjo," Jurnal Syntax Transformation Vol. 2, No. 5 (Mei 2021). hlm 674

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.*

masing memiliki dasar hukumnya tersendiri¹⁸. Dalam hal ini, kepatutan dan kebiasaan menjadi bagian penting yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur hubungan perjanjian¹⁹. Kedua, mereka harus membayar uang sewa tepat waktu.

تَفْعَلُونَ عَمَّا سَأَلُ اللَّهَ إِنَّ تَخُونُوا لَا الْمِيثَاقِ وَفِي تَفْعَلُونَ عَمَّا سَأَلُ اللَّهَ إِنَّ تَخُونُوا لَا الْمِيثَاقِ فِي وَ

Artinya : Dan penuhi janji. Sesungguhnya janji itu pasti diminta Pertanggung Jawaban nya (Surah Al-Isra, 17:34)

Ayat Al-Qur'an tersebut mengajarkan umat Islam untuk selalu memenuhi perjanjian dengan penuh kejujuran, keadilan, dan ketepatan waktu. Janji dan perjanjian dalam Islam adalah sesuatu yang sangat dihargai dan harus ditepati, baik itu perjanjian secara tertulis ataupun secara lisan. Berdasarkan dari uraian masalah yang telah dijelaskan di atas, dalam penulisan hukum ini penulis tertarik untuk memilih judul Analisis Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan:Kepercayaan Menjadi Dasar Timbulnya Kesepakatan.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

- a. Apa yang menjadi dasar terjadinya kesepakatan antara penyewa dengan yang menyewakan rumah dalam bentuk perjanjian secara lisan?
- b. Apakah para pihak yang sepakat dalam perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan menyadari perjanjian yang dibuat mengikat secara hukum?

¹⁸ *Ibid*

¹⁹ *Ibid*

- c. Apa yang menjadi kendala atau hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan?

2. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam proposal ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui dasar-dasar terjadinya kesepakatan antara penyewa dan yang menyewakan rumah dalam bentuk perjanjian secara lisan.
- b. Untuk menganalisis kesadaran para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan terhadap kekuatan hukum yang mengikat perjanjian tersebut.
- c. Untuk mengidentifikasi kendala atau hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan.

3. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini dalam penulisan skripsi adalah sebagai berikut:

- a. Manfaat teoritis: Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perjanjian, dengan memberikan pemahaman lebih mendalam mengenai dasar-dasar terjadinya kesepakatan dalam perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan.
- b. Manfaat Praktis: Penelitian ini bermanfaat bagi para penyewa dan yang menyewakan rumah untuk lebih memahami pentingnya perjanjian sewa menyewa yang mengikat secara hukum, termasuk menyadari konsekuensi hukum dari perjanjian secara lisan.

B. Definisi Operasional

Menurut Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Bukan Sewa Menyewa bahwa Penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa dapat dibuat dengan perjanjian tertulis. Ini berarti bahwa penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa dapat dilakukan dengan perjanjian tertulis atau tidak tertulis. Selain itu, perjanjian tersebut dapat dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta di bawah tangan. Apabila perjanjiannya dibuat dengan akta notariil, maka aktanya harus dibuat dan ditandatangani oleh notaris yang bersangkutan, serta ditandatangani oleh pemilik rumah dan penghuni rumah, dengan sekurang-kurangnya dua orang saksi.

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), perjanjian sewa menyewa secara lisan yang dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku dapat dianggap sah. Keberadaan perjanjian lisan ini sangat bergantung pada lingkungan sekitar, yang dapat memengaruhi bagaimana suatu perjanjian dibuat dan dijalankan²⁰. Menurut Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) bahwa Dalam masyarakat, perjanjian lisan tetap digunakan karena didasarkan pada prinsip saling percaya antara pihak yang terlibat Kecuali terdapat kesepakatan lain atau dasar hukum yang cukup, perjanjian ini tidak dapat dibatalkan secara sepihak.

Menurut Pasal 1329 dan Pasal 1327 KUH Perdata bahwa Perjanjian sewa menyewa juga harus berpegang pada ketentuan hukum yang berlaku, termasuk persyaratan sahnya perjanjian. Isi Pasal 1339 dan Pasal 1347 KUH Perdata suatu perjanjian mencakup unsur-unsur seperti perjanjian, kepatutan, dan kebiasaan,

²⁰ Endro Martnono, Sigit Sapto, Hukum Kontrak dan Perkembangannya, Op, Cit. Hlm 33.

yang masing-masing memiliki dasar hukumnya tersendiri²¹. Dalam hal ini, kepatutan dan kebiasaan menjadi bagian penting yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur hubungan perjanjian.

1. Analisis atau pemeriksaan mendalam untuk memahami, mengevaluasi, dan menguraikan komponen atau aspek yang relevan dalam perjanjian sewa-menyewa secara lisan yang didasarkan pada kepercayaan.²²
2. Perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian antara penyewa (lessee) dan pemberi sewa (lessor) untuk memberikan dan menerima hak untuk menggunakan barang atau properti tertentu selama periode tertentu dengan imbalan tertentu.
3. Secara lisan merupakan bentuk perjanjian yang disepakati melalui komunikasi verbal tanpa adanya dokumentasi tertulis, tetapi tetap mengikat secara hukum berdasarkan syarat sahnya perjanjian menurut undang-undang yang berlaku.
4. Kepercayaan adalah keyakinan atau rasa percaya yang diberikan oleh kedua belah pihak dalam memenuhi hak dan kewajiban mereka sebagaimana yang telah disepakati, meskipun tidak terdapat bukti tertulis. Dalam konteks perjanjian, kepercayaan menjadi dasar utama dalam perjanjian lisan, di mana para pihak saling mengandalkan komitmen yang telah dibuat tanpa adanya dokumen tertulis sebagai bukti formal.²³

²¹ Dwi Ratna Kartikawati, *Hukum Kontrak*, Op. Cit. hlm 11

²² Subekti, 2001, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, halaman 45.

²³ *Ibid*

C. Keaslian Penelitian

Menurut analisa yang dilakukan oleh peneliti di perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, kajian mengenai "Analisis Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan Kepercayaan: Menjadi Dasar Timbulnya Kesepakatan " belum pernah dilakukan penelitian. Meskipun terdapat perbedaan internal, namun peneliti memasukkan karya ilmiah dengan tema yang hampir sama dengan judul penelitian di atas seperti berikut:

1. Skripsi Oleh Burhanuddin Habiburrahman, NPM: 1802056087 mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang Tahun 2023 yang berjudul " Penerapan Perjanjian Lisan Dalam Sewa-Menyewa Indekos Terhadap Resiko Wanprestasi" Skripsi ini menggunakan jenis penelitian empiris yang membahas tentang perjanjian lisan dalam sewa menyewa kos kosan yang terindikasi resiko wanprestasi (Studi Kasus di Wilayah Indekos Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang)
2. Skripsi Oleh Evi Rohmatul Aini, NPM: 1000150021 mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta Tahun 2019 yang berjudul " Perjanjian Sewa Menyewa Kamar kos Syafinah Secara Lisan Di Kelurahan Pucangan Kartasura Di Tinjau Dari Hukum Perdata Dan Hukum Islam Skripsi ini menggunakan jenis penelitian empiris yang membahas tentang perjanjian secara lisan kamar kos syafinah yang di tinjau dari hukum perdata dan hukum islam
3. Skripsi Oleh Desri Roma Dani, NPM: 181010600 mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Pekanbaru Tahun 2022 yang berjudul "

Tinjauan Yuridis Tentang Perjanjian Sewa Menyewa Antara si Penyewa Dengan PT.Dodi Salma Tour&Travel Tahun 2022 Skeipsi ini menggunakan jenis penelitian normative (yuridis normative) yang membahas bagai mana perjanjian sewa menyewa antara penyewa dengan PT.Dodi Salma Tour&Travel Tahun 2022, Serta penyelesaian sengketanya .

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metodologi penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian hukum normatif-empiris, yang memadukan pendekatan empiris (mengamati penerapan perjanjian lisan dalam masyarakat) dengan pendekatan normatif (analisis hukum terhadap aturan dan teori yang bersangkutan). Hal ini memungkinkan penulis untuk mengamati secara langsung praktik sosial yang menggunakan perjanjian lisan, khususnya dalam transaksi sewa rumah kos, guna mengetahui relevansi antara peraturan hukum dengan kenyataan di lapangan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perjanjian sewa secara lisan sebagai dasar timbulnya suatu perjanjian melalui pendekatan empiris. Dengan menelusuri apa yang mendasari perjanjian antara penyewa dan pihak yang menyewakan rumah dalam bentuk perjanjian lisan, maka penelitian ini akan menggali tantangan dan permasalahan yang dihadapi oleh semua pihak terkait dalam konteks perjanjian sewa lisan di Indonesia.

2. Sifat Penelitian

Jika dilihat dari sifatnya, maka penelitian ini merupakan penelitian deskriptif, artinya penelitian yang mendeskripsikan objek tertentu dan menjelaskan hal-hal yang berkaitan atau menguraikan secara sistematis fakta-

fakta atau ciri-ciri populasi tertentu dalam bidang tertentu secara faktual dan cermat. Penelitian ini sekedar mendeskripsikan suatu objek untuk menarik kesimpulan yang dapat diterapkan secara umum²⁴

Selain itu, gambaran rinci tentang perjanjian sewa lisan dapat diperoleh melalui penelitian deskriptif. Landasan terbentuknya suatu perjanjian adalah kepercayaan. Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk memastikan dasar-dasar perjanjian sewa lisan antara penyewa dan pemilik rumah dan untuk menilai pengetahuan para pihak tentang kekuatan hukum yang mendasari perjanjian tersebut. pengadilan dan unsur-unsur lain yang mempengaruhi prosedur. Penelitian ini berupaya memberikan gambaran yang jelas mengenai praktik perjanjian sewa lisan melalui sifat deskriptifnya.

3. Pendekatan Penelitian

Secara definisi, metodologi penelitian ini bersifat yuridis normatif, yang memusatkan perhatian pada pengujian peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan hukum yang sedang diselidiki. Artikel Jurnal Gema Perempuan “Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Penggalan Permasalahan Hukum Kontemporer” menyoroti bahwa pendekatan penelitian hukum normatif menggunakan peraturan perundang-undangan, doktrin, dan asas hukum sebagai landasan untuk memahami dan

²⁴ Ifah Rofiqoh, Zulhawati. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Campuran, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2020. hlm 2.

menjelaskan norma hukum yang relevan serta penerapannya dalam situasi tertentu.²⁵

Hal ini relevan dengan penelitian berjudul "Analisis Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan: Kesepakatan Menjadi Dasar Timbulnya Kesepakatan", yang juga menggunakan pendekatan yuridis normatif dalam mengkaji bagaimana hukum mengatur kesepakatan lisan dalam perjanjian sewa menyewa.

4. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini berasal dari dua sumber yaitu sebagai berikut:

- a. Data dari hukum Islam, yaitu Al-Qur'an; data ini biasanya disebut sebagai data kewahyuan.²⁶
- b. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari wawancara atau laporan, Penelitian ini mewawancarai pemilik dan penyewa kost.
- c. Data sekunder adalah data yang dikumpulkan dari literatur atau pustaka yang relevan dengan subjek penelitian. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari :
 1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPER) merupakan salah satu bahan hukum primer, khususnya unsur hukum pengikat. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPERdata), khususnya Buku III tentang Perikatan, yang memuat Pasal 1548 hingga 1601, mengatur sebagian besar undang-undang perjanjian sewa di Indonesia.

²⁵ Kornelius Benuf & Muhamad Azhar, 2020, *Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer*, Diponegoro: Jurnal Gema Keadilan, halaman 24.

²⁶ Yamaulina Br. Sembiring, dkk, Buku Ajar Metodologi Penelitian (Teori dan Praktik) (Medan: Lembaga Peduli Pengembangan Pendidikan Indonesia, 2023). hlm 44.

2. Untuk meningkatkan sumber daya hukum dasar, bahan hukum sekunder memberikan klarifikasi. Buku, jurnal, publikasi ilmiah, dan informasi dari internet yang relevan dengan topik utama yang dibahas termasuk di antara sumber yang dikonsultasikan. Publikasi hukum tersier, seperti kamus, ensiklopedia, indeks majalah hukum, dan lain-lain, adalah publikasi yang memberikan pedoman dan klarifikasi terhadap teks primer dan sekunder.

5. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data dalam penelitian ini adalah kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*) untuk mendapatkan gambaran atau informasi tentang penelitian yang sejenis dan berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian lapangan (*field research*) dilakukan dengan cara wawancara dengan narasumber yang merupakan informan sedangkan studi kepustakaan (*library research*) dilakukan dengan dua cara yaitu:

- a. Offline yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) yaitu dengan mengunjungi perpustakaan dan toko-toko buku guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.
- b. Online yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang melakukan pencarian di internet dengan cara searching guna menghimpun data skunder yang dibutuhkan dalam penelitian.
- c. Studi lapangan (*field research*) ialah pengumpulan data yang bertujuan untuk mengamati, berinteraksi, dan memahami orang serta lingkungan di lapangan,

dalam penelitian ini studi lapangan menggunakan data wawancara dan pengamatan langsung.

6. Analisis Data

Data yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan dianalisis dengan analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah analisa yang didasarkan pada paradigma hubungan dinamis antara teori, konsep-konsep dan data yang didasarkan pada data yang dikumpulkan dan berhubungan dengan analisis perjanjian sewa menyewa secara lisan: kesepakatan menjadi dasar timbulnya kesepakatan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Umum Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Istilah “perjanjian” berasal dari bahasa Belanda, yaitu “*overeenkomst*” dan “*verbintenis*”, yang keduanya sering digunakan dalam ranah hukum perdata. “*Overeenkomst*” dapat diartikan sebagai persetujuan, sedangkan “verbintenis” mengacu pada hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak. Dalam konteks hukum, perjanjian merupakan terjemahan dari istilah Belanda “*Toestemming*”, yang dalam praktiknya dimaknai sebagai “*wilsovereenstemming*” yaitu persesuaian kehendak atau kata sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian.

Dengan demikian, pengertian perjanjian mencakup beberapa unsur penting, yakni adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih, yang kemudian menimbulkan ikatan antara mereka. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut menyatakan kesepakatan dan secara sukarela mengikatkan dirinya dalam hubungan hukum tertentu. Ikatan ini menciptakan hak dan kewajiban yang wajib dipenuhi oleh masing-masing pihak sesuai dengan isi dan tujuan perjanjian yang telah disepakati bersama.

