

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada hakikatnya, manusia terlahir sebagai pribadi yang berdiri sendiri. Namun, manusia memiliki kecenderungan alami untuk berinteraksi dengan sesamanya, sehingga kehidupan berkelompok menjadi kebutuhan guna mempermudah berbagai aspek kehidupannya. Pada kehidupan sehari-hari, manusia umumnya kerap melakukan suatu perjanjian yang berfungsi untuk memenuhi berbagai kebutuhannya. Setiap individu mempunyai hak serta kebebasan untuk membuat atau melaksanakan suatu perjanjian dan menentukan persyaratan atau aturan yang disepakati.¹ Dalam menyusun dan menjalankan ketentuan perjanjian, perlu untuk diperhatikan keperluan seluruh pihak agar memperoleh perlakuan yang sama, tanpa adanya perbedaan kedudukan, serta setiap pihak mempunyai kedudukan yang setara dalam hal memperoleh perlindungan atas hak dan kewajibannya.

Pengaturan tentang perjanjian terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), terutama dalam Buku III, yakni Pasal 1233 hingga Pasal 1864 yang membahas mengenai perikatan.² Dalam hukum perjanjian dikenal adanya sistem bersifat terbuka (*open system*), sehingga setiap individu memiliki kebebasan membuat perjanjian, baik

¹ Yayatul Mu'awanah et al., "Keabsahan Suatu Perjanjian," *Jurnal Ilmu Multidisiplin* 3, no. 1 (2025): h. 174.

² Ade Nugraha Salim, Helen Setia Budi, and Syafira Aulia Deswita, "Kesepakatan Dalam Perjanjian Untuk Mencegah Terjadinya Wanprestasi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Kewarganegaraan* 8, no. 1 (2024): h. 894.

yang diatur maupun yang belum diatur dalam peraturan. Ketentuan tersebut sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, di mana disusunnya perjanjian secara sah dapat mempunyai daya ikat bagi setiap pihak sebagaimana halnya undang-undang. Oleh sebab itu, setiap pihak memiliki keleluasaan dalam memutuskan apakah akan membuat perjanjian; menentukan dengan siapa pihak yang akan diajak; menetapkan isi perjanjian dan pelaksanaan beserta syarat-syaratnya; serta menetapkan bentuk perjanjian yang diinginkan.

Bentuk perjanjian pada dasarnya terbagi 2 (dua), yakni perjanjian tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis ialah kesepakatan yang disusun setiap pihak secara tertulis, sebaliknya perjanjian lisan merupakan kesepakatan yang dilakukan secara lisan antara setiap pihak tanpa disusun secara tertulis.³ Dalam dinamika kehidupan masyarakat, baik di wilayah pedesaan ataupun perkotaan, perjanjian secara lisan sering kali berlangsung tanpa disadari. Seperti saat melakukan transaksi jual beli, kesepakatan tentang pembayaran utang piutang antar teman, perjanjian bagi hasil dan lain sebagainya.⁴

Berdasarkan kriteria tertentu, perjanjian dapat dikelompokkan ke dalam beberapa macam, yakni perjanjian bernama dan tidak bernama, perjanjian timbal balik dan sepihak, perjanjian konsensual dan riil, serta

³ Patricia Caroline Tiodor and Murendah Tjahyani, "Pembuktian Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Secara Lisan," *Krisna Law: Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana* 5, no. 1 (2023): h. 28.

⁴ Aaron Pietter and Lauditta Humaira, "Efektivitas Alat Bukti Dalam Pembuktian Perjanjian Lisan Yang Sah Di Muka Pengadilan," *Lex Patrimonium* 1, no. 1 (2022): h. 4.

perjanjian *obligatoir* dan kebendaan. Perjanjian bernama ialah perjanjian yang pengaturannya ditetapkan secara khusus dalam perundang-undangan dan umumnya berkaitan dengan bentuk transaksi atau hubungan hukum yang biasa terjadi di masyarakat. Dalam bahasa Belanda, istilah “perjanjian bernama” dikenal sebagai *benoemde overeenkomst*, yang merujuk pada jenis perjanjian yang memiliki nama khusus serta pengaturannya telah ditetapkan dalam hukum perdata maupun perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian bernama terbentuk karena adanya kepentingan publik dalam mengatur hubungan hukum yang kerap berlangsung serta menjamin adanya jaminan hukum. Contohnya sewa – menyewa, transaksi jual beli, ataupun pinjam – meminjam diperlukan aturan yang pasti dan tegas guna mewujudkan perlindungan hukum kepada setiap pihak yang terlibat.⁵

Landasan hukum terkait perjanjian sewa – menyewa dapat ditemukan dalam Pasal 1548 KUHPerdara dan termasuk dalam kategori perjanjian bernama. Pada dasarnya perjanjian tersebut dapat dilakukan baik dalam bentuk tertulis ataupun lisan, namun dalam praktiknya bentuk perjanjian lisan lebih sering digunakan karena dianggap lebih sederhana dan efisien. Bentuk perjanjian lisan yang kerap dijumpai di kehidupan masyarakat salah satunya adalah perjanjian sewa – menyewa kamar kos.

Dalam pelaksanaannya, perjanjian sewa – menyewa kamar kos, tidak selalu berlangsung dengan lancar, karena seringkali ditemukan

⁵ Nur Jantra Hidayanto et al., “Analisis Konsep Perjanjian (Noominat) Bernama Dalam Perspektif Hukum Perdata,” *Media Hukum Indonesia (MHI)* 2, no. 4 (2024): h. 476.

permasalahan berupa perbuatan melawan hukum atau wanprestasi. Jika salah satu pihak lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana yang ditetapkan sebelumnya, maka pihak tersebut dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi. Sebaliknya, apabila perbuatan satu pihak melanggar hak yang dimiliki pihak lain, maka perbuatannya tidak lagi tergolong wanprestasi, melainkan termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum.⁶

Fokus kajian penulis dalam penelitian ini adalah perjanjian sewa – menyewa kamar kos yang dilakukan secara lisan, di mana dalam pelaksanaannya terdapat perbuatan wanprestasi. Wanprestasi dapat disebut juga lalai, alpa, atau ingkar janji yaitu keadaan ketika debitur tidak menjalankan kewajibannya atau tidak memenuhi prestasi secara tepat, dan seluruh kelalaian tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepadanya.⁷ Perbuatan wanprestasi tidak terjadi secara serta-merta, namun berawal dari adanya perjanjian antara para pihak.⁸

Pada perjanjian sewa – menyewa kamar kos melibatkan dua pihak yang terikat, yakni penyewa dan pemberi sewa. Wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dalam suatu perjanjian menimbulkan akibat hukum berupa tidak terpenuhinya hak-hak kreditur sebagaimana mestinya. Terjadinya

⁶ Ridho Oktavianto, Sardjana Orba Manullang, and Retno Kus Setyowati, “Tinjauan Yuridis Kekuatan Perjanjian Lisan Sebagai Bukti Dalam Perbuatan Melawan Hukum,” *Krisna Law: Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana* 5, no. 2 (2023): h. 110-111.

