

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Dari uraian dan analisis yang dijabarkan sebelumnya, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa:

1. Perjanjian lisan pada dasarnya diakui dan sah menurut hukum perdata Indonesia sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Dalam praktiknya di Kos Petemon Surabaya, perjanjian sewa – menyewa kamar kos dilakukan secara lisan karena dianggap lebih sederhana dan didasarkan pada kepercayaan antara pemilik dan penyewa. Meskipun tidak dituangkan dalam bentuk tertulis, pelaksanaan perjanjian tetap menunjukkan adanya hubungan hukum yang jelas, yang tercermin dari terpenuhinya unsur-unsur perjanjian, seperti kesepakatan mengenai objek sewa, harga, jangka waktu, serta hak dan kewajiban para pihak. Pelaksanaan perjanjian lisan tersebut berlangsung melalui tahapan pra-perjanjian, selama masa perjanjian, dan pasca perjanjian, yang seluruhnya dijalankan berdasarkan kesepakatan dan kebiasaan yang berkembang di masyarakat. Namun, perjanjian lisan memiliki kelemahan utama dalam aspek pembuktian apabila terjadi sengketa, karena tidak adanya dokumen tertulis yang dapat dijadikan alat bukti utama. Oleh karena itu, diperlukan upaya pendukung seperti pendokumentasian guna dapat memperkuat kedudukan hukum perjanjian tersebut.

2. Dalam praktik perjanjian sewa – menyewa kamar kos secara lisan di Kos Petemon Surabaya, wanprestasi oleh penyewa merupakan permasalahan yang cukup sering terjadi, baik dalam bentuk keterlambatan pembayaran, pelanggaran aturan kos, maupun kelalaian dalam menjaga fasilitas. Dalam menghadapi kondisi tersebut, pemilik kamar kos lebih mengutamakan penyelesaian secara non-litigasi melalui pendekatan kekeluargaan, seperti pemberian teguran, musyawarah, hingga penghentian hubungan sewa. Upaya ini dinilai lebih efektif dan efisien serta tetap mencerminkan prinsip itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Meski secara hukum pemilik memiliki hak untuk menuntut ganti rugi atau mengajukan gugatan wanprestasi berdasarkan ketentuan KUHPerdara, dalam praktiknya upaya litigasi jarang ditempuh karena berbagai hambatan, seperti tidak adanya perjanjian tertulis yang memperlemah pembuktian serta sulitnya menghadirkan pihak penyewa yang telah meninggalkan kos. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan hukum yang berlaku dengan realitas di lapangan. Dengan demikian, dapat ditegaskan bahwa perjanjian lisan tetap sah dan mengikat serta memberikan hak dan kewajiban bagi para pihak, namun dalam hal terjadi wanprestasi, efektivitas perlindungan hukum sangat bergantung pada ketersediaan alat bukti dan itikad baik para pihak. Oleh karena itu, diperlukan upaya pendukung seperti pesan elektronik, bukti pembayaran, serta foto atau rekaman suara guna memperkuat

kedudukan hukum perjanjian dan meminimalisasi kendala dalam penyelesaian sengketa, baik secara non-litigasi maupun litigasi.

4.2 Saran

Dari seluruh analisis dan kesimpulan yang dipaparkan sebelumnya, maka penulis dapat mengemukakan beberapa saran yakni:

1. Sebaiknya perjanjian sewa – menyewa kamar kos tidak hanya dilakukan secara lisan, tetapi juga dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis atau setidaknya dilengkapi dengan pencatatan sederhana yang mencakup identitas pihak, hak dan kewajiban, serta periode sewa, guna memperkuat kedudukan hukum, mempermudah proses pembuktian apabila terjadi sengketa, dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Selain itu, pemilik kamar kos disarankan untuk menempelkan peraturan kos di dinding sebagai bentuk penyampaian informasi yang jelas, terbuka, dan mudah dipahami oleh seluruh penyewa, sehingga dapat meminimalisir potensi pelanggaran dan kesalahpahaman.
2. Pemilik kamar kos diharapkan dapat menyediakan sarana komunikasi yang efektif, seperti pembentukan grup WhatsApp antara pemilik dan seluruh penyewa, yang dapat digunakan sebagai media penyampaian informasi, pengingat kewajiban, serta klarifikasi apabila terjadi permasalahan, sehingga dapat meningkatkan komunikasi, mencegah terjadinya wanprestasi, dan meminimalisir kesalahpahaman antara para pihak.