Suatu perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Dalam hubungan hukum ini, terdapat kewajiban bagi

salah satu pihak atau bahkan kedua belah pihak untuk memenuhi tuntutan atau prestasi yang telah disepakati bersama. Inti dari perjanjian adalah adanya janji atau kesepakatan, di mana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dua orang/pihak saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal tertentu. Perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum, karena perbuatan yang dilakukan memiliki akibat hukum yang mengikat para pihak. Perjanjian dibuat, maka secara otomatis tercipta hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak berdasarkan isi perjanjian tersebut, dan jika salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya, maka pihak lainnya berhak untuk menuntut pemenuhan janji sesuai ketentuan hukum yang berlaku.²⁷

Perjanjian ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang, seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha dan sebegitu jauh menyangkut juga tenaga kerja.²⁸

Dalam berbagai hukum perjanjian, apabila suatu perjanjian telah memenuhi semua syarat-syaratnya dan menurut hukum perjanjian telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya perjanjian tersebut mengikat dan wajib dipenuhi serta berlaku sebagai hukum, dengan kata lain, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ”

Pada asas nya perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya,

²⁷ Rustan Darwis, dkk, Hukum Perdata (Padang: PT Global Eksekutif Teknologi, 2022), hlm. 103.

²⁸ Subekti, Hukum Perjanjian, Op, Cit. hlm 29.

seperti tampak dalam bunyi pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdato, hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 1315 KUH Perdata.²⁹ Perjanjian itu merupakan sumber perikatan yang terpenting, karena perikatan adalah suatu pengertian abstrak sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa yang nyata mengikat para pihak yang membuat suatu perjanjian.

b. Syarat-syarat Sah Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. Kesepakatan

Kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

b. Kecakapan

Kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Adapun orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, orang yang

²⁹ Verawati Br. Tompul, Mengajar Hukum Perdata (Jakarta: Pustaka Mandiri, 2017), hlm. 64.

dibawah pengampuan dan perempuan yang telah kawin.³⁰ Ketentuan KUH Perdata mengenai tidak cakupnya perempuan yang telah kawin melakukan suatu perjanjian kini telah dihapuskan, karena menyalahi hak asasi manusia.

c. Suatu Hal Tertentu

Menurut KUH Perdata hal tertentu adalah :

- 1) Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata);
- 2) Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUH Perdata); Contohnya seorang pedagang telur, pedagang ayam ternak harus jelas barang tersebut ada didalam gudang, jual beli tanah harus jelas ukuran luas tanah dan letak dimana tempatnya.

d. Suatu Sebab yang diperbolehkan

Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan (Pasal 1335 KUHPerdata). Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif artinya harus dipenuhi semuanya baru dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut sah.

c. **Batalnya Perjanjian**

Dalam sistem hukum perdata di Indonesia, perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang timbul karena adanya kesepakatan antara dua pihak atau

³⁰ Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syariat Islam (Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat), Depok, Rajawali Pers, 2007. hlm 64-67

lebih untuk menimbulkan akibat hukum tertentu. Pengaturan mengenai perjanjian ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1313 KUHPerdata yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Namun, tidak semua perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan selalu berkekuatan hukum tetap. Terdapat kondisi tertentu yang menyebabkan suatu perjanjian dapat dianggap tidak berlaku lagi, baik secara otomatis maupun melalui proses pembatalan melalui lembaga peradilan.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat, yaitu: (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) suatu hal tertentu; dan (4) suatu sebab yang halal. Keempat syarat tersebut terbagi atas dua kategori, yaitu syarat subjektif yang meliputi sepakat dan kecakapan, serta syarat objektif yang meliputi objek tertentu dan sebab yang halal. Ketika perjanjian tidak memenuhi syarat-syarat tersebut, maka perjanjian dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan tergantung jenis pelanggaran yang terjadi.

1. Batal Demi Hukum (*Void*)

Perjanjian dikategorikan batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat objektif, yakni mengenai objek perjanjian atau sebab perjanjian. Jika objek perjanjian tidak sah karena bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan, maka perjanjian tersebut sejak awal dianggap tidak pernah ada. Hal ini berarti, tidak diperlukan tindakan hukum apa pun dari para pihak

untuk menyatakan batalnya perjanjian, karena batalnya perjanjian terjadi secara otomatis.

Misalnya, perjanjian yang objeknya melanggar hukum, seperti jual beli narkoba atau perjanjian untuk melakukan tindakan kriminal lainnya. Dalam kasus seperti ini, perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan para pihak harus dikembalikan ke keadaan semula seolah-olah perjanjian tidak pernah terjadi. Hal ini selaras dengan pendapat R. Subekti yang menyatakan bahwa batal demi hukum artinya perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum sejak semula, dan tidak pernah menimbulkan akibat hukum apa pun sejak dibuatnya perjanjian itu.³¹

2. Dapat Dibatalkan (*Voidable*)

Perjanjian yang sah menurut hukum perdata Indonesia harus memenuhi dua syarat utama, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif berkenaan dengan subjek yang membuat perjanjian, yakni adanya kesepakatan para pihak dan kecakapan hukum untuk membuat perjanjian. Namun, ada kalanya suatu perjanjian secara formal tampak sah, tetapi tidak memenuhi salah satu syarat subjektif, misalnya karena salah satu pihak tidak cakap menurut hukum (misalnya masih di bawah umur atau berada di bawah pengampuan), atau karena terdapat cacat dalam kehendak ketika perjanjian dibuat, seperti adanya paksaan, penipuan, atau kekhilafan. Dalam keadaan seperti ini, perjanjian tersebut tidak otomatis menjadi batal dengan sendirinya (*van rechtswege*), tetapi termasuk kategori "dapat dibatalkan" (*vernietigbaar*).

³¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2001, hlm. 24.

Perjanjian tetap berlaku dan mengikat para pihak selama tidak ada upaya dari pihak yang merasa dirugikan untuk membatalkannya. Pihak inilah yang memiliki hak untuk mengajukan permohonan pembatalan perjanjian kepada pengadilan. Apabila tidak ada tuntutan pembatalan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum sebagaimana mestinya. Namun, apabila permohonan pembatalan dikabulkan oleh pengadilan, maka perjanjian dinyatakan batal sejak saat putusan tersebut diucapkan dan pada prinsipnya segala akibat hukum yang timbul dari perjanjian dapat kembali pada keadaan semula seolah-olah perjanjian tidak pernah dibuat. Perlindungan hukum ini bertujuan untuk melindungi pihak yang posisinya lemah atau yang dirugikan dari adanya perjanjian yang lahir tidak secara bebas dan cakap. Mekanisme pembatalan perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif menjadi jaminan bahwa keadilan dan kepastian hukum tetap terjaga dalam praktik perjanjian di masyarakat

KUHPerdata melalui Pasal 1321 menyatakan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Dengan demikian, perjanjian yang dibuat dengan adanya unsur cacat kehendak dapat dimintakan pembatalannya ke pengadilan. Jika pembatalan dikabulkan, maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak tanggal pembatalan, dan para pihak dikembalikan ke posisi semula. Menurut Yahya Harahap, konsep perjanjian dapat dibatalkan bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum

terhadap pihak yang dirugikan akibat ketidaksempurnaan kehendak saat perjanjian dibuat³².

3. Cacat Kehendak

Cacat kehendak merupakan salah satu alasan yang dapat menyebabkan suatu perjanjian menjadi dapat dibatalkan. KUHPdata mengenal beberapa bentuk cacat kehendak, yaitu:

a. Paksaan (*Coercion*)

Menurut KUHPdata, khususnya Pasal 1324, perjanjian yang dibuat di bawah pengaruh paksaan atau ancaman baik berupa kekerasan fisik maupun psikis memiliki karakteristik khusus dalam hukum perdata. Dalam situasi ini, salah satu pihak tidak sepenuhnya memberikan persetujuan secara bebas, melainkan dipaksa menandatangani atau menyepakati perjanjian karena adanya ancaman yang menimbulkan rasa takut yang sangat pada dirinya. Paksaan dalam arti hukum di sini tidak hanya berupa ancaman terhadap keselamatan jiwa atau fisik, tetapi juga dapat berwujud tekanan psikis seperti ancaman terhadap keluarga, harta benda, atau hal lainnya yang sangat berarti bagi pihak yang dipaksa. Pasal 1324 KUHPdata menegaskan bahwa apabila paksaan tersebut dilakukan dengan menggunakan ancaman terhadap suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan hukum, maka hal tersebut menjadi alasan yang sah bagi pihak yang dirugikan untuk meminta

³² Muhammad Nur Hasanudin, M. Rozzan Muzakka, M. Abian Kholid, Achmad Munawir, M. Thoriq Nurrozikin, dan Syamsul Huda Arrosyid, "Pengantar Hukum Perikatan dan Asas-Asas Hukum Perikatan," *ARIYAH: Jurnal Hukum Ekonomi Bisnis*, (Jember: Universitas Al Falah As Sunniah), hlm. 74

pembatalan perjanjian. Artinya, perjanjian yang terbentuk dalam situasi ini tidak langsung batal demi hukum, tetapi menjadi “dapat dibatalkan” (*vernietigbaar*), sehingga pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian tersebut. Ketentuan ini bertujuan melindungi kebebasan kehendak para pihak, sehingga tidak ada yang dipaksa untuk melakukan perjanjian di luar kemauannya sendiri akibat intimidasi atau ancaman yang bertentangan dengan prinsip keadilan dan hukum.

b. Penipuan (*Fraud*)

Jika suatu perjanjian dibuat berdasarkan informasi palsu atau perbuatan curang yang secara sengaja dilakukan untuk menipu pihak lain, maka perjanjian tersebut tidak memiliki dasar persetujuan yang sehat sebagaimana disyaratkan oleh hukum. Hal ini diatur secara tegas dalam Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa penipuan (*dolus* atau *fraude*) yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap pihak lainnya merupakan alasan yang cukup untuk membatalkan perjanjian. Pasal ini menjelaskan bahwa penipuan dianggap terjadi apabila salah satu pihak menggunakan tipu daya, muslihat, atau manipulasi tertentu yang membuat pihak lain bersedia membuat perjanjian, padahal seandainya pihak tersebut mengetahui kebenaran di balik informasi yang diberikan, maka ia tidak akan setuju atau tidak akan melaksanakan perjanjian itu. Oleh karena itu, perjanjian

yang lahir dari keadaan ini tidak langsung batal secara otomatis, tetapi menjadi kategori "dapat dibatalkan" (*vernietigbaar*).

c. Penyalahgunaan Keadaan

Dalam doktrin hukum perdata modern, penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) juga diakui sebagai alasan pembatalan perjanjian. Penyalahgunaan keadaan terjadi ketika salah satu pihak memanfaatkan situasi sulit pihak lain, misalnya karena kondisi ekonomi, ketidaktahuan, atau tekanan psikologis, sehingga pihak tersebut terpaksa membuat perjanjian yang merugikan dirinya. Walaupun KUHPerdata tidak secara eksplisit mengatur hal ini, dalam praktik pengadilan maupun doktrin, konsep ini tetap diakui sebagai salah satu dasar pembatalan perjanjian³³.

4. Contoh Kasus

Agar lebih jelas, beberapa contoh perjanjian yang batal demi hukum maupun dapat dibatalkan antara lain:

- a. Perjanjian jual beli barang ilegal, seperti narkoba atau senjata api ilegal, adalah perjanjian yang secara hukum dinyatakan batal demi hukum. Hal ini disebabkan karena objek dari perjanjian tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan ketertiban umum yang berlaku di Indonesia. Menurut ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), agar suatu perjanjian dianggap sah harus memenuhi empat syarat, salah satunya adalah adanya sebab atau tujuan

³³ Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan* (Yogyakarta: Kepel Press, 2021), hlm. 46

yang halal, yakni tidak melanggar hukum, kesusilaan, maupun ketertiban umum.

- b. Perjanjian jual beli yang dilakukan oleh anak di bawah umur tanpa izin dari wali atau orang tua, menurut hukum perdata di Indonesia, termasuk dalam kategori perjanjian yang “dapat dibatalkan” (*vernietigbaar*). Hal ini terjadi karena anak di bawah umur dianggap belum memiliki kecakapan hukum penuh untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Dalam hukum perdata, kecakapan bertindak merupakan salah satu syarat subjektif sah nya perjanjian. Karena anak-anak dinilai masih belum matang secara hukum dan psikologis untuk memahami serta menanggung akibat hukum dari tindakannya, maka perjanjian yang mereka buat tanpa persetujuan atau izin wali dapat menimbulkan kerugian bagi anak tersebut.
- c. Perjanjian yang dibuat karena adanya ancaman kekerasan (paksaan) atau penipuan (*dolus/fraude*), menurut hukum perdata di Indonesia, termasuk dalam kategori perjanjian yang dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Hal ini diatur dalam Pasal 1324 dan Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP erdata). Pada dasarnya, sebuah perjanjian harus dilandasi oleh adanya kesepakatan bebas dan itikad baik dari para pihak. Jika salah satu pihak menyatakan setuju atau menandatangani perjanjian karena merasa terpaksa akibat ancaman kekerasan fisik atau psikis, atau karena tertipu melalui tipu muslihat dan informasi palsu, maka persetujuan yang diberikan tidak dianggap sah secara hukum.

Pembatalan perjanjian dalam hukum perdata merupakan upaya untuk menjaga ketertiban dan keadilan dalam hubungan hukum antar individu. Perjanjian dapat dinyatakan batal demi hukum apabila sejak awal tidak memenuhi syarat objektif, sehingga tidak perlu tindakan hukum lebih lanjut. Sebaliknya, perjanjian dapat dibatalkan jika tidak memenuhi syarat subjektif, khususnya terkait kecakapan dan kehendak bebas dari para pihak. Dengan demikian, ketentuan ini memberikan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang dirugikan akibat ketidaksempurnaan dalam proses pembuatan perjanjian.

2. Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam hukum perdata Indonesia, istilah perjanjian memiliki pengertian yang secara normatif diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Definisi ini menegaskan bahwa unsur utama dari perjanjian adalah adanya pernyataan kehendak dari dua pihak atau lebih, yang menimbulkan hubungan hukum, di mana salah satu pihak atau keduanya memikul suatu kewajiban yang harus dipenuhi. Meski demikian, ketentuan dalam Pasal 1313 KUHPerdata ini seringkali dinilai terlalu sempit dan kurang memadai untuk mencerminkan konsep perjanjian dalam praktik hukum modern, karena hanya memuat unsur pihak yang mengikatkan diri tanpa secara tegas menyebut adanya prestasi sebagai objek perjanjian tersebut.

Sejalan dengan itu, para ahli hukum perdata memberikan definisi yang lebih luas tentang perjanjian. Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu

peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal³⁴. Dalam definisi ini, unsur utama perjanjian adalah adanya janji atau kesepakatan antara dua belah pihak yang masing-masing memiliki kewajiban dan hak terhadap sesuatu yang diperjanjikan, serta lahirnya hubungan hukum yang mengikat para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut. Selanjutnya, Abdul Kadir Muhammad menyebutkan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih yang memberikan hak kepada satu pihak dan kewajiban kepada pihak lain mengenai suatu hal³⁵. Pengertian ini menegaskan bahwa perjanjian senantiasa berkaitan dengan aspek kekayaan atau ekonomi, karena objek perjanjian biasanya berupa barang atau jasa yang dapat dinilai dengan uang dan berdampak terhadap hak serta kewajiban para pihak dalam bidang harta kekayaan.