⁷ Ferika Nurfransiska And Auliya Gaffar Rahman, “Konsekuensi Tindakan Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa,” *Jurnal Lawnesia (Jurnal Hukum Negara Indonesia)* 1, no. 1 (2022): h. 27.

⁸ I Wayan Bandem, Wayan Wisadnya, and Timoteus Mordan, “Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang-Piutang,” *Jurnal Ilmiah Raad Kertha* 3, no. 1 (2020): h. 5.

wanprestasi dalam perjanjian sewa – menyewa oleh salah satu pihak, memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk meminta pertanggungjawaban.⁹ Demi terciptanya kepastian serta perlindungan hukum kepada setiap pihak dalam perjanjian sewa – menyewa, diketahui adanya 2 (dua) bentuk perlindungan hukum yakni perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif yakni tindakan pencegahan yang dilakukan melalui pembentukan peraturan, yang tidak hanya mengatur hak para pihak, tetapi juga memberikan pedoman serta batasan dalam pelaksanaan kewajiban guna mengantisipasi pelanggaran. Sementara, perlindungan hukum represif dimaknai usaha perlindungan yang diterapkan pasca timbulnya pelanggaran, yang diwujudkan melalui penerapan sanksi berupa denda, sanksi, atau bentuk hukuman lainnya.¹⁰

Peristiwa wanprestasi ini terjadi dalam perjanjian sewa – menyewa kamar kos yang dilakukan secara lisan oleh pemilik kamar kos bernama Bapak Yudi, yang memiliki dan menyewakan kamar-kamar di rumah kos miliknya yang berlokasi di Jalan Petemon IV No. 165A Kelurahan Petemon, Kecamatan Sawahan, Kota Surabaya. Bapak Yudi menyewakan kamar kepada para penyewa hanya berdasar perjanjian lisan yang didasari itikad baik dan rasa saling percaya, praktik ini sejak dahulu diterapkan semenjak Kos Petemon terbentuk. Pertimbangan penggunaan perjanjian lisan tersebut adalah karena dianggap lebih mudah, efisien, dan tidak memerlukan biaya

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Alvian Dwiangga Wijaya and Teddy Prima Anggriawan, “Perlindungan Hukum Terhadap Data Pribadi Dalam Penggunaan Aplikasi Di *Smartphone*,” *Inicio Legis* 3, no. 1 (2022): h. 67.

tambahan. Namun, dalam praktiknya justru menimbulkan permasalahan hukum ketika para penyewa melakukan wanprestasi yang merugikan pemilik kamar kos. Permasalahan tersebut muncul dalam konteks penyelenggaraan usaha kos-kosan sebagai kegiatan usaha, di mana pada dasarnya penyelenggaraan usaha kos-kosan bertujuan untuk memperoleh keuntungan guna memenuhi kebutuhan hidup, dan sepanjang tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku, setiap pihak diberikan kebebasan untuk menjalankan kegiatan usaha yang dikehendakinya.¹¹

Pada umumnya, perjanjian lisan dinilai memiliki kekuatan hukum yang lebih lemah, karena dianggap sulit untuk dibuktikan serta rentan disangkal pihak yang berjanji. Hal ini berbeda dengan perjanjian yang dibuat secara tertulis, di mana memiliki kejelasan dan dilengkapi tanda tangan masing-masing pihak sebagai bukti adanya kesepakatan.¹² Namun, perjanjian lisan mempunyai kekuatan hukum yang dianggap sah layaknya perjanjian tertulis. Pasal 1320 KUHPdata tidak mewajibkan perjanjian dituangkan secara tertulis, sehingga perjanjian secara lisan tetap berlaku dan memiliki kekuatan mengikat.¹³

¹¹ Wahyu Buana Putra, Teddy Prima Anggriawan, and Aldira Mara Ditta Caesar Purwanto, "Akibat Hukum Praktik Jual Rugi Semen Conch Dalam Persaingan Usaha Industri Semen Di Indonesia," *Jurnal Hukum, Politik Dan Ilmu Sosial* 2, no. 3 (2023): h. 72.

¹² Nadia A Isyah Fatmawati, "Pertanggungjawaban Pemilik Kos Terhadap Wanprestasi Yang Dilakukan Dari Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan," *Journal Sains Student Research* 1, no. 1 (2023): h. 1083.

¹³ Chindy Maydiana Marsuseno, Anggrita Esthi, and Karim "Analisa Kekuatan Hukum Perjanjian Secara Lisan Saat Terjadi Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 16/Pdt. G/2011/PN. BJB)," *Jurnal Hukum Dan Keadilan* 2, no. 3 (2020), h. 39.

Berdasarkan data yang dirilis Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Surabaya, populasi pendatang pada tahun 2024 diketahui mengalami penurunan dibandingkan tahun sebelumnya. Tercatat pada tahun 2023, jumlah penduduk pendatang sebanyak 77.091 jiwa, sedangkan pada tahun 2024 menurun menjadi 56.440 jiwa. Meskipun demikian, Kecamatan Sawahan justru menunjukkan pola sebaliknya, di mana jumlah penduduk yang datang pada tahun 2024 mengalami peningkatan menjadi 2.794 jiwa, setelah sebelumnya pada tahun 2023 hanya mencapai 1.213 jiwa.¹⁴ Indonesia merupakan negara berkembang yang saat ini masih dihadapkan pada permasalahan penghasilan masyarakat yang tergolong rendah serta tidak merata.¹⁵ Kondisi tersebut mengakibatkan hampir setengah penghasilan masyarakat hanya cukup untuk membeli satu meter persegi rumah, sehingga menyulitkan untuk memiliki hunian yang layak. Hal ini menyebabkan kepemilikan rumah menjadi semakin sulit dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga pilihan untuk menyewa rumah menjadi alternatif yang banyak ditempuh karena dianggap lebih ekonomis dan praktis.

Rumah Kos Petemon terdiri dari delapan kamar. Bapak Yudi menyewakan kamar kos kepada para penyewa yang berasal dari kalangan

¹⁴ Badan Pusat Statistik Kota Surabaya, "Banyaknya Penduduk Datang Menurut Jenis Kelamin per Kecamatan Hasil Registrasi (Jiwa)", <https://surabayakota.bps.go.id/id/statistics-table/2/MzIzIzI=/banyaknya-penduduk-datang-menurut-jenis-kelamin-per-kecamatan-hasil-registrasi--jiwa-.html>. Diakses pada tanggal 30 Oktober 2025.

¹⁵ Yana Indawati, Teddy Prima Anggriawan, and Pusaka Bintang Sakti, "Pengaruh Reformasi Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Di Indonesia," *UNES Law Review* 6, no. 4 (2024): h. 9798.

pekerja. Alasan mengapa rumah Kos Petemon banyak dihuni para pekerja ialah karena lokasinya yang strategis, terletak di area yang berdekatan dengan kawasan pergudangan, tempat karaoke, serta rumah sakit. Rumah kos tersebut menjadi salah satu solusi praktis dan ekonomis, khususnya bagi pekerja, maupun perantau yang membutuhkan hunian sementara.

Sejak mulai beroperasi pada tahun 1988, tentu saja Bapak Yudi telah banyak mengalami kejadian manis dan pahit dalam menjalankan kegiatan usahanya. Beberapa diantaranya yang dialami berkaitan dengan perilaku penyewa yang tidak memenuhi kewajibannya, seperti keterlambatan pembayaran dan kurang patuhnya penyewa terhadap ketentuan yang disepakati pada awal perjanjian.¹⁶ Hal tersebut tentu saja menimbulkan kerugian materiil bagi Bapak Yudi selaku pemilik kamar kos, karena perjanjian sewa – menyewa yang seharusnya saling menguntungkan justru berubah menjadi merugikan satu pihak. Jika wanprestasi terjadi, pihak yang lalai berkewajiban menanggung kompensasi atas kerugian yang timbul atas kelalaiannya, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1243 KUHPerdara.

Penelitian terkait perjanjian sewa – menyewa kamar kos secara lisan perlu dilaksanakan sebab praktik ini banyak terjadi di masyarakat dan sering menimbulkan permasalahan saat terjadi wanprestasi akibat tidak adanya bukti tertulis. Salah satu contohnya pada praktik sewa – menyewa kamar kos milik Bapak Yudi di Kecamatan Sawahan, Surabaya, yang menunjukkan beberapa adanya indikasi wanprestasi. Berdasarkan hal

¹⁶ Yudi Indro selaku pemilik rumah kos petemon, wawancara pada tanggal 30 Oktober 2025.

tersebut, maka penulis terdorong untuk menelaah secara mendalam melalui penelitian ini yang berjudul **“Penyelesaian Wanprestasi pada Perjanjian Sewa – Menyewa Kamar Kos secara Lisan di Kos X Surabaya.”**

1.2 Rumusan Masalah

Merujuk pada pemaparan yang telah diuraikan dalam latar belakang, penulis tertarik meneliti permasalahan yang menjadi fokus kajian, sebagaimana dirumuskan dalam beberapa rumusan masalah berikut ini:

1. Bagaimana keabsahan perjanjian lisan dalam sewa – menyewa kamar kos?
2. Apa upaya yang dapat dilakukan oleh pemilik kamar kos dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa – menyewa kamar kos secara lisan di Kos X Surabaya?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian adalah kegiatan bersifat sistematis dan terstruktur, dilaksanakan oleh para peneliti guna memperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai suatu fenomena atau permasalahan bertujuan untuk mengumpulkan data, menganalisis informasi, serta mendapatkan pengetahuan baru. Tujuan mendasar dari dilakukannya penelitian adalah untuk menemukan fakta, memberikan jawaban atas pertanyaan penelitian, serta melakukan pengujian terhadap hipotesis yang disusun sebelumnya.¹⁷ Maka, tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu:

¹⁷ Annisa Paramaswary Aslam, Metodologi Penelitian (Surakarta: Tahta Media Group, 2023), h. 1.

1. Mengetahui keabsahan perjanjian lisan dalam praktik sewa – menyewa kamar kos.
2. Menemukan upaya yang dapat dilakukan pemilik kamar kos dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa – menyewa kamar kos secara lisan di Kos X Surabaya.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian dilakukan tidak hanya bertujuan untuk memperoleh jawaban atas rumusan masalah, tetapi juga diharapkan dapat memberikan manfaat yang nyata. Melalui pelaksanaan penelitian, diharapkan mampu memberikan kontribusi baik untuk penulis ataupun pihak lain, tidak hanya secara teoretis sebagai fungsi tetapi juga aplikatif.

1.4.1 Manfaat Teoretis

Jika dilihat dari segi teoretis, penelitian ini diharapkan mampu menambah wawasan dalam bidang ilmu hukum, terutama konsentrasi hukum perdata berkaitan dengan wanprestasi dan pentingnya untuk dilakukan pembuatan perjanjian secara tertulis.

1.4.2 Manfaat Praktis

a) Untuk Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat memperluas pemahaman, khususnya terkait pelaksanaan penyelesaian wanprestasi yang terjadi di salah satu rumah kos x di Surabaya. Selain itu, melalui penelitian ini penulis dapat memperoleh pengalaman secara langsung dalam memahami penerapan hukum perdata yang

berlangsung di masyarakat, terutama dalam hal penyelesaian sengketa oleh para pihak akibat tidak terpenuhinya prestasi dalam perjanjian.

b) Untuk Penulis Selanjutnya

Melalui penelitian ini diharapkan bisa menjadi pedoman serta sumber rujukan bagi penulis selanjutnya yang ingin mengeksplorasi topik serupa dengan sudut pandang atau variabel yang berbeda, sehingga dapat memperluas cakupan kajian dalam bidang ini.

c) Untuk Akademis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran”
Jawa Timur

Diharapkan memberikan sumbangsih berupa bahan bacaan akademik yang bermanfaat bagi pengembangan sumber informasi di ruang baca perguruan tinggi. Kemudian, dapat dijadikan sebagai bahan bacaan pelengkap untuk mahasiswa umum, terutama mahasiswa fakultas hukum, untuk mendukung proses pembelajaran dan penelitian akademis mereka.

d) Untuk Masyarakat

Diharapkan mampu mendorong pemahaman serta menjadi sarana edukasi bagi masyarakat, terutama pada masyarakat Surabaya mengenai pentingnya untuk dilakukan pembuatan perjanjian sewa – menyewa secara tertulis sebagai upaya

mencegah terjadinya wanprestasi serta sebagai dasar perlindungan hukum bagi para pihak.