Lebih lanjut, dalam konteks perjanjian sewa, Pasal 1547 KUHPerdara memberikan ketentuan khusus 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 dan dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut." Dari ketentuan ini dapat dipahami bahwa perjanjian sewa merupakan jenis perjanjian khusus yang mengalihkan kenikmatan atau penggunaan suatu barang kepada pihak penyewa, tanpa berpindahnya hak milik atas barang tersebut, dengan kompensasi berupa pembayaran sejumlah uang sewa dalam jangka waktu yang telah disepakati. Objek dalam perjanjian sewa dapat berupa benda tetap

³⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2001), hlm. 1.

³⁵ Taufik Hidayat Lubis, "Hukum Perjanjian di Indonesia," SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi, Vol. 2, No. 3 (2022): 178..

seperti rumah, tanah, dan gedung, maupun benda bergerak seperti kendaraan atau peralatan.

Dalam praktiknya, perjanjian sewa menjadi salah satu bentuk perjanjian bernama (nominaat) yang diatur secara khusus dalam KUHPerdara, yaitu dalam Pasal 1547 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdara, yang memuat hak dan kewajiban para pihak, tata cara pelaksanaan, serta kondisi yang dapat menyebabkan batalnya perjanjian sewa tersebut. Seperti halnya perjanjian pada umumnya, perjanjian sewa harus memenuhi syarat sahnyanya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yakni adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Apabila salah satu dari syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian sewa dapat batal demi hukum atau dapat dibatalkan tergantung pada jenis pelanggaran syarat yang terjadi.

Misalnya, apabila objek sewa berupa barang yang menurut undang-undang dilarang untuk disewakan atau bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan, maka perjanjian sewa tersebut batal demi hukum sejak awal. Sementara jika perjanjian sewa dibuat oleh pihak yang tidak cakap secara hukum, seperti anak di bawah umur atau orang yang berada di bawah pengampuan tanpa perwakilan yang sah, maka perjanjian tersebut bersifat dapat dibatalkan. Demikian juga, apabila terdapat unsur cacat kehendak dalam proses pembentukan perjanjian sewa, seperti paksaan, penipuan, atau penyalahgunaan keadaan, maka pihak yang dirugikan berhak mengajukan permohonan pembatalan ke pengadilan. Dalam hal ini, perjanjian dianggap tetap sah selama belum ada putusan pengadilan yang menyatakan batalnya perjanjian tersebut.

Oleh sebab itu, ketentuan mengenai batalnya perjanjian sewa dalam hukum perdata Indonesia sangat erat kaitannya dengan syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan peraturan tentang perjanjian sewa dalam Pasal 1547 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdata. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, perlindungan terhadap para pihak, serta menjamin bahwa setiap perjanjian yang dibuat memenuhi unsur keadilan, kepatutan, dan kelayakan hukum.³⁶ Dalam perjanjian jual beli, yang diserahkan adalah hak milik, sedangkan dalam perjanjian sewa-menyewa, hak pakainya diserahkan untuk jangka waktu tertentu.

Dalam praktik sehari-hari, perjanjian sewa-menyewa ini sering diganti dengan istilah kontrak. Misalnya, jika suatu rumah disewakan, biasanya ditulis "rumah ini disewakan," yang berarti rumah tersebut disewakan kepada pihak lain. Dalam perjanjian sewa-menyewa rumah, berlaku prinsip bahwa rumah yang disewa tidak boleh dikontrakkan ulang kepada pihak lain tanpa izin dari pemiliknya.³⁷ Jika penyewaan hanya mencakup sebagian atau kamar-kamar dari rumah tersebut, maka penyewaan tersebut dapat dilakukan selama tidak dilarang oleh pemilik atau pihak yang menyewakan.

Penyewa dalam pemanfaatan barang yang disewa harus menggunakan barang sebagaimana miliknya sendiri. Dalam hukum, hal ini dikenal sebagai prinsip "bapak rumah yang baik" (*bestuurder als een goed huisvader*).³⁸ Sebaliknya, pihak yang menyewakan memiliki kewajiban untuk menjamin bahwa barang yang disewakan tidak akan diganggu kepemilikannya oleh pihak lain.

³⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 120.

³⁷ Endro Martono, Sigit Sapto, *Hukum Kontrak dan Perkembangannya*, Op, Cit. Hlm 137.

³⁸ Erna Amalia, *Modul Perikatan*, hlm. 54.

Di samping itu, pihak yang menyewakan barang berkewajiban untuk memperbaiki kerusakan pada barang yang disewakan, kecuali jika kerusakan tersebut disebabkan oleh kelalaian penyewa. Adapun perbaikan terhadap kerusakan kecil menjadi kewajiban penyewa, sesuai dengan prinsip bahwa penyewa harus memperlakukan barang yang disewanya sebagaimana seorang “bapak rumah yang baik.”

Meskipun dalam praktiknya harga sewa dibayar dengan uang, KUH Perdata tidak secara eksplisit mengatur bahwa harga sewa harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pasal 1548 KUH Perdata mendefinisikan sewa-menyewa sebagai perjanjian yang mewajibkan salah satu pihak untuk memberikan hak kepada pihak lainnya untuk menikmati suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa yang disepakati.³⁹ Dalam konteks ini, perjanjian sewa-menyewa mengharuskan adanya kontraprestasi terhadap pemanfaatan barang milik orang lain. Jika pemanfaatan barang dilakukan tanpa kontraprestasi, maka hubungan hukum tersebut tidak lagi termasuk dalam kategori perjanjian sewa-menyewa, melainkan perjanjian pinjam pakai.⁴⁰

Pada praktiknya, barang yang disewa mungkin tidak selalu memberikan tingkat kepuasan atau kenyamanan yang maksimal bagi penyewa. Faktor harga sewa sering kali menjadi penentu kualitas barang yang disewakan. Misalnya, rumah yang disewakan dengan harga murah mungkin memiliki sirkulasi udara yang kurang baik sehingga menimbulkan rasa gerah bagi penghuninya.

³⁹ Endro Martnono, Sigit Sapto, *Hukum Kontrak dan Perkembangannya*, Solo, Pustaka Iltizam, 2016, hlm 120.

⁴⁰ Muhammad Shoim, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia* (Semarang: CV. Rafi Sarana Perkasa, 2022), hlm. 25.

Penggunaan rumah milik orang lain dengan membayar harga tertentu merupakan inti dari perjanjian sewa-menyewa itu sendiri. Penyewa memperoleh hak untuk menikmati atau menggunakan rumah tersebut sesuai perjanjian, meskipun kepemilikan tetap berada pada pemilik aslinya. Dalam hukum perdata, hak untuk menikmati barang dalam hal ini rumah diberikan kepada penyewa sepanjang masa sewa dan dalam lingkup penggunaan yang telah disepakati. Kenikmatan atas rumah tersebut tidak hanya sebatas menempati fisik bangunan, tetapi juga mencakup kebebasan memanfaatkan rumah selama jangka waktu sewa dengan kewajiban menjaga dan memeliharanya sebaik mungkin.

Selain itu, pembayaran sewa atau "harga sewa" yang menjadi kewajiban penyewa kepada pemilik rumah tidak selalu diwujudkan dalam bentuk uang. Walaupun pada umumnya pembayaran sewa dilakukan secara tunai atau transfer uang, bentuk pembayaran ini tidak bersifat mutlak harus berupa uang. Hukum memberikan kelonggaran sehingga pembayaran dapat dilakukan dalam bentuk lain yang dianggap bernilai dan disepakati kedua belah pihak, misalnya berupa hasil pertanian, jasa, atau barang tertentu. Yang terpenting adalah adanya nilai yang dapat diperhitungkan secara ekonomis serta adanya persetujuan yang jelas antara pihak yang menyewakan dan penyewa. Hak menikmati rumah maupun bentuk pembayaran sewa dalam perjanjian sewa-menyewa dapat disesuaikan dengan kesepakatan para pihak, selama tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Salah satu aturan yang harus dipatuhi oleh penyewa adalah bahwa mereka tidak boleh mengubah bentuk atau tata letak properti yang disewakan tanpa izin

dari pemilik. Perubahan permanen yang sulit dikembalikan ke bentuk semula setelah masa sewa berakhir dapat menjadi dasar bagi pemilik untuk menuntut pemulihan atau kompensasi.⁴¹ Sebagai contoh, jika seorang penyewa menyewa rumah yang memiliki tiga kamar tidur, satu ruang keluarga, dan satu ruang tamu yang luas, maka ia tidak dapat membangun kamar tambahan dalam ruang keluarga tanpa persetujuan dari pemilik rumah. Apabila perubahan yang dilakukan bersifat permanen dan dapat merusak struktur asli bangunan jika dibongkar, maka izin tertulis dari pemilik harus diperoleh terlebih dahulu. Dalam beberapa kasus, perlu ada perjanjian tambahan yang mengatur apakah perubahan tersebut harus dikembalikan ke bentuk semula saat perjanjian sewa berakhir atau dapat tetap dibiarkan.

Penyewa juga memiliki hak untuk mengakhiri perjanjian sewa jika perubahan yang dilakukan oleh pemilik properti menyebabkan ketidaknyamanan yang signifikan bagi penyewa dan keluarganya.⁴² Namun, dalam praktik hukum perjanjian, penyewa tetap harus memahami bahwa meskipun terdapat gangguan atau perbaikan yang dilakukan oleh pemilik, haknya untuk menggunakan properti sewaan tetap berlaku sepanjang tidak ada pelanggaran terhadap ketentuan dalam perjanjian sewa. Jika perbaikan atau renovasi harus segera dilakukan demi menjaga keamanan atau kelayakan hunian, maka penyewa tidak dapat menolak perbaikan tersebut dengan alasan menunggu hingga masa sewa berakhir..

Apabila masa perbaikan melebihi 40 (empat puluh) hari, maka harga sewa harus dikurangi dengan mempertimbangkan waktu perbaikan dan bagian barang

⁴¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 75.

⁴² *Ibid*

yang tidak dapat digunakan oleh penyewa selama masa perbaikan. Namun, apabila dalam jangka waktu perbaikan barang yang disewakan tidak dapat ditempati oleh penyewa dan keluarganya, maka penyewa dapat memutuskan kontrak. Pihak yang menyewakan tidak diwajibkan untuk mentaati perjanjian sewa yang telah terjalin antara penyewa dan pihak yang menyewakan lebih lanjut apabila perjanjian sewa tersebut telah dibatalkan.⁴³ Sebagai contoh, Amir menyewa rumah dari Ahmad. Amir tidak boleh menyewakan kembali rumah kepada Anwar tanpa izin Ahmad, tetapi Amir dapat menerima Liza sebagai anak kost yang menyewa satu kamar, kecuali kalau sejak awal sudah dilarang oleh Ahmad.

3. Perjanjian Lisan

Suatu perjanjian, karena merupakan perjanjian lisan, memiliki tingkat kekuatan hukum yang paling rendah. Dalam pengertian ini, kadarnya ditentukan oleh adanya kesepakatan serta pemberian kewenangan atribusi pada jabatan publik. Masyarakat sering kali menganggap bahwa perjanjian lisan tidak memiliki kekuatan hukum yang setara dengan perjanjian tertulis. Sejauh ini, tanda tangan para pihak menjadi elemen penting dalam perjanjian tertulis, sementara dalam perjanjian lisan, aspek ini tidak selalu hadir.⁴⁴

Permasalahan mengenai kesepakatan lisan telah berkembang menjadi perdebatan di masyarakat. Kekhawatiran mengenai validitas perjanjian lisan sering kali menimbulkan dilema, terutama bagi individu yang ingin menghindari

⁴³ *Ibid*

⁴⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, 2001.)

potensi sengketa di masa depan. Kelemahan utama dari perjanjian yang tidak memiliki kekuatan hukum adalah potensi kerugian bagi salah satu pihak.

Sebaliknya, perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh pejabat berwenang memiliki kekuatan hukum yang kuat dan tidak dapat diganggu gugat. Konsekuensinya, masyarakat lebih cenderung memilih perjanjian tertulis karena dinilai lebih aman dan nyaman.⁴⁵ Namun, membuat perjanjian tertulis juga memiliki konsekuensi tersendiri, seperti biaya pembuatan yang relatif tinggi.

Dalam konteks ini, menjadi dilematik untuk menganggap bahwa perjanjian lisan sama sekali tidak memiliki kekuatan hukum atau diragukan keabsahannya. Padahal, dalam praktik hukum, perjanjian lisan tetap memiliki akibat hukum sepanjang dapat dibuktikan keberadaannya.⁴⁶ Oleh karena itu, penting kiranya diadakan penelitian terkait dengan perjanjian lisan dengan menyetengahkan judul “Perjanjian Lisan: Kekuatan Hukum dan Keabsahannya”..

Suatu perjanjian, karena merupakan perjanjian lisan, memiliki tingkat kekuatan hukum yang paling rendah. Dalam pengertian ini, kadarnya ditentukan oleh adanya kesepakatan serta pemberian kewenangan atribusi pada jabatan publik. Masyarakat sering kali menganggap bahwa perjanjian lisan tidak memiliki kekuatan hukum yang setara dengan perjanjian tertulis. Se jauh ini, tanda tangan para pihak menjadi elemen penting dalam perjanjian tertulis, sementara dalam perjanjian lisan, aspek ini tidak selalu hadir.⁴⁷

⁴⁵ Muhammad Shoim, Pengantar Hukum Perdata di Indonesia. Op, Cit. hlm 121

⁴⁶ Endro Martono, Sigit Sapto, Hukum Kontrak dan Perkembangannya, Solo, Pustaka Iltizam, 2016, hlm 45

⁴⁷ Muhammad Shoim, Pengantar Hukum Perdata di Indonesia. Op, Cit. hlm 131

Permasalahan mengenai kesepakatan lisan telah berkembang menjadi perdebatan di masyarakat. Kekhawatiran mengenai validitas perjanjian lisan sering kali menimbulkan dilema, terutama bagi individu yang ingin menghindari potensi sengketa di masa depan. Kelemahan utama dari perjanjian yang tidak memiliki kekuatan hukum adalah potensi kerugian bagi salah satu pihak.

Sebaliknya, perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh pejabat berwenang memiliki kekuatan hukum yang kuat dan tidak dapat diganggu gugat. Konsekuensinya, masyarakat lebih cenderung memilih perjanjian tertulis karena dinilai lebih aman dan nyaman. Namun, membuat perjanjian tertulis juga memiliki konsekuensi tersendiri, seperti biaya pembuatan yang relatif tinggi.

Dalam konteks ini, menjadi dilematik untuk menganggap bahwa perjanjian lisan sama sekali tidak memiliki kekuatan hukum atau diragukan keabsahannya. Padahal, dalam praktik hukum, perjanjian lisan tetap memiliki akibat hukum sepanjang dapat dibuktikan keberadaannya.