1.5 Keaslian Penelitian

Sebagai bagian dari upaya untuk memastikan bahwa penelitian ini memiliki kebaruan dan tidak mengulang penelitian yang telah ada sebelumnya, maka bagian ini penulis memaparkan beragam penelitian sebelumnya yang relevan dengan pokok bahasan. Berbagai penelitian kemudian akan dijadikan sebagai acuan perbandingan serta referensi dalam penyusunan penelitian. Berikut adalah penelitian-penelitian sebelumnya yang turut mendukung penulis dalam penyusunan skripsi, meliputi:

Tabel 1. 1 Keaslian Penelitian

No	Nama Peneliti	Judul	Rumusan Masalah	Persamaan	Perbedaan
1	Burhanuddin Habiburrahman 2023, Skripsi	Penerapan perjanjian lisan dalam sewa-menyewa indekos terhadap risiko wanprestasi (Studi kasus di wilayah indekos Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang) ¹⁸	1) Bagaimana penerapan perjanjian lisan dalam sewa-menyewa indekos di Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang? 2) Bagaimana perlindungan hukum terhadap risiko wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa indekos secara lisan di Jalan	Kedua penelitian sama-sama meneliti tentang praktik perjanjian sewa – menyewa kos yang dilakukan secara lisan yang berakhir pada wanprestasi.	Penelitian terdahulu membahas terkait penerapan perjanjian lisan dan resiko wanprestasi yang terjadi di beberapa indekos Jalan Srikaton Selatan, sedangkan penelitian saya hanya berfokus pada satu rumah kos di Kelurahan

¹⁸ Burhanuddin Habiburrahman, “Penerapan Perjanjian Lisan Dalam Sewa Menyewa Indekos Terhadap Risiko Wanprestasi (Studi Kasus Di Wilayah Indekos Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang)” (Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2023).

			Srikaton Selatan, Kota Semarang?		Sawahan bagaimana wanprestasi itu dapat timbul akibat perjanjian yang dilakukan secara lisan serta bentuk penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh pemilik kamar kos.
2	Andi Syahraeni, 2024, Skripsi	Problematika akad sewa menyewa kamar kos (Studi terhadap mahasiswa penyewa kamar kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi) ¹⁹	1) Bagaimana kah problematika akad sewa menyewa kamar kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi? 2) Bagaimana kah tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap problematika akad sewa menyewa kamar kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi?	Kedua penelitian sama-sama mengkaji berbagai persoalan yang timbul dalam praktik perjanjian sewa – menyewa yang disepakati secara lisan.	Penelitian terdahulu pembahasannya lebih menitikberatkan pada perspektif hukum ekonomi syariah dengan menjadikan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) sebagai rujukan utama, sedangkan penelitian saya difokuskan pada perspektif hukum perdata dengan menjadikan KUHPperdata sebagai acuan pokok.

¹⁹ Andi Syahraeni, “Problematika Akad Sewa Menyewa Kamar Kos (Studi Terhadap Mahasiswa Penyewa Kamar Kos Di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi)” (Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu, 2024).

3	Nita Enggal Maynanda, 2019, Skripsi	Akibat hukum dalam sewa menyewa kamar kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur ²⁰	1) Bagaimana akibat hukum dalam sewa menyewa kamar kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur?	Kedua penelitian sama-sama meneliti tentang masalah yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa yang disepakati secara lisan.	Penelitian terdahulu berfokus diakibat hukum yang terjadi dari pelaksanaan sewa – menyewa kamar kos secara lisan di Desa Banjarrejo apabila salah satu ataupun kedua pihak tidak menjalankan kesepakatannya serta membahas tanggung jawab antara pemilik dan penyewa jika terjadi pelanggaran, sedangkan penelitian saya pembahasannya berfokus pada upaya penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa baik melalui musyawarah maupun cara-cara lainnya.
4	Ameliya Harahap, Delila Maya Sari,	Tinjauan yuridis terjadinya	1) Bagaimana tindakan hukum bagi	Kedua penelitian sama-sama	Penelitian terdahulu pihak yang

²⁰ Nita Enggal Maynanda, “Akibat Hukum Dalam Sewa Menyewa Kamar Kos Di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur” (Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro, 2019).

	Pebriana Asina, Nabila Amanda, Yosua Gabe, Parlaungan Gabriel, Sri Hadiningrum, 2024, Jurnal	wanprestasi dalam perjanjian sewa kamar kos yang dilakukan oleh mahasiswa akibat keterlambatan pembayaran berdasarkan hukum perdata ²¹	mahasiswa (debitur) yang telah melakukan wanprestasi terhadap keterlambatan pembayaran uang sewa kamar kos? 2) Bagaimana tindakan yang dilakukan oleh pemilik kamar kos tersebut (kreditur)?	meneliti tentang masalah yang muncul dalam perjanjian sewa – menyewa kamar kos yang berakhir wanprestasi.	melakukan wanprestasi adalah mahasiswa sebagai penyewa kamar kos, sedangkan dalam penelitian saya pihak yang melakukan wanprestasi merupakan individu yang sudah bekerja. Perbedaan para pihak ini berpengaruh terhadap motif, bentuk wanprestasi, serta cara penyelesaian yang ditempuh oleh pemilik kamar kos.
--	----------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian

Penulis dalam penelitian ini menerapkan metode normatif-empiris. Penelitian hukum normatif-empiris merupakan penelitian yang memanfaatkan data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan, serta diperkuat dengan data primer yang diperoleh secara langsung dari lapangan, seperti melalui kegiatan observasi,

²¹ Ameliya Harahap et al., “Tinjauan Yuridis Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Kamar Kos Yang Dilakukan Oleh Mahasiswa Akibat Keterlambatan Pembayaran Berdasarkan Hukum Perdata,” *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4, no. 3 (2024): 8989–8996.

wawancara, dan survei. Pada hakikatnya, penelitian hukum berada dalam ranah pendekatan normatif-empiris, khususnya ketika dilakukan oleh lembaga penegak hukum dalam rangka menelaah serta menilai tingkat efektivitas suatu ketentuan hukum, baik dalam proses penerapannya maupun dalam realitas keberlakuannya di tengah kehidupan masyarakat.

Di antara dua kerangka utama dalam metodologi penelitian hukum, yaitu penelitian normatif dan penelitian empiris, penelitian normatif-empiris dapat dipahami sebagai posisi yang menjembatani keduanya. Kajian ini pada dasarnya tetap berangkat dari analisis hukum secara normatif, namun dipengaruhi secara kuat oleh perspektif *sociological jurisprudence* yang menekankan pentingnya realitas sosial. Oleh karena itu, penelitian normatif-empiris dapat diartikan sebagai penelitian hukum normatif yang tidak hanya berfokus pada aturan hukum semata, tetapi juga diperkuat dan dilengkapi dengan data empiris yang diperoleh dari praktik di lapangan.²²

Alasan penulis memilih metode ini adalah karena penelitian ini tidak hanya berfokus pada kajian norma-norma hukum positif yang bersumber dari peraturan perundang-undangan dan dokumen tertulis, tetapi juga menelaah bagaimana ketentuan hukum tersebut

²² Irwansyah, *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel* (Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2022), h. 42-43.

diterapkan secara nyata dalam praktik pada peristiwa hukum yang terjadi di masyarakat. Penelitian ini digunakan untuk melihat keterkaitan antara ketentuan hukum yang bersifat normatif dengan implementasinya dalam praktik sewa – menyewa kamar kos Petemon di Kecamatan Sawahan, Surabaya.

Selanjutnya, penelitian ini bersifat deskriptif guna menggambarkan fenomena yang berlangsung, baik fenomena yang terjadi secara alami maupun yang merupakan hasil buatan manusia. Penelitian deskriptif bertujuan untuk menjelaskan ciri-ciri serta perilaku dari populasi yang diteliti. Dengan pendekatan deskriptif, penelitian ini tidak hanya menggambarkan kondisi hukum dan praktik sewa – menyewa yang berlaku saat ini, tetapi juga menganalisis kesesuaian antara peraturan hukum yang ada dengan praktik nyata di masyarakat, berdasarkan observasi lapangan dan wawancara dengan pemilik kamar kos. Sifat deskriptif ini memungkinkan penulis memberikan rekomendasi bagi kedua belah pihak untuk terciptanya kepastian dan perlindungan hukum, serta memperkaya pemahaman tentang interaksi hukum dan perilaku masyarakat dalam praktik sewa – menyewa kos secara lisan.

1.6.2 Pendekatan

Penelitian hukum memerlukan pendekatan untuk dijadikan landasan dalam pelaksanaannya. Setiap penelitian dituntut untuk menggunakan pendekatan yang sesuai, sebab pemilihan pendekatan

yang tepat akan berpengaruh terhadap keseluruhan proses dan hasil penelitian hukum tersebut. Untuk menganalisis permasalahan yang dikaji, penelitian ini menggunakan pendekatan sosio-legal.

Pendekatan sosio-legal pada dasarnya menempatkan hukum sebagai gejala sosial yang hidup dalam masyarakat. Dalam kajian ini, hukum tidak dipahami secara mendalam dari sisi normatifnya, melainkan lebih dilihat dari wujud dan penerapannya dalam realitas sosial. Oleh karena itu, kajian sosio-legal senantiasa mengaitkan hukum dengan berbagai persoalan yang timbul di tengah masyarakat. Fokus utamanya terletak pada pengamatan terhadap perilaku individu maupun kelompok masyarakat dalam hubungannya dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa penelitian sosio-legal pada umumnya banyak memfokuskan kajiannya pada isu-isu mengenai efektivitas penerapan hukum, tingkat kepatuhan terhadap norma hukum, serta peran lembaga atau institusi hukum dalam proses penegakan hukum. Selain itu, penelitian ini juga sering mengkaji implementasi aturan hukum dalam praktik, pengaruh hukum terhadap berbagai persoalan sosial tertentu, maupun sebaliknya, yaitu pengaruh kondisi sosial terhadap pembentukan maupun perubahan aturan hukum.²³

²³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Prenada Media Group, 2006), h. 87.

1.6.3 Sumber Data

Dalam mengumpulkan sumber informasi, penulis memanfaatkan sumber data primer dan sekunder.²⁴

1. Sumber Data Primer

Data yang didapatkan secara aktual dari sumber aslinya disebut juga data primer, seperti dengan wawancara, pengamatan lapangan atau dokumen bersifat tidak resmi yang selanjutnya diproses penulis. Dalam hal ini, data primer didapatkan dari hasil wawancara serta proses pengambilan data yang dilakukan di rumah Kos Petemon.

2. Sumber Data Sekunder

Data sekunder berfungsi sebagai penunjang terhadap data primer. Pengumpulan data dilakukan melalui berbagai sumber, meliputi jurnal, buku, perundang-undangan, karya ilmiah (skripsi) serta literatur lain. Dalam penelitian ini, data sekunder dapat diklasifikasikan beberapa bagian, diantaranya:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer berkekuatan autoritatif dan imperatif, dengan kata lain memiliki kewenangan, diantaranya meliputi:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

²⁴ Muhaimin, Metode Penelitian Hukum (Mataram: Mataram University Press, 2020), h. 124.

- 2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa;
- 3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- 4) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2026 tentang Hunian yang Layak.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder digunakan untuk menguraikan sekaligus berperan sebagai pelengkap dari bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder mencakup buku, karya ilmiah seperti skripsi, serta bermacam literatur dan peraturan yang sesuai.

c. Bahan Hukum Tersier

Umumnya, bahan hukum tersier berperan memberikan keterangan serta pemahaman lanjutan terkait bahan hukum primer maupun sekunder, dihasilkan dari berbagai sumber seperti majalah, kamus, ensiklopedia, dan sumber lainnya.

1.6.4 Prosedur Pengumpulan Data

Pelaksanaan prosedur pengumpulan data penelitian ini, didasarkan pada fokus kajian yang telah ditentukan. Secara singkat, pengumpulan data dilakukan dalam berbagai prosedur, diantaranya:

1) Observasi

Sebagai bagian dari metode ilmiah, observasi umumnya dimaknai kegiatan pengamatan dan pencatatan sistematis pada peristiwa yang terlihat dalam objek penelitian. Hal ini memungkinkan adanya hubungan atau interaksi terbuka antara penulis dan narasumber. Penulis memanfaatkan berbagai alat bantu seperti kamera, buku catatan, dan perekam suara guna mengumpulkan serta mendokumentasikan berbagai hal.

2) Wawancara

Instrumen ini berfungsi untuk mengumpulkan data di lapangan. Pada teknik ini penulis berinteraksi secara langsung dengan narasumber atau subjek penelitian dengan mengajukan pertanyaan yang telah dipersiapkan sebelumnya. Hasil yang diperoleh dicatat sebagai bagian dari informasi penting penelitian. Objek yang diwawancarai adalah pemilik kamar kos. Pada penelitian ini penulis menggunakan wawancara terstruktur, hal ini bertujuan agar dapat memfokuskan penggalan data pada informasi yang telah direncanakan sebelumnya dalam wawancara tersebut.

3) Dokumentasi

Dokumentasi yaitu catatan yang berisi berbagai peristiwa yang terjadi pada masa lampau. Dokumentasi dapat berupa tulisan, gambar, ataupun hasil karya yang dihasilkan oleh seseorang dan

tentunya memiliki keterkaitan dengan objek yang diteliti, dalam penelitian ini difokuskan pada berbagai gambar.

4) Studi Pustaka

Studi pustaka dilakukan dengan menelaah serta menganalisis aneka literatur, seperti perundang-undangan, buku referensi, karya ilmiah, serta dokumen resmi.