Terkait dengan perjanjian yang sah, wajib memenuhi syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian didasarkan pada suatu kesepakatan antar para pihak yang berjanji, kecakapan para pihak yang membuat perjanjian, adanya suatu hal yang diperbolehkan, dan adanya causa yang diperbolehkan.⁵ Kekuatan hukum perjanjian lisan dapat ditemukan ketika perjanjian lisan itu dihadapkan dengan suatu perkara perdata terkait dengan wanprestasi. Seperti dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor: 44/Pdt.G/2015/PN.Yyk., yang

menyatakan bahwa Ari Kalista melakukan wanprestasi terhadap perjanjian lisan antara Ari Kalista dengan Subagyo.⁴⁸

4. Kepercayaan

Kepercayaan adalah harapan dan keyakinan seseorang terhadap orang lain mengenai kejujuran, keramahan, dan kesetiaan,” demikian bunyi Kamus Besar Bahasa Indonesia.⁴⁹ Sedangkan menurut istilah kepercayaan adalah “suatu sikap yang merasa dirinya merasa tahu dan paling benar dan sikap tersebut ditunjukan ke orang lain⁵⁰

Kepercayaan merupakan keyakinan seseorang terhadap kejujuran, integritas, dan keandalan pihak lain. Menurut Mowen dan Minor, kepercayaan mencakup pengetahuan yang dimiliki individu dan kesimpulan yang diambil berdasarkan manfaat yang diperoleh. Dalam konteks organisasi, Faturochman dalam bukunya Kepercayaan Organisasional menekankan bahwa kepercayaan merupakan elemen fundamental dalam mencapai tujuan serta mempertahankan budaya organisasi yang positif.⁵¹

Karena kepercayaan merupakan sikap setiap individu atau seseorang, maka keyakinan terhadap suatu sikap seseorang tidak terjamin kebenarannya dan bukan merupakan jaminan kebenarannya, dan kepercayaan merupakan pola pikir

⁴⁸ Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor: 44/Pdt.G/2015/PN.Yyk.

⁴⁹ *Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008, Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka halaman 542)

⁵⁰ Andi Fauziah dan Tenripada, “Pengaruh Kepercayaan, Kemudahan, dan Resiko terhadap Penggunaan E-Banking (Survei pada Nasabah BRI Syariah di Kota Palu),” *Jurnal Ilmu Perbankan dan Keuangan Syariah* Vol. 3, No. 1 (2021): 78

⁵¹ Syarifah Ida Farida, Muhammad Iqbal, dan Augustina Kurniasih, “Pengaruh Kepercayaan dan Komitmen Organisasi terhadap Motivasi dan Kepuasan Kerja,” *Universitas Mercu Buana Jakarta*, hlm. 125

seseorang tanpa ada campur tangan orang lain.⁵² Menurut Mayer, “kepercayaan adalah kesediaan seorang untuk menjadi rentan terhadap tindakan pihak lain dari harapan bahwa yg lain akan melakukan tindakan tertentu”.⁵³ Sedangkan berdasarkan Lewicky dan Whithoff menggambarkan bahwa, “kepercayaan menjadi keyakinan individu & kemauan untuk bertindak atas dasar istilah-istilah tindakan dan keputusan orang lain⁵⁴ Menurut Mowen dan Minor dalam, “kepercayaan adalah pengetahuan yang dimiliki setiap individu dan disimpulkan dengan manfaat-manfaat yang diperoleh dan dibuat oleh individu.⁵⁵

Sedangkan menurut Pavlo “kepercayaan adalah bagian dari pandangan seseorang atau penilaian dengan orang lain dan harapan-harapan dalam sebuah lingkungan yang tidak ada kepasian.⁵⁶ Yang bisa mengakibatkan seorang mempercayai sesuatu atau meyakini hal yang tidak pernah diyakini sebelumnya. Yaitu, dengan diiringi berkembangnya sistem kepercayaan melalui pengalaman hidup yang sudah dilakukan, peraturan dan kebiasaan yang terdapat dalam organisasi atau masyarakat. Karena lantaran hal tersebut, manusia dapat memahami apakah pantas atau tidak jika sesuatu hal untuk dipercaya tanpa ada keraguan dalam diri seseorang, sehingga bisa menimbulkan anggapan oleh orang lain yang mengantarkan kesuatu kepercayaan. Jadi, dapat ditarik kesimpulan bahwa, “kepercayaan merupakan sesuatu yang bisa menghasilkan yang positif

⁵² Gede Prema Utama, T. (2017).” Analisis Tingkat Kepercayaan Masyarakat Terhadap Tradisi Peturunan Di Desa Adat Bukti”. Jurnal: Akuntansi Dan Humanika, No.3 halaman 11

⁵³ *Ibid* halaman 15.

⁵⁴ *Ibid* halaman 16.

⁵⁵ Ujang Sumarwan, 2011, *Perilaku Konsumen*, Bogor: Ghalia Indonesia, halaman 178

⁵⁶ Valerie Janet Gabriella Kaunang, Silcyljeova Moniharapon & Reitty L. Samadi T.(2021)”Pengaruh Pemasaran Interaktif, Kualitas Pelayanan, Kepercayaan Konsumen Terhadap Keputusan Pembelian Barang Elektronik Secara Kredit di Prusahaan Fif Sprekta Cabang Airmadidi”. V.J.G. Kaunang., S. Moniharapon., R.L. Samadi.: Jurnal Emba, No.03 halaman 38

atau baik, perkiraan atau keyakinan berasalkan dari hal yang saling berhubungan yang sudah ditanamkan dan diutarakan orang lain bahwa orang tersebut akan memiliki sifat misalnya sifat yang membutuhkan dan dibutuhkan orang lain.⁵⁷

Kesimpulan dari definisi para tokoh diatas adalah kepercayaan merupakan sesuatu yang diharapkan yang dianut oleh seorang individu atau pribadi atau juga dari kelompok. Yang berupa perkataan, janji, pernyataan lisan atau tulisan dari seorang individu atau kelompok yang dapat mewujudkan keinginanya. Ketika seseorang sudah mempercayai sesuatu maka harapanya tersebut berharap akan tercapai untuk dirinya sendiri.⁵⁸

Faktor Pembangun Kepercayaan: Mengembangkan kepercayaan adalah proses sulit yang bergantung pada cara seseorang memperlakukan orang lain berdasarkan keterampilan mereka. Mayer mengidentifikasi tiga faktor yang mempengaruhi kepercayaan individu terhadap orang lain atau kemampuan (*Ability*), kebaikan hati (*Benevolence*), dan integritas (*Integrity*). Ketiga faktor tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:⁵⁹

- a. Kemampuan (*Ability*) adalah Kemampuan, juga dikenal sebagai kemampuan, adalah keterampilan, karakteristik, dan kompetensi yang dapat mempengaruhi seseorang. Kemampuan juga mengacu pada karakteristik dan keterampilan

⁵⁷M. Darori Amin,2002, *Islam Dan Klebudayaan Jawa*,(Yogyakarta:Gama Media,halaman 17

⁵⁸Yusuf, 2015, *Percaya Diri Pasti*,(Jakarta: Gema Insani,halaman 183)

⁵⁹ Budiono Herusatoto,1987, "*Simbolisme Dalam Budaya Jawa*, Yogyakarta: Hanindita,halaman 33

yang dapat mempengaruhi seseorang. Kepercayaan orang lain akan muncul dari kemampuan seseorang.⁶⁰

- b. Kebaikan Hati (Benevolence), ditandai dengan minat dan intensitas dalam interaksi sosial. Hikmah menilai perilaku seseorang terhadap orang lain tanpa mempertimbangkan egonya.⁶¹
- c. Integritas ditunjukkan dengan bagaimana perkataan dan perbuatan seseorang sejalan dengan prinsipnya dan bagaimana ia mengutamakan kejujuran meskipun ada tekanan.⁶²

Unsur-unsur kepercayaan Menurut Johnson kepercayaan mutlak perlu digunakan untuk menjadikan relasi semakin tumbuh berkembang. Unsur-unsur kepercayaan meliputi sebagai berikut:

- a. Seseorang berada di mana pada situasi pilihan untuk mempercayai orang lain dapat menimbulkan dampak-dampak yang dapat menguntungkan maupun merugikan bagi kebutuhan dan tujuan atau kepentingan individu. Mempercayai dapat mengandung resiko. Bisa mengandung resiko yang baik maupun resiko yang buruk.
- b. Dampak yang menguntungkan maupun merugikan tergantung bagaimana dengan sifat dan perilaku orang lain.
- c. Dampak yang menguntungkan jauh lebih besar manfaatnya dibandingkan dengan dampak yang merugikan, dampak yang merugikan juga akan mengakibatkan penderitaan yang lebih besar

⁶⁰Roy Rappaport, 1999, " *Religion And Ritual In The Making Of Humanity*", Cambridge : Cambridge University Press, halaman 50

⁶¹*Ibid*, halaman 53

⁶²Taufik Abdullah, 1983 " *Agama dan Perubahan Sosial*", Jakarta: Rajawali Pers , halaman 50

- d. Seseorang mempunyai kepercayaan yang lebih besar kepada orang lain, sehingga dampak yang dihasilkan adalah dampak yang merugikan.⁶³

5. Kesepakatan dalam Perjanjian

Kesepakatan merupakan konsensus yang dicapai antara dua pihak atau lebih setelah melalui proses komunikasi dan negosiasi.⁶⁴ Dalam konteks hukum perdata, kesepakatan menjadi salah satu syarat sahnya suatu perjanjian. Artinya, perjanjian harus didasarkan pada kehendak bebas para pihak terkait mengenai hal-hal penting yang disepakati. Dalam perjanjian, tidak boleh ada unsur kesalahan, paksaan, atau penipuan karena dapat menyebabkan ketidakabsahan perjanjian.⁶⁵

Oleh karena itu, suatu perjanjian merupakan hasil dari proses komunikasi dan perundingan yang terjadi dalam ranah hukum dan sosial, yang menghasilkan persetujuan sukarela mengenai ketentuan yang disepakati oleh para pihak. Perjanjian dapat dibuat secara langsung maupun tidak langsung, selama memenuhi unsur kebebasan, yang berarti terbebas dari tindakan kesalahan, paksaan, atau kecurangan.⁶⁶ Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1321, perjanjian yang dibuat karena kekeliruan, paksaan, atau penipuan menjadi tidak sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁶³ Abdul Halik, T. (2026), "Paradigma Pendidikan Islam Dalam Transformasi Sistem Kepercayaan Tradisional". Jurnal : Studi Pendidikan, No.2, halaman 23

⁶⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), *Kesepakatan*, <https://kbbi.kemdikbud.go.id>, diakses pada [22 Maret 2025].

⁶⁵ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur Bandung, 1986, hlm. 29.

⁶⁶ Yahya Harahap, *Hukum Perdata Tentang Perjanjian*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002, hlm. 67.

Persetujuan para pihak merupakan syarat mutlak agar suatu kontrak dapat ada. Perjanjian ini bisa bermacam-macam bentuknya, namun elemen yang paling penting adalah tawaran dibuat dan diterima. Pada umumnya perjanjian dapat berbentuk tertulis maupun tidak tertulis, sedangkan perjanjian tidak tertulis itu berupa perjanjian lisan, simbol-simbol tertentu, atau diam-diam.⁶⁷

Kesepakatan merupakan konsensus yang dicapai antara dua pihak atau lebih setelah melalui proses komunikasi dan negosiasi. Dalam konteks hukum perdata, kesepakatan menjadi salah satu syarat sahnya suatu perjanjian.⁶⁸ Artinya, perjanjian harus didasarkan pada kehendak bebas para pihak terkait mengenai hal-hal penting yang disepakati.⁶⁹ Dalam perjanjian, tidak boleh ada unsur kesalahan, paksaan, atau penipuan karena dapat menyebabkan ketidakabsahan perjanjian. Oleh karena itu, suatu perjanjian merupakan hasil dari proses komunikasi dan perundingan yang terjadi dalam ranah hukum dan sosial, yang menghasilkan persetujuan sukarela mengenai ketentuan yang disepakati oleh para pihak. Perjanjian dapat dibuat secara langsung maupun tidak langsung, selama memenuhi unsur kebebasan, yang berarti terbebas dari tindakan kesalahan, paksaan, atau kecurangan.⁷⁰ Secara a contrario, perjanjian yang dibuat karena kekeliruan, paksaan, atau penipuan menjadi tidak sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁷¹

⁶⁷ Amirah&Ahmadi Miru,T.(2008),” Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama”.Jurnal: Pasca Unhas ,No.3,halaman 4

⁶⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 12.

⁶⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2008, hlm. 45.

⁷⁰ Yahya Harahap, *Hukum Perdata Tentang Perjanjian*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002, hlm.

67.

⁷¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1321.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Dasar Terjadinya Kesepakatan Antara Penyewa Dengan Yang Menyewakan Rumah Dalam Bentuk Perjanjian Secara Lisan

Perjanjian yang kesepakatan/klausul yang diperjanjikan disepakati secara lisan. Perjanjian lisan seperti ini tetaplah sah, tetapi yang menjadi masalah adalah jika ada sengketa yang lahir terkait dengan perjanjian ini maka para pihak akan kesulitan melakukan pembuktian.⁷² Perjanjian sewa-menyewa rumah merupakan perjanjian lisan terjadi ketika pihak pemilik rumah (yang menyewakan) dan penyewa sepakat atas hal-hal pokok tanpa menuliskannya secara formal dalam dokumen tertulis. Dalam hukum perdata Indonesia (KUHPerdata), tidak ada kewajiban bahwa semua perjanjian harus tertulis. Artinya, selama memenuhi syarat sah perjanjian, kesepakatan secara lisan pun diakui dan berlaku secara hukum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata tidak disebutkan secara tegas mengenai “perjanjian secara tertulis”. Pengaturan tentang perjanjian dapat ditemui dalam Buku III Bab II Pasal 1313 KUHPerdata yang berbunyi "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."⁷³ 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

⁷² Titik Wijayanti. Kekuatan Hukum Perjanjian Tidak Tertulis Atau Perjanjian Lisan. Diakses dari <https://jateng.bpk.go.id/wp-content/uploads/2021/11/TH-perjanjian-lisan-siap-upload.pdf> pada tanggal 28 Agustus 2025. Pukul 15.36.

⁷³ Farid Wajdi dan Mihammad Yusrizal. 2024. Hukum Kontrak dan Teknik Pembuatan Kontrak. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 3.

tangan. Kekuatan hukum kedua jenis perjanjian ini sesungguhnya tidak terletak pada bentuknya yaitu apakah tertulis ataupun secara lisan.

Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih yang mengikat satu orang lain atau lebih. Klausul tersebut hanya memberikan definisi perjanjian sebagai tindakan satu orang atau lebih tetapi tidak menekankan bahwa perjanjian tersebut harus dibuat secara tertulis.⁷⁴ Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan

Secara umum perjanjian terdiri atas perjanjian lisan dan perjanjian tertulis. Perjanjian lisan adalah perjanjian yang isi kesepakatannya, termasuk syarat atau klausul yang diperjanjikan, disepakati secara verbal tanpa dituangkan dalam bentuk tulisan. Meskipun tidak berbentuk dokumen, perjanjian lisan tetap sah menurut hukum selama memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Perjanjian lisan menjadi sah menurut hukum apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak yang mengikat, kecakapan membuat perjanjian, suatu hal tertentu sebagai objek perjanjian, dan sebab yang halal. Meskipun perjanjian lisan tidak terdokumentasi secara tertulis, perjanjian

⁷⁴ Shera Tri Ambarini, dkk. 2025. Penyelesaian Sengketa Pada Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Hubungan Kerjasama Dagang Ditinjau Dari Perspektif Hukum Perdata. Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No. 4. halaman 1-16.

ini tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak selama dapat dibuktikan dengan alat bukti yang sah, misalnya saksi atau bukti lain yang mendukung. Dasar kapan terjadinya perjanjian lisan bisa dilihat dari adanya penawaran dan penerimaan secara lisan antara para pihak yang menunjukkan kata sepakat. Namun, jika salah satu pihak menyangkal perjanjian tersebut, pembuktian menjadi sangat penting untuk memastikan keberadaannya, sehingga perjanjian lisan dianggap sah dan dapat menjadi dasar untuk menuntut wanprestasi jika memenuhi keempat syarat sah yang diatur Pasal 1320 KUH Perdata. Namun demikian, perjanjian lisan memiliki kelemahan dari segi pembuktian. Namun demikian, adakalanya salah satu pihak dalam perjanjian mengingkari terhadap isi dari perjanjian yang telah disepakati bersama tersebut.⁷⁵

Perjanjian lisan terjadi karena adanya kesepakatan antara para pihak yang terlibat, yang saling menyatakan kehendak dengan kata-kata secara langsung tanpa memerlukan bentuk tertulis. Dasar terjadinya perjanjian lisan ini adalah asas konsensualisme yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak harus dibuat secara formal atau tertulis, cukup dengan adanya persesuaian kehendak antara pihak-pihak yang bersepakat. Dalam masyarakat, perjanjian lisan kerap terjadi terutama dalam pergaulan sehari-hari yang sederhana, di mana kepercayaan menjadi pondasi utama dalam kesepakatan tersebut, misalnya dalam transaksi seperti hutang piutang. Pasal 1320 KUHPerdata menetapkan syarat sahnya perjanjian yang mencakup persetujuan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal, tanpa mengharuskan perjanjian

⁷⁵ Farid Wajdi dan Mihammad Yusrizal. 2024. Hukum Kontrak dan Teknik Pembuatan Kontrak. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 30.

berbentuk tertulis kecuali jika undang-undang menyatakan demikian. Oleh karena itu, perjanjian lisan dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat para pihak sebagaimana perjanjian tertulis, dan dapat menjadi dasar untuk menuntut jika terjadi wanprestasi. Bahkan bukti perjanjian lisan dapat diperkuat dengan adanya saksi yang mengetahui kesepakatan tersebut.⁷⁶

Terjadinya perjanjian lisan dalam penyewaan kos didasarkan pada rasa kepercayaan antara pemilik kos dan penyewa yang sebagian besar adalah mahasiswa. Kepercayaan ini muncul karena lingkungan kos memang didominasi oleh mahasiswa yang saling mengenal atau mendapat rekomendasi. Selain itu, persyaratan administrasi seperti keharusan menyerahkan KTP saat akan menyewa menjadi salah satu upaya untuk memastikan identitas penyewa, sehingga memperkuat rasa saling percaya tersebut. Faktor kebiasaan juga sangat berperan, di mana lingkungan sekitar sudah terbiasa melakukan perjanjian secara lisan dalam penyewaan kos, sehingga cara tersebut dianggap efektif dan praktis.⁷⁷

Proses perjanjian lisan dilakukan melalui beberapa tahap yang menggambarkan adanya kesepakatan antara pemilik kos dan penyewa tanpa perlu dokumen tertulis. Tahap pertama adalah adanya negosiasi dan pembicaraan langsung mengenai identitas penyewa untuk memastikan siapa yang bertanggung jawab selama masa sewa. Selanjutnya, kedua pihak mendiskusikan harga sewa per bulan, cara dan jadwal pembayaran yang disepakati secara bersama. Hak dan kewajiban masing-masing pihak dijabarkan secara rinci, meliputi tanggung jawab atas pemeliharaan dan perbaikan fasilitas kos, serta pembagian biaya tagihan

⁷⁶ Hasil wawancara dengan Komarur Harahap selaku penjaga kost, pada Selasa, 1 Juli 2025 di Kost Pria Alfalah IV.

⁷⁷ *Ibid*

seperti listrik dan air. Selain itu, fasilitas kamar yang disediakan, seperti AC atau tempat tidur, juga dibicarakan agar tidak terjadi perselisihan di kemudian hari. Setelah semua hal pokok tersebut disepakati, maka perjanjian dianggap sah dan mengikat secara hukum, meskipun tidak dalam bentuk tertulis. Pemberitahuan terkait penghentian sewa harus dilakukan sesuai dengan kebiasaan setempat agar perjanjian lisan tetap berlaku secara adil dan dapat dipertanggungjawabkan.⁷⁸

Perjanjian lisan dalam sewa menyewa kamar kost Alfalah IV banyak dilakukan karena kemudahan dan kepraktisannya dalam mencapai kesepakatan antara pemilik dan penyewa tanpa harus membuat dokumen tertulis. Dalam praktiknya, perjanjian lisan ini terjadi karena adanya asas konsensualitas, yaitu perjanjian dianggap sah sejak kedua pihak sepakat mengenai hal-hal pokok dan objek perjanjian. Faktor lingkungan dan kebiasaan masyarakat juga memengaruhi pemilihan perjanjian lisan, karena dalam lingkungan tersebut sering diterapkan asas kepercayaan dan kebiasaan sosial yang sudah lumrah.⁷⁹

Pertimbangan utama penggunaan perjanjian lisan adalah bahwa hubungan hukum tetap terbentuk dan mengikat kedua belah pihak selama memenuhi syarat sahnya perjanjian yakni kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan hal yang tidak terlarang. Namun, perjanjian lisan ini memiliki risiko karena sulitnya pembuktian bila terjadi sengketa, sehingga kerap menimbulkan masalah jika hak dan kewajiban tidak terpenuhi sesuai kesepakatan. Meskipun demikian, dalam konteks sewa kamar kost yang biasanya berlangsung dalam jangka waktu pendek dan

⁷⁸ Hasil wawancara dengan Komarur Harahap selaku penjaga kost, pada Selasa, 1 Juli 2025 di Kost Pria Alfalah IV.

⁷⁹ *Ibid*

berulang, serta dalam lingkungan yang mengedepankan kepercayaan, perjanjian lisan menjadi pilihan yang praktis dan cukup memadai. Pertimbangan lain termasuk ketidakteraturan kebutuhan administratif dan situasi sosial pemilik dan penyewa yang lebih memilih kesederhanaan tanpa proses tertulis yang rumit.⁸⁰

Perjanjian dalam hukum perdata di Indonesia, sebagaimana prinsip umum di banyak sistem hukum lainnya, mengakui bahwa perjanjian dapat dibuat baik secara lisan maupun tertulis.⁸¹ Dengan demikian, meskipun suatu perjanjian tidak dituangkan dalam bentuk tertulis, baik berupa perjanjian bawah tangan maupun akta otentik, selama para pihak yang terlibat sepakat atas isi dan ketentuan dalam perjanjian tersebut, maka perjanjian yang dibuat secara lisan tetap diakui dan sah secara hukum. Artinya, perjanjian lisan memiliki kekuatan hukum yang sama mengikatnya seperti perjanjian tertulis, asalkan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang secara khusus mewajibkan bentuk tertulis untuk jenis perjanjian tertentu (misalnya peralihan hak atas tanah). Namun, perlu dicatat bahwa dalam praktiknya, perjanjian lisan dapat menimbulkan kesulitan pembuktian jika terjadi sengketa, karena tidak ada dokumen fisik sebagai alat bukti otentik. Oleh sebab itu, meskipun perjanjian lisan sah dan diakui secara hukum, pembuatan perjanjian tertulis tetap lebih dianjurkan demi kepastian

⁸⁰ Hasil wawancara dengan Komarur Harahap selaku penjaga kost, pada Selasa, 1 Juli 2025 di Kost Pria Alfalah IV.

⁸¹ Rosita Basarun, dkk. (2024). Analisis Pertimbangan Hakim Terhadap Perjanjian Lisan yang Berakibat Wanprestasi. *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*. Vol 5 No 1, halaman 26-38.

hukum dan kemudahan dalam membuktikan hak serta kewajiban masing-masing pihak di kemudian hari.⁸²

Dalam hukum perdata Indonesia, syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Berikut beberapa syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:

1. Syarat-syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, dalam pasal tersebut terdapat 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi agar sebuah perjanjian dapat dianggap sah, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;

Kesepakatan yang mengikat dalam suatu perjanjian asuransi dimulai pada saat terjadinya proses penawaran (*offer*) dan penerimaan (*acceptance*) antara penanggung dan tertanggung. Dalam konteks perjanjian asuransi, definisi *offer* dan *acceptance* bersifat mutlak dan memiliki peran yang jelas dalam membentuk ikatan hukum antara kedua belah pihak. *Offer* atau penawaran diajukan oleh tertanggung, yang menyatakan keinginannya untuk memperoleh perlindungan asuransi dengan mengajukan permohonan kepada penanggung. Selanjutnya, *acceptance* atau penerimaan berasal dari penanggung, yang berarti penanggung menyetujui penawaran tersebut dan bersedia memberikan jaminan atas risiko yang diajukan oleh tertanggung. Dengan terjadinya proses *offer* dan *acceptance* ini, maka terbentuklah kesepakatan yang sah dan mengikat secara hukum, sehingga kedua pihak memiliki hak dan

⁸² Hasil wawancara dengan Komarur Harahap selaku penjaga kost, pada Selasa, 1 Juli 2025 di Kost Pria Alfalah IV.

kewajiban sesuai dengan isi perjanjian asuransi yang telah disepakati bersama.

b. Kecakapan untuk membuat perikatan;

Dalam melakukan perikatan, pihak yang terlibat haruslah pihak yang cakap secara hukum. Kecakapan hukum ini mengacu pada kemampuan seseorang untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang mengikat secara sah. Syarat utama kecakapan tersebut adalah bahwa pihak tersebut sudah mencapai usia dewasa, yang biasanya ditetapkan sebagai usia 21 tahun atau telah menikah sebelum mencapai usia tersebut. Selain itu, pihak yang melakukan perikatan tidak boleh dalam keadaan gila atau mengalami gangguan jiwa yang dapat menghilangkan kemampuan untuk memahami dan mengendalikan tindakannya. Selanjutnya, pihak tersebut juga tidak boleh berada dalam pengampunan, yaitu kondisi di mana seseorang ditetapkan oleh pengadilan untuk berada di bawah pengawasan karena ketidakmampuan dalam mengurus diri sendiri atau harta bendanya. Dengan memenuhi ketiga syarat tersebut, perikatan yang dilakukan menjadi sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang terlibat.

c. Suatu hal tertentu;

Hal tertentu dalam perjanjian terjadi ketika penanggung menawarkan jaminan atas risiko yang mungkin dialami oleh tertanggung. Dalam hal ini, penanggung bersedia menanggung risiko tersebut dengan syarat tertanggung membayar premi yang telah ditentukan. Besaran premi

tersebut sudah diperhitungkan secara cermat dan dianggap seimbang dengan risiko yang dijamin, sehingga premi yang dibayarkan oleh tertanggung mencerminkan nilai risiko yang ditanggung oleh penanggung. Dengan demikian, perjanjian ini mengikat kedua belah pihak, di mana penanggung berkewajiban memberikan perlindungan sesuai dengan kesepakatan, sementara tertanggung wajib membayar premi sebagai imbalan atas jaminan yang diberikan.

d. Untuk sebab yang halal.

Perjanjian yang dibuat atas suatu sebab yang dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan, atau bertolak belakang dengan kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata, maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum. Hal ini berarti perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum sejak awal dan dianggap tidak pernah ada, sehingga tidak mengikat para pihak yang membuatnya. Sebab yang dilarang tersebut mencakup segala hal yang secara eksplisit dilarang oleh peraturan perundang-undangan, maupun hal-hal yang bertentangan dengan nilai-nilai moral dan ketertiban umum yang berlaku dalam masyarakat. Dengan demikian, perjanjian yang mengandung unsur seperti penipuan, perbuatan melawan hukum, atau bertentangan dengan norma kesusilaan dan kepentingan umum tidak dapat dipertahankan secara hukum dan otomatis batal tanpa perlu ada putusan pengadilan. Ketentuan ini bertujuan untuk menjaga agar

perjanjian yang dibuat tidak merugikan kepentingan masyarakat luas dan tetap sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku di Indonesia.⁸³

Perjanjian lisan dalam konteks sewa menyewa rumah dapat dianggap sah dan mengikat secara hukum selama unsur-unsur pokok yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian terpenuhi. Unsur-unsur tersebut meliputi adanya kesepakatan antara para pihak, kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian, objek yang jelas yaitu rumah yang disewakan, serta tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum. Kesepakatan ini biasanya terbentuk melalui pembicaraan langsung antara penyewa dan pemberi sewa, di mana keduanya menyetujui hal-hal penting seperti objek yang disewakan dan besaran harga sewa yang harus dibayar.⁸⁴ Meskipun perjanjian tersebut tidak dituangkan dalam bentuk tertulis, hukum tetap mengakui keberadaannya selama isi perjanjian tidak melanggar ketentuan yang mewajibkan pembuatan perjanjian secara tertulis. Namun demikian, perjanjian lisan memiliki kelemahan utama, yaitu dari segi pembuktian. Jika terjadi perselisihan di kemudian hari, perjanjian lisan lebih sulit dibuktikan keberadaannya dibandingkan perjanjian tertulis. Oleh karena itu, untuk memperkuat pembuktian, biasanya diperlukan alat bukti tambahan seperti kesaksian dari saksi yang mengetahui perjanjian tersebut, bukti pembayaran sewa secara berkala, atau dokumen-dokumen lain yang dapat mendukung klaim keberadaan dan isi perjanjian.⁸⁵

⁸³ Angger Sigit Pramukti dkk, 2023, *Pokok-Pokok Hukum Asuransi*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, halaman 14-15.

⁸⁴ Hasil wawancara dengan Komarur Harahap selaku penjaga kost, pada Selasa, 1 Juli 2025 di Kost Pria Alfalah IV.

⁸⁵ *Ibid*

Perjanjian sewa menyewa kost secara umum dimulai dengan tahapan kesepakatan antara pemilik kos dan penyewa. Kesepakatan ini meliputi diskusi dan perundingan terkait objek sewa (kamar kos), harga sewa, jangka waktu sewa, fasilitas yang disediakan, hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta ketentuan lain seperti aturan terkait tamu dan deposit. Pada praktik sewa menyewa kost secara lisan, kesepakatan ini diutarakan secara langsung tanpa dibuatkan perjanjian tertulis. Alasan memilih perjanjian secara lisan antara lain faktor kemudahan, ketidakperluan formalitas oleh para pihak, dan kebiasaan lokal dalam bertransaksi sewa kost.⁸⁶

Tahapan terjadinya perjanjian, antara lain:

1. Tahap Kesepakatan awal antara pemilik dan penyewa mengenai harga, fasilitas, dan durasi sewa.
2. Pelaksanaan perjanjian secara lisan, di mana kedua pihak saling menyetujui tanpa penandatanganan dokumen.
3. Pelaksanaan sewa sesuai kesepakatan lisan.