1.6.5 Analisis Data

Analisis data yaitu rangkaian kegiatan mengolah data yang dihasilkan dari dokumentasi, observasi, wawancara, serta studi pustaka secara sistematis agar lebih terstruktur, jelas, serta dapat disajikan kepada khalayak. Pengolahan data dalam penelitian hukum normatif-empiris dilakukan dengan analisis kualitatif yang bersifat menyeluruh dan mendalam, sehingga mampu menghasilkan temuan penelitian yang utuh dan sistematis.²⁵ Dengan cara tersebut, dapat menggambarkan keterkaitan antara aspek normatif dan realitas empiris di lapangan. Data temuan penelitian diproses, disusun, serta dikaji secara kualitatif sebagai bagian dari prosedur penelitian, sehingga menghasilkan penelitian deskriptif. Selanjutnya, kesimpulan ditarik melalui metode deduktif, yaitu dengan mengkaji permasalahan yang bersifat umum menuju hal lebih spesifik.

²⁵ *Ibid*, h. 126.

1.6.6 Lokasi Penelitian

Guna memperoleh informasi dalam penyusunan penelitian, maka lokasi yang dipilih oleh penulis yakni sebuah rumah kos yang terletak di Jalan Petemon IV No.165A, RT.004/RW.13, Kelurahan Petemon, Kecamatan Sawahan, Kota Surabaya.

1.6.7 Sistematika Penulisan

Dalam rangka mempermudah proses penyusunan skripsi yang berjudul “Penyelesaian Wanprestasi pada Perjanjian Sewa – Menyewa Kamar Kos Secara Lisan di Kos X Surabaya”, jadi disusunlah suatu kerangka penulisan yang terdiri atas beberapa bab, dan setiap babnya terbagi lagi ke dalam beberapa subbab. Skripsi ini tersusun dalam 4 (empat) bab yang setiap babnya berfungsi menguraikan permasalahan penelitian yang akan dibahas secara rinci dan terstruktur. Adapun sistematika penulisannya antara lain:

Bab pertama meliputi bagian pendahuluan yang memaparkan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, dan metode penelitian. Bab ini berfungsi sebagai landasan yang kuat untuk memahami konteks penelitian dan menjelaskan alur secara logis dari permasalahan hingga tujuan yang hendak dicapai.

Bab kedua menguraikan jawaban atas rumusan masalah pertama tentang bagaimana keabsahan perjanjian lisan dalam sewa – menyewa kamar kos. Pembahasan dibagi menjadi 2 (dua) subbab.

Subbab pertama membahas mengenai keabsahan perjanjian lisan dalam sewa – menyewa kamar kos menurut hukum perdata Indonesia. Subbab kedua membahas mengenai penerapan perjanjian lisan yang dilakukan pemilik kamar kos dalam praktik sewa – menyewa di Kos X Surabaya.

Bab ketiga menguraikan jawaban atas rumusan masalah kedua, yaitu tentang apa upaya yang dapat dilakukan oleh pemilik kamar kos dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa – menyewa kamar kos secara lisan di Kos X Surabaya. Pembahasan dibagi menjadi 2 (dua) subbab. Subbab pertama membahas mengenai upaya non-litigasi dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa – menyewa kamar kos secara lisan di kos x dan subbab kedua membahas mengenai upaya litigasi yang dapat dilakukan dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa – menyewa kamar kos secara lisan di kos x.

Bab keempat merupakan bab akhir berfungsi sebagai penutup yang memuat mengenai kesimpulan beberapa subbab yang telah dijabarkan oleh penulis sebelumnya, dirumuskan secara ringkas untuk menjawab beberapa rumusan masalah yang telah diajukan. Selain menyajikan kesimpulan, bagian ini juga memuat saran yang diberikan oleh penulis.

1.7 Tinjauan Pustaka

1.7.1 Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian

1.7.1.1 Pengertian Perjanjian

Pada mulanya, istilah “persetujuan” lebih umum digunakan dalam konteks hukum di Indonesia. Namun, seiring perkembangan waktu, terjadi perubahan istilah, di mana kata “perjanjian” digunakan untuk menggantikannya. Perubahan ini dapat ditemukan dalam edisi ke-25 buku karya R. Subekti dengan judul Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menunjukkan istilah “persetujuan” telah digantikan dengan “perjanjian”.²⁶

Dalam kehidupan masyarakat, kedudukan hukum perjanjian memegang peranan nyata dan penting. Dalam bahasa Belanda, perjanjian disebut *overeenkomst*, sementara istilah *contract* atau *agreement* dalam bahasa Inggris. Pasal 1313 KUHPerdata mengatur bahwa perjanjian ialah suatu tindakan hukum yang melibatkan satu orang atau lebih bersepakat untuk saling mengikatkan diri dalam suatu janji kepada pihak lain.

Setiap perjanjian yang terbentuk pada hakikatnya melahirkan konsekuensi hukum berlaku mengikat bagi setiap pihak yang menyepakatinya, di mana ketentuan tersebut terdapat

²⁶ Taufik Hidayat Lubis, “Hukum Perjanjian Di Indonesia,” *Sosek: Jurnal Sosial Dan Ekonomi* 2, no. 3 (2021): h. 180.

dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Adanya kekuatan mengikat tersebut mencerminkan hubungan erat antara perjanjian dan perikatan, di mana perjanjian menjadi dasar timbulnya suatu perikatan. Jadi, perjanjian dapat dipahami menjadi lahirnya suatu perikatan.²⁷

1.7.1.2 Unsur-Unsur Perjanjian

Keabsahan suatu perjanjian ditentukan apabila setiap pihak telah mencapai persetujuan unsur esensial dalam kontrak tersebut. Penegasan terhadap unsur esensial disebabkan karena di samping unsur yang bersifat esensial, terdapat pula unsur-unsur lain yang turut membentuk suatu perjanjian. Secara umum, unsur-unsur suatu perjanjian terbagi menjadi 3 (tiga), meliputi:

1) Unsur Esensialia

Suatu perjanjian harus memenuhi unsur pokok, sebab ketiadaan kesepakatan mengenai unsur tersebut mengakibatkan perjanjian dapat dianggap tidak sah atau terbentuk.

2) Unsur Naturalia

Unsur yang ketentuannya bersumber dari perundang-undangan, bila tidak disertakan dalam kontrak maka ketentuan dalam undang-undang tersebut tetap berlaku

²⁷ Muhammad Sadi et al., *Hukum Perdata* (Badung: Intelektual Manifes Media, 2024), h. 12.

secara otomatis. Oleh sebab itu, unsur ini dianggap senantiasa melekat dalam setiap perjanjian.

3) Unsur Aksidentalitas

Unsur yang hanya berlaku mengikat, apabila secara khusus disepakati dan dimasukkan oleh para pihak dalam perjanjian.²⁸

1.7.1.3 Syarat Sah Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdara mencantumkan berbagai syarat penting dalam penyusunan perjanjian, agar memiliki kekuatan hukum yang sah, diantaranya:

1) Persetujuan pihak saling mengikatkan diri

Persetujuan dalam perjanjian harus terbentuk secara sukarela oleh setiap pihak, mengenai objek yang diperjanjikan, tanpa adanya unsur paksaan maupun kekhilafan dalam proses pencapaiannya.