Perjanjian lisan dipilih sering karena kemudahan, kecepatan proses, dan rasa percaya antara pihak, terutama dalam hubungan yang tidak formal serta untuk kost dengan durasi sewa pendek atau berkala. Menurut Pasal 1320 KUHPdata, syarat sahnya suatu perjanjian meliputi adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Secara prinsip, perjanjian sewa menyewa kost secara lisan memenuhi syarat objektif dan subjektif tersebut karena

⁸⁶ *Ibid*

ada kesepakatan yang diutarakan kedua belah pihak, serta objek dan sebab yang halal.⁸⁷

Namun, perjanjian lisan sering tidak memenuhi kekuatan pembuktian hukum yang kuat jika terjadi wanprestasi atau sengketa, karena tidak ada bukti tertulis yang jelas. Hal ini sesuai dengan hasil penelitian yang menunjukkan perjanjian sewa menyewa kamar kos secara lisan rentan menimbulkan sengketa karena sulit dibuktikan di pengadilan.⁸⁸

Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 mengatur tentang Penghunian Rumah Bukan Sewa Menyewa, yang berlaku untuk rumah yang tidak diperuntukkan secara resmi untuk disewakan. Dalam konteks kost, meskipun ada penyewaan, banyak praktik sewa kost yang tidak mencatat perjanjian secara formal dan cenderung bersifat informal. Oleh karena itu, meskipun perjanjian lisan praktis dan sesuai dengan kebiasaan, tetap kurang sesuai dengan ketentuan PP tersebut yang menghendaki kepastian hukum dan tertib administrasi penghunian rumah.

Perjanjian sewa menyewa kost secara lisan memang lazim dilakukan dalam praktek sehari-hari, terutama di kalangan masyarakat dengan pola transaksi sederhana dan terbatas. Akan tetapi, secara hukum perjanjian semacam ini memiliki kelemahan karena:

- a. Sulit dibuktikan apabila terjadi sengketa.

⁸⁷ <https://siplawfirm.id/syarat-sah-perjanjian/?lang=id>

⁸⁸ Hasil wawancara dengan Komarur Harahap selaku penjaga kost, pada Selasa, 1 Juli 2025 di Kost Pria Alfalah IV.

- b. Berpotensi menimbulkan kerugian salah satu pihak karena ketidakjelasan hak dan kewajiban.
- c. Tidak memenuhi prinsip kepastian hukum yang diatur oleh KUHPerdara.⁸⁹

Penelitian sebelumnya memperkuat bahwa perjanjian lisan tersebut belum sepenuhnya sesuai dengan hukum perdata dan hukum Islam karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian terutama aspek pembuktian dan kekuatan hukum, sehingga penyelesaian sengketa lebih dominan dilakukan secara non litigasi yaitu musyawarah atau mufakat.

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah berdasarkan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yang menyatakan “Semua perjanjian yang dibuat sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” menyatakan bahwa setelah adanya kesepakatan diantara pihak-pihak dan dilakukan sesuai syarat sah perjanjian, maka perjanjian tersebut dianggap sah. Berlaku juga terhadap perjanjian sewa menyewa rumah yang dilakukan secara lisan apabila telah melalui kesepakatan sesuai undang-undang, maka dapat dianggap sah menurut hukum.terjadinya proses sewa menyewa rumah yang dilakukan secara lisan memiliki beberapa prosedur atau tahap-tahap dalam melaksanakan sewa menyewa rumah. Beberapa prosedur tersebut antara lain, yaitu:

1. Adanya kepentingan dari penyewa untuk menyewa rumah.

Adanya sewa menyewa rumah yang dilakukan masyarakat tidak lain dikarenakan adanya kebutuhan masyarakat terhadap rumah atau tempat tinggal. Kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal ini bersifat primer.

⁸⁹ Hasil wawancara dengan Komarur Harahap selaku penjaga kost, pada Selasa, 1 Juli 2025 di Kost Pria Alfalah IV.

Sehingga kebutuhan yang bersifat primer ini merupakan kebutuhan hidup yang tidak dapat ditinggalkan. Rumah merupakan tempat bagi keluarga untuk berteduh dan sangat diperlukan bagi masing-masing individu.

2. Melakukan survey sewa menyewa rumah.

Survey terhadap objek sewa menyewa biasanya dilakukan dengan pihak penyewa datang ke tempat dimana objek itu ada untuk melihat kondisi objek dan keadaan sekitar kawasan rumah.

3. Penyewa menghubungi pihak pemilik rumah sewaan.

Setelah dilakukan survey terhadap objek sewa tersebut, pihak penyewa menghubungi pemilik rumah sewaan. Penyewa menghubungi pihak pemilik rumah untuk memastikan rumah tersebut benar akan disewakan atau menanyakan terkait bagaimana agar penyewa dapat menyewa rumah tersebut. Penyewa dapat langsung menghubungi pihak pemilik melalui via telepon atau secara virtual.

4. Melakukan diskusi atas harga dan kondisi rumah.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan, ada beberapa hal yang sering dihiraukan dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan. Hal-hal tersebut diantara lain yaitu:

- a) Tidak membahas terkait fasilitas-fasilitas rumah apabila terjadi kerusakan.
- b) Tidak membahas penyelesaian permasalahan yang bisa menimbulkan kerugian dikemudian hari.

- c) Tidak adanya klausul-klausul perjanjian yang spesifik terkait objek sewa
Tidak dilaksanakannya hal-hal tersebut diatas biasanya memicu konflik
diantara kedua belah pihak yang dimana konflik tersebut cenderung
susah untuk di selesaikan.

5. Mencapai kesepakatan

Di dalam pelaksanaan sewa menyewa rumah secara lisan, apabila kedua belah pihak telah setuju dengan harga dan kondisi rumah maka mereka sudah dapat dikatakan telah melakukan sepakat. Agar perjanjian ini dianggap sah menurut hukum, maka telah diatur dalam pasal 1320 KUHPdata terkait syarat sah suatu perjanjian.⁹⁰

B. Kesadaran Para Pihak Yang Terlibat Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara Lisan Terhadap Kekuatan Hukum Yang Mengikat Perjanjian

Dalam praktiknya, untuk memperkuat posisi hukum perjanjian lisan, para pihak sering kali membutuhkan alat bukti tambahan seperti keterangan saksi atau bukti lain yang mendukung keberadaan dan isi perjanjian tersebut. Kesadaran ini juga membantu meminimalisir risiko wanprestasi dan sengketa, karena para pihak memahami konsekuensi hukum dari perjanjian yang mereka buat. Dengan demikian, meskipun perjanjian sewa menyewa secara lisan memiliki keterbatasan dalam hal pembuktian, kesadaran dan itikad baik para pihak menjadi faktor utama yang menentukan keabsahan dan kekuatan hukum perjanjian tersebut dalam pelaksanaan dan penyelesaian sengketa. Hal ini sejalan dengan prinsip dasar

⁹⁰ Hasil wawancara dengan Komarur Harahap selaku penjaga kost, pada Selasa, 1 Juli 2025 di Kost Pria Alfalah IV.

hukum perjanjian yang menekankan pentingnya kesepakatan dan itikad baik para pihak sebagai fondasi utama hubungan hukum yang sah.⁹¹

Komarur Harahap selaku penjaga kost di Jalan Alfalah mengerti bahwa perjanjian yang dibuat secara lisan tersebut mengikat secara hukum, ia memahami bahwa perjanjian lisan, walaupun tidak tertulis, tetap sah dan mengikat para pihak yang membuatnya. Perjanjian lisan dianggap sah selayaknya perjanjian tertulis jika memenuhi syarat sah perjanjian seperti kesepakatan para pihak, kecakapan, adanya suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Banyak sering melakukan perjanjian lisan dalam kehidupan sehari-hari tanpa menyadari bahwa perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Narasumber mengerti bahwa perjanjian lisan mengikat tetapi tidak mengetahui membawa konsekuensi hukum, termasuk jika terjadi wanprestasi (gagal memenuhi kewajiban) dalam perjanjian itu.⁹²

Sebelum terjadinya kesepakatan dalam perjanjian lisan, para pihak umumnya belum sepenuhnya mengetahui atau menyadari segala Perjanjian lisan sah dan mengikat secara hukum jika memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, walaupun secara pembuktian lebih lemah dibanding perjanjian tertulis. Namun, para pihak seringkali hanya berfokus pada kesepakatan pokok tanpa memahami risiko hukum seperti konsekuensi wanprestasi atau pembuktian di pengadilan. Karena perjanjian lisan sulit dibuktikan, jika terjadi sengketa, pihak yang mengaku dirugikan harus menunjukkan bukti pendukung,

⁹¹ Ade Berliana. 2022. Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Di bawah Tangan Yang Dilegalisasi Oleh Pejabat Berwenang. *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum Vol. 3, No. 2*, halaman 1 – 10

⁹² Hasil wawancara dengan Komarur Harahap selaku penjaga kost, pada Selasa, 1 Juli 2025 di Kost Pria Alfalah IV.

sedangkan pihak lain bisa menyangkalnya. Narasumber penelitian sering menyampaikan bahwa tidak semua pihak sadar bahwa perjanjian lisan memiliki kekuatan hukum dan bahwa mereka terikat secara penuh oleh isi perjanjian tersebut. Kesadaran akan konsekuensi hukum ini biasanya muncul ketika terjadi masalah atau sengketa yang mengharuskan penegakan hukum atas perjanjian lisan. la konsekuensi hukum yang mungkin timbul dari perjanjian lisan.⁹³

Para pihak dalam perjanjian sewa menyewa kos secara lisan umumnya memahami kewajiban masing-masing berdasarkan kesepakatan yang telah mereka buat secara langsung, meskipun tidak tertulis. Kewajiban pemilik kos biasanya mencakup memberikan fasilitas sesuai perjanjian, menjaga kondisi kos agar layak huni, serta menyerahkan kunci kamar kepada penyewa. Sementara itu, penyewa berkewajiban membayar uang sewa tepat waktu, mematuhi peraturan kos yang telah disepakati bersama, dan menjaga kebersihan serta keamanan kamar dan fasilitas kos. Jika penyewa melanggar aturan atau terjadi wanprestasi seperti keterlambatan pembayaran, pemilik kos berhak memberi peringatan atau bahkan mengusir penyewa sesuai dengan peraturan yang berlaku. Kesadaran akan kewajiban ini berasal dari interaksi langsung antara pemilik dan penyewa serta kebiasaan yang berlaku di masyarakat sekitar.⁹⁴

⁹³ *Ibid*

⁹⁴ *Ibid*

C. Kendala Atau Hambatan Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara Lisan

Kost beralamat di Jalan Alfalah IV, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan. Berdasarkan penelitian kost pria tersebut dijaga oleh petugas yang bernama Komarur Harahap. Umur memang menjadi salah satu syarat penting dalam perjanjian sewa menyewa kost, meskipun secara eksplisit tidak selalu tertulis sebagai syarat mutlak dalam kontrak sewa. Dalam hukum perdata dan juga hukum Islam, pihak yang terlibat dalam perjanjian, yaitu pemilik kost dan penyewa, harus memiliki kapasitas hukum yang memadai, yang umumnya dipandang sebagai usia dewasa atau baligh serta kemampuan berakal untuk memahami dan melaksanakan hak dan kewajibannya dalam perjanjian.

Kos Putra yang dijaga oleh Komarur Harahap dilakukan perjanjian secara lisan telah menyepakati dengan penghuni kamar kos mengenai besaran sewa yaitu harga sewa kamar per unit dan jangka waktu pembayaran. Harga sewa disesuaikan dengan tipe kamar yang diinginkan penyewa. Rumah kos memiliki 2 (dua) tipe kamar yaitu pertama adalah kamar yang disertai kamar mandi dalam, kasur, tempat tidur, lemari pakaian, meja belajar, serta AC dan kamar tipe kedua hanya memiliki kasur, tempat tidur, lemari pakaian, serta meja.⁹⁵

Sebelum sepakat menyewakan rumah, pemilik rumah dan penyewa biasanya membicarakan beberapa hal penting yang menjadi dasar kesepakatan bersama. Pertama, keduanya akan membahas mengenai harga sewa dan durasi masa sewa, apakah sewa dilakukan secara bulanan, tahunan, atau jangka waktu

⁹⁵ Hasil wawancara dengan Komarur Harahap selaku penjaga kost, pada Selasa, 1 Juli 2025 di Kost Pria Alfalah IV.

lain yang diinginkan. Selanjutnya, kondisi rumah dan fasilitas yang tersedia seperti listrik, air, keamanan, dan perabotan yang disertakan juga menjadi bahan pembicaraan agar penyewa mengetahui secara jelas apa yang didapatkan. Selain itu, hak dan kewajiban kedua pihak, termasuk aturan penggunaan rumah, jadwal pembayaran, serta tanggung jawab terhadap perbaikan atau kerusakan juga dibicarakan untuk menghindari kesalahpahaman di kemudian hari. Kemudian, cara dan ketentuan pengakhiran perjanjian sewa, termasuk pemberitahuan sebelum masa sewa berakhir, juga perlu disepakati agar proses penghentian sewa berjalan lancar.⁹⁶

Pada saat ini, para pihak tidak hanya menyepakati detail fasilitas, tetapi juga harga, listrik, air, dan biaya limbah atau sampah. Pemilik rumah kontrakan tidak lagi bertanggung jawab terhadap biaya itu. Memang, biaya ini telah tercakup pada sewa yang dilunasi oleh pengguna. Selain itu, di dalam perjanjian antara penjsks kos dan penghuni rumah kos, apabila penghuni rumah kos mengalami keterlambatan pembayaran sesuai dengan kesepakatan jangka waktu pembayaran rumah kos maka pemilik akan memberikan sanksi kepada para penghuni rumah kos.⁹⁷

Dalam kontrak sewa, harga menjadi pokok pembahasan yang termasuk dalam salah satu jenis perjanjian kontrak. Kontrak sewa rumah tamu bisa dibuat secara tertulis maupun lisan. Faktanya, banyak orang masih memilih perjanjian secara lisan, terutama dalam hal penyewaan rumah kos. Kontrak sewa yang bersifat lisan biasanya tidak memiliki tenggat waktu berakhir tertentu, kecuali

⁹⁶ Hasil wawancara dengan Komarur Harahap selaku penjaga kost, pada Selasa, 1 Juli 2025 di Kost Pria Alfalah IV.

⁹⁷ *Ibid.*

pemilik kos memberikan pemberitahuan kepada penyewa bahwa sewa akan dihentikan. Pemberitahuan tersebut harus dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang sudah disepakati sebelumnya. Jika tidak ada pemberitahuan, maka sewa otomatis diperpanjang untuk periode yang sama. Perjanjian lisan dinilai cukup berisiko, khususnya pada jenis perjanjian yang berpotensi merugikan pihak-pihak yang terlibat apabila terjadi kesalahan, seperti pada perjanjian sewa. Karena perjanjian lisan tidak memerlukan dokumen tertulis, maka tidak ada bentuk kesepakatan yang bisa dipastikan keberadaannya, ditolak, ataupun diakui secara resmi oleh para pihak.⁹⁸

Kesepakatan yang dibuat dengan hukum memiliki akibat hukum yang serupa dengan hukum terhadap para pihak. Dalam pengertian tersebut, jika salah satu pihak melanggar ataupun melanggar kewajibannya berdasarkan kesepakatan, jadi pihak lain yang berhak merugikan ataupun dilanggar harus mendapatkan perlindungan hukum dari negara yang berkaitan lewat pengadilan. Selain itu, para pihak perlu menghormati hal-hal yang disepakati dalam kontrak yang sudah mereka sepakati.⁹⁹

Masalah umum sewa rumah kos yang sering timbul biasanya bertentangan dengan kepentingan kedua belah pihak, baik pengguna maupun pemilik rumah kos. Contohnya adalah ketika kamar mengalami kerusakan atau fasilitas yang telah disepakati tidak terpenuhi. Jika terjadi kerusakan kamar atau ketidakpenuhan syarat yang sudah disetujui, hal pertama yang biasanya dilakukan oleh pengguna adalah melaporkan kerusakan tersebut kepada pemilik rumah kos dan meminta

⁹⁸ *Ibid.*

⁹⁹ Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*, Jakarta: Salemba Empat, 2011, hal. 23.

penjelasan terkait dampaknya. Apabila terjadi kerusakan, pemilik rumah kos biasanya dianggap sebagai pihak yang bertanggung jawab untuk melakukan perbaikan. Berdasarkan perjanjian yang ada, pemilik rumah kos memang wajib memperbaiki kerusakan agar penghuni dapat tinggal dengan nyaman.¹⁰⁰

Sewa menyewa dapat dikatakan berakhir ketika pihak yang menyewakan memberikan pemberitahuan kepada penyewa bahwa ia ingin mengakhiri masa sewa tersebut. Jika tidak ada pemberitahuan atau pengumuman seperti itu, maka kontrak sewa dianggap tidak diperpanjang untuk jangka waktu yang sama. Ketentuan mengenai sewa menyewa secara lisan tercantum dalam Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menyatakan bahwa apabila kontrak sewa tidak dibuat secara tertulis, maka sewa tersebut tidak otomatis berakhir pada waktu yang telah ditentukan.¹⁰¹ Sewa hanya dapat diakhiri jika salah satu pihak memberitahukan kepada pihak lainnya tentang keinginannya mengakhiri sewa dengan mematuhi periode pemberitahuan yang telah menjadi kebiasaan di lingkungan sekitar. Dengan demikian, jika tidak ada pemberitahuan, masa sewa berlangsung terus sesuai kesepakatan awal secara tidak tertulis.¹⁰²

Menurut Taufik Akbar Sikumbang selaku penyewa kos, kesepakatan sewa menyewa kamar kos selaku wujud kesepakatan dengan perkataan. Kesepakatan sewa menyewa kamar kos biasanya dilakukan dengan perkataan, hingga sedikit berlangsung perwujudan kesepakatan dengan tertulis di atas kertas. Pihak yang menyewakan menentukan kesepakatan dengan perkataan dikarenakan gampang

¹⁰⁰ Hasil wawancara dengan Komarur Harahap selaku penjaga kost, pada Selasa, 1 Juli 2025 di Kost Pria Alfalah IV.

¹⁰¹ Hasil wawancara dengan Komarur Harahap selaku penjaga kost, pada Selasa, 1 Juli 2025 di Kost Pria Alfalah IV.

¹⁰² *Ibid.*

dalam pembuatannya, tidak membutuhkan durasi lama, hingga tidak membutuhkan tarif. Apabila terdapat permasalahan pada kontrak sewa menyewa kamar kos, umumnya pemilik menempuh dengan musyawarah, dikarenakan tidak menyita banyak waktu serta tidak butuh mengeluarkan tarif perkara.¹⁰³

Kepercayaan didukung oleh adanya kesaksian orang ketiga atau bukti pendukung lain seperti bukti pembayaran dan komunikasi yang terjadi selama masa sewa, sehingga perjanjian lisan meskipun berisiko tetap dipandang cukup dalam praktik sehari-hari. Selain itu, perjanjian lisan dianggap lebih praktis dan fleksibel untuk kebutuhan sewa kamar kos yang biasanya bersifat jangka pendek atau berganti-ganti penghuni. Namun, karena minimnya bukti tertulis, perjanjian lisan ini memang lebih rawan sengketa, sehingga kedua pihak diharapkan memahami risiko wanprestasi dan, jika memungkinkan, melibatkan saksi atau bukti lain untuk menguatkan kesepakatan mereka.

Perjanjian secara lisan rentan terjadi masalah, jika terjadi masalah terkait perjanjian lisan, bukti yang menjadi pegangan utama untuk membuktikan keberadaan dan isi perjanjian tersebut adalah kombinasi dari beberapa alat bukti. Menurut putusan pengadilan dan kajian hukum, kesaksian dari saksi yang mengetahui kesepakatan lisan, bukti pembayaran seperti transfer bank atau kwitansi, serta bukti komunikasi lain seperti pesan teks atau rekaman pembicaraan dapat digunakan untuk mendukung klaim adanya perjanjian. Namun, keterangan dari saksi tunggal biasanya tidak cukup, sehingga harus ada minimal dua saksi atau satu saksi yang didukung bukti lain seperti pengakuan pihak lawan atau bukti

¹⁰³ Hasil wawancara dengan Taufik Akbar Sikumbang selaku penyewa kost, pada Selasa, 1 Juli 2025 di Kost Pria Alfalah IV.

perilaku yang menunjukkan pelaksanaan perjanjian. Selain itu, pengakuan dari salah satu pihak yang membuat perjanjian juga bisa menjadi alat bukti efektif di pengadilan. Dengan adanya alat bukti yang sah dan memadai, perjanjian lisan dapat memperoleh kekuatan hukum yang mengikat dan menjadi dasar untuk menuntut hak atau menyelesaikan sengketa.¹⁰⁴

Pasal 1709 dan 1710 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menjelaskan bahwa apabila barang milik penyewa hilang, maka pemilik kos bertanggung jawab atas kehilangan tersebut. Namun, dalam KUH Perdata belum terdapat ketentuan yang secara khusus mengatur mengenai penyewaan kamar kos secara rinci. Jika terjadi kehilangan barang di kamar kos yang disewakan oleh pihak pemilik, biasanya penyewa diminta untuk mengganti kerugian dengan melakukan pelunasan kepada pemilik kos. Namun, apabila pemilik kos lalai atau ceroboh dalam menjaga keamanan rumah kos yang disewakan, maka tanggung jawab atas kehilangan barang milik penyewa sepenuhnya berada pada pemilik kos tersebut. Pemilik kos diharapkan untuk selalu menjaga dan mengawasi keamanan kamar kos yang disewakan guna mencegah kejadian kehilangan barang yang dapat merugikan penyewa.

Pada dasarnya dalam kesepakatan penyewaan di rumah kos yang di huni Taufik Akbar Sikumbang, perjanjian lisan yang dilaksanakan pemilik dan penghuni kos hanya mereka gunakan sekedar untuk mengikatkan diri mereka sebagai hubungan diantara pemilik rumah kos dengan penghuni rumah kos. Sebagai contoh, pengakhiran sewa-menyewa kamar kos walaupun diawal

¹⁰⁴ Hasil wawancara dengan Komarur Harahap selaku penjaga kost, pada Selasa, 1 Juli 2025 di Kost Pria Alfalah IV.

perjanjian di sepakati jangka waktu sewa yaitu satu bulan, namun pada kenyataannya perjanjian yang mereka buat akan terus berlangsung selama penghuni kos tidak menerangkan bahwa dirinya akan mengakhiri kesepakatan penyewaan yang mereka lakukan. Sehingga pengakhiran kesepakatan sewa terjadi apabila penghuni sewa mengakhiri masa sewanya di rumah kos.¹⁰⁵

Kendala yang sering muncul dalam sewa menyewa kos secara lisan biasanya terkait dengan kurangnya bukti kuat yang dapat dijadikan acuan ketika terjadi perselisihan antara penyewa dan pemilik kos. Karena perjanjian tidak tertulis, seringkali terjadi perbedaan pemahaman mengenai harga sewa, durasi kontrak, dan fasilitas yang harus disediakan. Selain itu, masalah komunikasi mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak juga kerap menimbulkan konflik, misalnya mengenai tata tertib rumah kos, aturan kedatangan tamu, atau jadwal pembayaran. Ketidakjelasan dalam hal pemberitahuan pengakhiran sewa juga menjadi kendala, di mana salah satu pihak menganggap kontrak sudah berakhir sementara pihak lain menganggap sewa diperpanjang otomatis. Akibatnya, penyelesaian sengketa menjadi lebih rumit dan memakan waktu karena minimnya bukti yang sah, sehingga risiko kerugian dan ketidaknyamanan bagi kedua belah pihak menjadi semakin besar.¹⁰⁶

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan menghadapi berbagai kendala dan hambatan yang cukup signifikan, terutama berkaitan dengan aspek kepastian hukum. Ketika kesepakatan antara penyewa dan pemilik rumah hanya dilakukan secara verbal tanpa adanya dokumen tertulis sebagai bukti

¹⁰⁵ *Ibid.*

¹⁰⁶ *Ibid*

formal, maka hal ini menimbulkan berbagai risiko dan permasalahan di kemudian hari. Salah satu kendala utama adalah sulitnya membuktikan adanya perjanjian yang telah disepakati apabila terjadi perselisihan atau sengketa.

Dalam hukum, tanpa adanya kontrak tertulis, sulit bagi salah satu pihak untuk mengajukan klaim atau menuntut haknya secara sah di pengadilan karena tidak terdapat bukti konkret yang mendukung. Keadaan ini seringkali menimbulkan ketidakpastian, baik bagi penyewa maupun pemilik rumah, terutama dalam hal-hal yang berhubungan dengan rincian perjanjian seperti durasi sewa yang telah disepakati, besaran harga atau pembayaran sewa, serta tanggung jawab masing-masing pihak atas pemeliharaan dan perawatan rumah selama masa sewa berlangsung. Misalnya, tanpa perjanjian tertulis yang jelas, dapat terjadi perbedaan persepsi tentang berapa lama waktu sewa seharusnya berlangsung atau kapan tepatnya pembayaran harus dilakukan, yang kemudian bisa menimbulkan konflik dan salah paham.

Selain itu, masalah tanggung jawab perbaikan dan perawatan rumah menjadi area yang rentan dipersengketakan; pemilik rumah mungkin merasa penyewa harus menanggung kerusakan tertentu, sementara penyewa berpendapat sebaliknya. Kondisi ini diperparah oleh tidak adanya standar yang tertulis sehingga kedua pihak cenderung berargumentasi berdasarkan ingatan atau kesepakatan awal secara lisan yang mudah terlupakan atau diabaikan. Akibatnya, sengketa yang muncul tidak hanya memakan waktu dan tenaga untuk diselesaikan, tetapi juga dapat mengganggu hubungan baik antara pemilik dan penyewa. Kesalahan yang sama juga sering diulang karena minimnya edukasi

mengenai perlunya dokumentasi resmi dalam perjanjian sewa menyewa rumah sehingga praktik perjanjian lisan terus bertahan, terutama dalam lingkungan sosial yang masih mengedepankan kepercayaan personal. Oleh karena itu, pelaksanaan perjanjian sewa menyewa secara lisan harus diwaspadai dan diimbangi dengan usaha untuk menciptakan kesepakatan yang lebih jelas serta tertulis demi menghindari potensi sengketa dan memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi semua pihak yang terlibat.¹⁰⁷

Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara lisan biasanya sangat bergantung pada asas kepercayaan dan hubungan kekerabatan antara kedua belah pihak, yaitu pemilik rumah dan penyewa. Karena tidak didukung oleh dokumen tertulis yang mengikat, perjanjian jenis ini cenderung lebih rentan terhadap terjadinya wanprestasi, baik yang disebabkan oleh kelalaian maupun kesengajaan dari salah satu pihak. Misalnya, penyewa sering kali terlambat membayar sewa tanpa ada konsekuensi hukum yang jelas, atau bahkan mengabaikan kewajiban untuk merawat dan memperbaiki fasilitas rumah yang rusak selama masa sewa. Selain itu, sering muncul komplain dari pemilik rumah terkait kondisi bangunan atau fasilitas yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal, seperti kebersihan, keamanan, atau perbaikan yang tidak dilakukan tepat waktu oleh penyewa.¹⁰⁸

Permasalahan ini sulit diselesaikan secara adil apabila hanya mengandalkan perjanjian lisan, karena ketiadaan bukti tertulis yang konkrit menyebabkan kesulitan dalam menegakkan hak secara hukum jika perselisihan

¹⁰⁷ Hasil wawancara dengan Komarur Harahap selaku penjaga kost, pada Selasa, 1 Juli 2025 di Kost Pria Alfalah IV.

¹⁰⁸ *Ibid.*

berlanjut ke ranah pengadilan. Hal ini membuat proses penyelesaian sengketa menjadi lebih rumit, memakan waktu, dan terkadang berujung pada ketidakpuasan kedua belah pihak, bahkan merusak hubungan yang sebelumnya telah terjalin. Dalam situasi seperti ini, tanpa adanya dokumen tertulis yang jelas, bukti-bukti hanya berupa kesaksian yang sering tidak kuat atau mudah dipertanyakan, sehingga memperbesar kemungkinan kegagalan dalam memperoleh putusan hukum yang adil. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa secara lisan sangat rentan terhadap berbagai masalah yang menghambat kelancaran hubungan hukum dan menyebabkan potensi sengketa yang berkepanjangan.

Faktor budaya dan lingkungan memiliki peran yang sangat erat dalam mempengaruhi praktik perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan, terutama dalam konteks masyarakat yang masih menjunjung tinggi nilai-nilai kekeluargaan, gotong royong, dan kepercayaan antarindividu. Dalam banyak komunitas, perjanjian lisan dianggap sebagai bentuk interaksi sosial yang lebih sederhana dan mudah, karena tidak memerlukan prosedur administratif yang rumit, biaya tambahan, maupun keterlibatan pihak ketiga seperti notaris atau lembaga hukum.¹⁰⁹ Cara ini sering kali dipilih karena dianggap lebih cepat, efisien, dan sesuai dengan kebiasaan lokal di mana hubungan personal dan saling pengertian menjadi landasan utama dalam menjalankan transaksi sewa menyewa. Selain itu, dalam lingkungan tertentu, dokumen tertulis dianggap terlalu formal atau bahkan cenderung mencurigakan karena dianggap dapat merusak rasa saling percaya.