2) Kecakapan membuat perikatan

Kecakapan hukum wajib dimiliki oleh setiap pihak dalam membuat perjanjian, yakni telah mencapai usia dewasa serta berada dalam kondisi sehat secara jasmani maupun rohani.

²⁸ Nurasih Harahap, "Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat* 3, no. 3 (2022): h. 600.

3) Suatu hal tertentu

Objek yang menjadi pokok kesepakatan harus ditentukan secara jelas dalam suatu perjanjian.

4) Sebab halal

Perjanjian harus dibuat berlandaskan pada tujuan atau sebab yang tidak berlawanan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Unsur poin pertama dan kedua tergolong syarat subjektif, sebab berkaitan dengan pembuatan kesepakatan yang dilakukan para pihak. Kemudian, unsur poin ketiga dan keempat dikategorikan syarat objektif, sebab berhubungan dengan objek pokok perjanjian. Suatu kesepakatan dapat dinyatakan batal, apabila tidak terpenuhinya salah satu syarat sah perjanjian yang telah ditentukan. Oleh sebab itu, masyarakat perlu memahami bahwa setiap perjanjian harus dibuat dalam kesadaran penuh, tanpa adanya unsur paksaan atau kekhilafan. Dalam konteks ini, paksaan merujuk pada tekanan psikis yang menyebabkan salah satu pihak tidak memiliki kebebasan untuk menetapkan keinginannya pada saat menyepakati perjanjian yang dibuat.²⁹

²⁹ I Dewa Ayu Sri Ratnaningsih and Cokorde Istri Dian Laksmi Dewi, "Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Risalah Kenotariatan* 5, no. 1 (2024): h. 15.

1.7.1.4 Asas-Asas Perjanjian

Asas hukum dapat dimaknai sebagai kebenaran mendasar yang diakui masyarakat sebagai landasan utama (*basic truth*). Melalui asas hukum tersebut, pertimbangan etika serta nilai-nilai sosial dalam masyarakat turut berperan dan memengaruhi sistem hukum yang berlaku. Dengan demikian, asas hukum berfungsi sebagai sumber yang memberikan kehidupan bagi tata hukum melalui nilai-nilai etis, moral, serta sosial masyarakat. Hukum perjanjian pada dasarnya berlandaskan pada 5 (lima) asas utama, yaitu:

- 1) Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*)

Perjanjian yang telah memenuhi seluruh syarat sahnya menimbulkan akibat hukum yang mengikat bagi setiap pihak seolah-olah berlaku sebagai undang-undang, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Pada dasarnya asas ini membuka ruang bagi individu dalam menyusun dan menyepakati isi perjanjian, selama sesuai dengan norma hukum, tata susila, serta ketertiban sosial. Asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian mencakup beberapa aspek, antara lain kebebasan menentukan perjanjian akan dibuat atau tidak, kebebasan memilih pihak perjanjian, serta kebebasan dalam menentukan isi atau tujuan perjanjian.

Meski demikian, penerapan asas tersebut tidak bersifat mutlak, sebab KUHPerdota telah menetapkan batasan serta ketentuan tertentu dalam pelaksanaannya.

2) Asas Konsensualisme (*Concensualism*)

Asas konsensualisme berarti suatu kesepakatan dinilai absah dan lahir cukup dengan tercapainya kesepakatan yang dibuat para pihak. Pada saat para pihak mencapai kesepakatan bersama, perjanjian beserta perikatan yang lahir darinya dipandang telah tercipta sejak tercapainya konsensus tersebut. Secara umum, adanya kesepakatan yang memenuhi beberapa syarat tertentu menjadi dasar sahnyanya perjanjian. Penetapan keabsahan suatu perjanjian ditentukan oleh tercapainya kesepakatan para pihak, sebagaimana hal tersebut merupakan pencerminan asas konsensualisme yakni pada Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdota.

3) Asas Mengikat Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas yang bersifat mengikat dalam hukum perjanjian pada dasarnya dikenal pula asas kepastian hukum. Daya mengikat perjanjian tercermin pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota, di mana kesepakatan yang disusun secara sah oleh setiap pihak menimbulkan daya mengikat setara undang-undang. Dengan kata lain, masing-masing pihak

wajib menghormati serta menjalankan isi perjanjian, dan tidak diperbolehkan berbuat sesuatu yang berlawanan dengan kesepakatan tersebut. Pasal 1338 ayat (1) ini merupakan perwujudan menurut ketentuan pasal 1233 KUHPerdara.

4) Asas Itikad Baik (*Good Faith/Te Goeder Trouw*)

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, setiap perjanjian wajib didasari itikad baik. *Te goeder trouw* merupakan istilah dalam bahasa Belanda yang berarti itikad baik, umumnya dipahami sebagai sikap jujur, dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yakni itikad baik selama proses pembentukan perjanjian; serta itikad baik dalam pelaksanaan hak dan kewajiban yang lahir dari perjanjian. Penerapan itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian dapat dilihat dari tindakan nyata para pihak yang terlibat. Walaupun itikad baik pada dasarnya bersifat subjektif karena berasal dari hati nurani seseorang, namun dalam praktiknya, itikad baik juga dapat dinilai secara objektif melalui perilaku dan sikap para pihak dalam melaksanakan kesepakatan.

5) Asas Kepribadian (*Personality*)

Asas kepribadian yaitu mengatur setiap individu guna dapat melakukan perjanjian untuk kepentingannya

sendiri, sebagaimana tertuang di Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerduta. Pasal 1315 KUHPerduta menekankan bahwa suatu perjanjian tidak boleh dibuat semata-mata untuk memenuhi kepentingan pribadi yang membuatnya. Sementara itu, berdasarkan Pasal 1340 KUHPerduta, perjanjian mengikat hanya bagi setiap pihak yang menyusunnya.³⁰

1.7.1.5 Bentuk dan Jenis Perjanjian

Bentuk perjanjian diklasifikasikan 2 (dua) macam, yakni lisan dan tertulis. Perjanjian lisan yaitu perjanjian yang disusun melalui ucapan atau kesepakatan secara verbal antara para pihak. Perjanjian secara lisan tetap mempunyai keabsahan hukum asalkan mematuhi Pasal 1320 KUHPerduta mengenai syarat sah perjanjian serta tidak berlawanan dari ketentuan. Sedangkan perjanjian tertulis adalah perjanjian yang disusun dan dituangkan secara tertulis oleh para pihak. Perjanjian secara tertulis dapat diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) bentuk, yakni:

- 1) Perjanjian bawah tangan yang penandatanganannya dilakukan setiap pihak yang terlibat. Perjanjian itu pada dasarnya menimbulkan akibat hukum bersifat mengikat para pihak yang menyusunnya, sehingga tidak memiliki daya ikat terhadap pihak ketiga.