¹⁰⁹ Hasil wawancara dengan Komarur Harahap selaku penjaga kost, pada Selasa, 1 Juli 2025 di Kost Pria Alfalah IV.

Namun, di balik kemudahan tersebut tersembunyi berbagai kelemahan yang kerap menimbulkan masalah di kemudian hari.¹¹⁰

Ketiadaan bukti tertulis sering kali menjadi penyebab munculnya perselisihan yang sulit diselesaikan, karena tidak ada pedoman yang jelas dan terarah mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak. Akibatnya, wanprestasi seperti keterlambatan pembayaran, penolakan memperbaiki kerusakan, atau ketidakjelasan durasi perjanjian sering terjadi dan menimbulkan konflik berkepanjangan. Oleh sebab itu, untuk mengatasi kelemahan tersebut, perlu adanya upaya preventif berupa pendidikan dan peningkatan pemahaman hukum kepada masyarakat tentang pentingnya membuat perjanjian sewa menyewa secara tertulis¹¹¹. Sosialisasi mengenai manfaat dokumentasi resmi dapat membantu mengurangi risiko sengketa dan melindungi hak-hak para pihak yang terlibat. Selain itu, pendekatan yang sensitif terhadap budaya dan lingkungan setempat juga harus diterapkan agar perubahan tersebut dapat diterima tanpa menghilangkan nilai-nilai sosial yang sudah ada. Integrasi antara kesadaran hukum dan kearifan budaya lokal dapat menciptakan praktik perjanjian sewa menyewa yang lebih adil, transparan, dan menguntungkan semua pihak, sekaligus meminimalkan potensi kerugian akibat perselisihan di masa mendatang

¹¹⁰ *Ibid.*

¹¹¹ *Ibid.*

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

- a. Dasar terjadinya kesepakatan antara penyewa dengan yang menyewakan rumah dalam bentuk perjanjian secara lisan berlandaskan adanya kesepakatan kedua belah pihak mengenai objek yang disewa, besaran uang sewa, serta jangka waktunya. Perjanjian lisan ini dianggap sah sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan bertindak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Umumnya, pilihan menggunakan perjanjian lisan didasari rasa saling percaya dan kemudahan praktis tanpa perlu proses administratif atau biaya tambahan. Walaupun demikian, perjanjian lisan tetap mengikat secara hukum selama unsur utama telah disepakati, sebagaimana ditegaskan dalam asas kebebasan berkontrak dan ketentuan KUHPerdara.
- b. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan umumnya menyadari perjanjian yang dilakukan tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat selama telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yakni adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Kesadaran ini didasari pemahaman bahwa perjanjian lisan sama-sama mengikat seperti perjanjian tertulis dan berlaku sebagai "undang-undang" bagi para pihak, sesuai prinsip kebebasan berkontrak. Namun, pihak-pihak juga menyadari bahwa kekuatan pembuktian perjanjian lisan cenderung lebih lemah

dibandingkan tertulis, terutama bila terjadi perselisihan atau penyangkalan, sehingga sering kali memerlukan bukti tambahan seperti keterangan saksi yang sah.

- c. Kendala utama dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan umumnya terletak pada aspek pembuktian ketika terjadi perselisihan antara para pihak. Karena tidak adanya dokumen tertulis yang merinci hak dan kewajiban masing-masing, sering timbul kesulitan untuk memastikan kebenaran isi perjanjian saat salah satu pihak membantah atau tidak memenuhi kesepakatan. Selain itu, perjanjian lisan rentan terhadap perbedaan penafsiran, lupa terhadap detail perjanjian, dan sulitnya menghadirkan saksi yang benar-benar mengetahui isi kesepakatan. Faktor-faktor ini membuat perlindungan hukum bagi para pihak menjadi kurang optimal, serta meningkatkan risiko terjadinya konflik atau penyalahgunaan di kemudian hari.

B. Saran

- a. Agar kesepakatan antara penyewa dan yang menyewakan rumah dalam bentuk perjanjian lisan dapat berjalan dengan baik dan meminimalisir perselisihan, disarankan agar kedua pihak memastikan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara. Meskipun perjanjian lisan dianggap sah dan mengikat secara hukum jika telah memenuhi unsur tersebut, kekuatan pembuktiannya sangat lemah. Untuk itu, sebaiknya setiap kesepakatan lisan didukung dengan bukti pendukung seperti nota pembayaran, saksi, atau dokumentasi sederhana guna melindungi hak dan

kewajiban masing-masing pihak apabila terjadi perselisihan atau wanprestasi di kemudian hari.

- b. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan sebaiknya memiliki kesadaran penuh bahwa perjanjian tersebut tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Oleh karena itu, sangat disarankan agar para pihak melengkapi perjanjian lisan tersebut dengan bukti pendukung seperti saksi atau dokumen terkait, serta tetap menjaga kejujuran dan itikad baik dalam menjalankan kesepakatan, agar kekuatan mengikat dari perjanjian benar-benar terlaksana secara adil dan efektif.
- c. Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan, kendala utama yang sering dihadapi adalah lemahnya pembuktian jika terjadi perselisihan antara kedua belah pihak. Ketiadaan bukti tertulis membuat sulit untuk membuktikan isi dan syarat-syarat perjanjian apabila muncul sengketa, kesalahpahaman, atau pelanggaran hak dan kewajiban. Karena itu, kehati-hatian, kejelasan komunikasi, serta pencatatan bukti sederhana tetap sangat diperlukan untuk meminimalisir risiko dari perjanjian lisan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Kadir Muhammad, 1986. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- Angger Sigit Pramukti dkk. 2023, *Pokok-Pokok Hukum Asuransi*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia,
- Abdul Atsar. 2018. *Hukum perikatan Indonesia (Dalam suatu pendekatan perbandingan hukum)*. Depok: Rajawali Pers.
- Amalia, E. (n.d.). Modul perikatan.
- Anwar, S. 2007. *Hukum perjanjian syariat Islam (Studi tentang teori akad dalam fikih muamalat)*. Depok: Rajawali Pers.
- Darwis, R., dkk. 2022. *Hukum perdata*. Padang: PT Global Eksekutif Teknologi.
- Kartikawati, D. R. 2019. *Hukum kontrak*. Tasikmalaya: CV Elvaretta Buana.
- Martnono, E., & Sapto, S. 2016. *Hukum kontrak dan perkembangannya*. Solo: Pustaka Iltizam.
- Ramziati, Sulaiman, & Jumadiah. 2019. *Kontrak bisnis: Dalam dinamika teoritis dan praktis*. Lhokseumawe: Unimal Press.
- Rappaport, R. 1888. *Religion and ritual in the making of humanity*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Rofiqoh, I., & Zulhawati. 2020. *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan campuran*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Shoim, M. 2022. *Pengantar hukum perdata di Indonesia*. Semarang: CV Rafi Sarana Perkasa.
- Sriwidodo, J., & Kristiawanto. 2021. *Memahami hukum perikatan*. Yogyakarta: Kepel Press.
- Subekti. 2005. *Hukum perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Subekti. 2001. *Hukum perjanjian*. Jakarta: PT Citra Aditya Bakti.
- Subqi, I., Sutrisno, & Ahmadiansah, R. 2018. *Islam dan budaya Jawa*. Kartasuro: Penerbit Taujih.

Supeno. 2020. *Pilar-pilar pokok hukum perdata: Cara sederhana memahami hukum perdata*. Solok: Balai Insan Cendekia Mandiri.

Sembiring, Y. B., dkk. 2023. *Buku ajar metodologi penelitian (Teori dan praktik)*. Medan: LPPPI.

Tompul, V. B. 2017. *Mengajar hukum perdata*. Jakarta: Pustaka Mandiri.

Abdullah, T. 1883. *Agama dan perubahan sosial*. Jakarta: Rajawali Pers.

JURNAL

Ambarini, S. T., dkk. (2025). Penyelesaian sengketa pada perjanjian tidak tertulis dalam hubungan kerjasama dagang ditinjau dari perspektif hukum perdata. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 4, 1–11. <https://ojs.rewangrencang.com/index.php/JHLG/article/download/781/492/3366>

Ambarita, L. M., Sitinjak, H., Sitinjak, I. Y., & Sitanggang, U. F. (2022). Aspek hukum perdata tentang sahnya perjanjian sewa menyewa kamar kost yang dilakukan secara lisan dan nota bon pembayaran. *Jurnal Moralita: Jurnal Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 3(1), 39–45. <https://jurnal.usi.ac.id/index.php/moralita/article/view/1349/1359>

Amirah, & Miru, A. (2008). Perlindungan hukum rahasia dagang dalam perjanjian kerjasama. *Refleksi Hukum*, 3, 64.

Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai permasalahan hukum kontemporer. *Jurnal Gema Keadilan*, 7(1), 24. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/gk/article/download/7504/3859>

Dantjie, A. H., & Surahmad. (2022). Legal analysis of default in oral lease agreement (Case study of Supreme Court Decision No. 2368 K/Pdt/2019). *Jurnal Daulat Hukum*. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/RH/article/view/45526>

Farida, S. I., Iqbal, M., & Kurniasih, A. (n.d.). Pengaruh kepercayaan dan komitmen organisasi terhadap motivasi dan kepuasan kerja. Universitas Mercu Buana Jakarta.

Feriansyah, N. (2023). Kedudukan hukum dan pembuktian perikatan lisan. *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, 2(10). <https://doi.org/10.58344/jmi.v2i10.602>

Fauziah, A., & Tenripada. (2021). Pengaruh kepercayaan, kemudahan, dan resiko terhadap penggunaan e-banking (Survei pada nasabah BRI Syariah di Kota Palu). *Jurnal Ilmu Perbankan dan Keuangan Syariah*, 3(1), 78.

<https://media.neliti.com/media/publications/556098-pengaruh-kepercayaan-kemudahan-dan-resik-257d4d1c.pdf>

- Firmansyah, M. R., Amelia, R., Jamil, R. A., Faturachman, & Minza, W. M. (2019). Benevolence, competency, and integrity: Which is more influential on trust in friendships? *Jurnal Psikologi*, 18(1), 91–105. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/psikologi/article/download/19176/pdf>
- Guntoro, H. (2012). Perjanjian sewa menyewa yang dibuat di hadapan notaris kaitannya dengan putusan hakim Mahkamah Agung. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 19(3), 477. <https://journal.uui.ac.id/IUSTUM/article/download/4367/3853/6584>
- Inayah, S., Imanuela, K., Clarisa, P. S., Nabila, A. S., & Rahmawati, A. A. (2024). Tinjauan hukum terhadap perjanjian sewa kos antara mahasiswa dan pemilik kos. *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, 8(12), 31–40. <https://doi.org/10.3783/causa.v8i12.8085>
- Kaunang, V. J. G., Moniharapon, S., & Samadi, R. L. (2021). Pengaruh pemasaran interaktif, kualitas pelayanan, kepercayaan konsumen terhadap keputusan pembelian barang elektronik secara kredit. *Jurnal EMBA*, 3, 62–70. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/emba/article/download/34543/32432>
- Kartikawati, D. R. (2019). *Hukum kontrak*. Tasikmalaya: CV Elvaretta Buana.
- Kurniati, N. (2023). Wanprestasi terhadap perjanjian sewa-menyewa rumah berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Rechtszekerheid*. <https://openjournal.unpam.ac.id/index.php/RZK/article/view/51606>
- Nurlita, S. W. (2021). Pelaksanaan perjanjian lisan dalam praktek sewa menyewa rumah menurut hukum positif Indonesia di Desa Jati Sidoarjo. *Jurnal Syntax Transformation*, 2(5), 674–685. <https://media.neliti.com/media/publications/494039-none-205b88a7.pdf>
- Palit, R. C. (2015). Kekuatan akta di bawah tangan sebagai alat bukti di pengadilan. *Lex Privatum*, 3(2), 138. <https://media.neliti.com/media/publications/150280-ID-kekuatan-akta-di-bawah-tangan-sebagai-al.pdf>
- Rahayu, D. S. G., Jacob, Y. M. Y., & Pello, H. R. (2024). Pelaksanaan perjanjian di bawah tangan antara Datasemen Kesehatan Wilayah Kupang dengan CV. Citra. *Referendum: Jurnal Hukum Perdata dan Pidana*, 1(4), 72. <https://ejournal.appihi.or.id/index.php/Referendum/article/download/272/495/1683>

- Sugiasuti, N. Y., Desmayanti, R., & Shahin, N. S. A. (2023). Sikap hakim dalam menerapkan Pasal 1321 KUHPperdata: Studi putusan pengadilan di Indonesia. *Iustum*, 30(3), 675. <https://journal.uui.ac.id/IUSTUM/article/download/24842/15820/100192>
- Suwarti, S., & Imam, W. Z. (2023). Akibat hukum perjanjian yang mengandung unsur penipuan dapat dibatalkan Pasal 1328 KUHPperdata. *Syntax Idea*, 5(11), 188–190. <https://jurnal.syntax-idea.co.id/index.php/syntax-idea/article/download/2567/1616/11151>
- Tiodor, P. C., Tjahyani, M., & Asmaniar. (2023). Pembuktian wanprestasi perjanjian utang piutang secara lisan. *Jurnal Krisna Law*, 5(1), 28–29. <https://ejournal.hukumunkris.id/index.php/krisnalaw/article/download/208/35/507>
- Utama, G. P. T. (2017). Analisis tingkat kepercayaan masyarakat terhadap tradisi peturunan di Desa Adat Bukti. *Jurnal Akuntansi dan Humanika*, 3, 11.
- Vijyantera, I. W. A. (2020). Kajian hukum perdata terhadap penggunaan perjanjian tidak tertulis dalam kegiatan bisnis. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 6(1), 115–125. <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jkh/article/download/23445/14344/37848>
- Wulan, S. E. R., dkk. (2021). Keabsahan sewa menyewa kamar kost secara lisan. *Jurnal Lex Suprema*. <https://jurnal.law.uniba-bpn.ac.id/index.php/lexsuprema/article/view/465>

ARTIKEL DAN UNDANG-UNDANG

- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). (2008). Kamus besar bahasa Indonesia. Jakarta: Balai Pustaka. <https://luk.staff.ugm.ac.id/bahasa/Indonesia/2008Depdiknas-KamusBahasaIndonesia.pdf>
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). (n.d.). Kesepakatan. <https://kbbi.kemdikbud.go.id>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), Pasal 1321. (n.d.). <https://kejar-sukoharjo.go.id/file/a6d2803a1ea733394063e8f006d31912.pdf>
- Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor: 44/Pdt.G/2015/PN. (2015).
- Republik Indonesia. (2011). Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. <https://bphn.go.id/data/documents/11uu001.pdf>

SIP Law Firm. (2024, April 24). Syarat sah perjanjian berdasarkan undang-undang. SIP Law Firm. <https://siplawfirm.id/syarat-sah-perjanjian/?lang=id>

Wijayanti, T. (2021). Kekuatan hukum perjanjian tidak tertulis atau perjanjian lisan. <https://jateng.bpk.go.id/wp-content/uploads/2021/11/TH-perjanjian-lisan-siap-upload.pdf>