³⁰ Ahmad Arif Zulfikar et al., *Hukum Kontrak Bisnis* (Padang: CV. Gita Lentera, 2024), h. 38-44.

- 2) Perjanjian yang dibuat dengan disaksikan notaris bertujuan memberikan pengesahan terhadap tanda tangan setiap pihak yang bersangkutan. Kewenangan notaris dalam hal ini terbatas pada pembuktian keaslian tanda tangan yang tercantum dalam dokumen tersebut.
- 3) Perjanjian yang disusun dan disahkan di hadapan notaris dituangkan dalam akta notaris. Akta tersebut berupa dokumen resmi yang dibuat atau disaksikan langsung pejabat berotoritas, yaitu notaris, sesuai peraturan hukum yang ditetapkan.³¹

Berikut berbagai jenis perjanjian yang berlaku di Indonesia, sebagai berikut:

- 1) Perjanjian *Obligatoir*, yaitu jenis kesepakatan yang menimbulkan kewajiban salah satu pihak untuk membayar atau menyerahkan prestasi.

Contohnya:

- a) Penyewa berkewajiban menyerahkan uang sewa;
- b) Penjual berkewajiban memberikan barang yang dijual; dan
- c) Majikan berkewajiban membayar upah kepada pekerjanya.

³¹ Andreas Djatmiko Andrie and Dinar Ayu Marta, "Urgensi Pembuatan Perjanjian Tertulis Sebagai Wujud Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Arisan Online," *Jurnal Hukum, Pendidikan Dan Sosial Humaniora* 2, no. 5 (2025): h. 255-256.

- 2) Perjanjian Sepihak, merupakan kesepakatan yang membebaskan kewajiban di satu pihak, sementara pihak lainnya hanya memperoleh manfaat tanpa dibebani kewajiban. Sebagai contoh perjanjian hibah dan pinjam pakai.
- 3) Perjanjian Bernama, merupakan kesepakatan yang telah memiliki nama sendiri, karena telah diatur serta ditentukan oleh pembentuk undang-undang, didasarkan pada berbagai jenis perjanjian yang berlangsung umum dalam kehidupan masyarakat. *Burgerlijk Wetboek* (BW) mengatur berbagai bentuk perjanjian khusus, pada ketentuan Bab V hingga Bab XVIII yang dikenal sebagai perjanjian bernama.
- 4) Perjanjian Tidak Bernama (*Onbenoemde Overeenkomst*), yaitu kesepakatan tanpa adanya pengaturan dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW), tetapi berkembang dan berlaku di masyarakat. Jenis perjanjian ini tidak dibatasi jumlahnya, dan penamaannya ditentukan berdasarkan kebutuhan serta kesepakatan para pihak.
- 5) Perjanjian Timbal Balik, yakni kesepakatan secara bersamaan yang melahirkan hak dan kewajiban bagi

- setiap pihak yang terikat. Contohnya perjanjian tukar – menukar, sewa – menyewa, jual beli, serta kerja sama.
- 6) Perjanjian Konsensual, merupakan kesepakatan yang sudah menimbulkan akibat mengikat sejak para pihak mencapai persetujuan bersama. Dengan demikian, perjanjian dianggap sah dan berlaku sejak saat para pihak mencapai kata sepakat.
 - 7) Perjanjian Riil, yaitu kesepakatan yang baru memiliki kekuatan mengikat apabila telah dilakukan penyerahan atau tindakan nyata sebagai pelengkap kesepakatan. Dengan kata lain, kesepakatan semata belum cukup untuk mengikat para pihak. Contohnya perjanjian pinjam pakai.
 - 8) Perjanjian Campuran, yaitu kesepakatan yang menggabungkan kombinasi berbagai unsur lebih dari satu jenis perjanjian. Jenis perjanjian ini tidak memiliki pengaturan khusus, baik pada KUHPerdata ataupun KUHDagang. Contohnya adalah perjanjian sewa beli atau *leasing*, yang menggabungkan unsur perjanjian jual beli serta sewa – menyewa.
 - 9) Perjanjian *Non Obligatoir*, merupakan jenis kesepakatan yang tanpa membebankan kewajiban kepada pihak manapun untuk membayar atau menyerahkan prestasi

tertentu. Perjanjian ini berkaitan dengan berpindahnya hak dari satu pihak ke pihak lain. Maka, objek perjanjian ini ialah hak, contohnya seperti proses balik nama dalam rangka peralihan hak atas tanah.

10) Perjanjian Tambahan (*Addendum*), dalam praktik hukum perjanjian di masyarakat diketahui adanya perjanjian pokok dan perjanjian tambahan. Perjanjian pokok merujuk pada perjanjian yang telah diuraikan sebelumnya, sedangkan perjanjian tambahan ialah perjanjian yang disusun setelahnya sebagai pelengkap atau penyempurna dari perjanjian pokok yang sudah ada.³²

1.7.2 Tinjauan Umum Mengenai Sewa – Menyewa

1.7.2.1 Pengertian Sewa – Menyewa

Ketentuan perjanjian sewa – menyewa terdapat pada Pasal 1548 hingga Pasal 1600 KUHPerduta. Berdasar ketentuan Pasal 1548 KUHPerduta, sewa – menyewa ialah perjanjian yang timbul dari adanya persetujuan dua pihak. Dalam hubungan hukum tersebut, pihak pemberi sewa memberikan hak untuk memanfaatkan barang tersebut ke pihak penyewa dalam jangka waktu tertentu. Sebagai konsekuensinya, pihak penyewa wajib

³² Ghea Kiranti Shalilah, “Tinjauan Terhadap Peranan Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Hakekat Perjanjian,” *Lex Privatum* 10, no. 2 (2022): h. 4-5.

melakukan pembayaran sebagai bentuk prestasi yang besarnya telah ditentukan berdasar kesepakatan bersama. Pihak yang bertindak sebagai pemberi sewa dalam perjanjian, memiliki kewenangan untuk menyewakan beragam barang, baik yang tergolong benda bergerak atau tidak bergerak.

Sewa – menyewa termasuk dalam kategori perjanjian konsensual, yang berarti terbentuk berdasarkan persetujuan para pihak terkait unsur pokok, yakni barang yang disewakan dan harga. Dilibatkannya dua pihak dalam perjanjian sewa – menyewa, yakni pihak penyewa dan pihak pemberi sewa, di mana setiap pihak memiliki hak serta kewajiban yang harus dijalankan. Barang yang menjadi objek sewa tidak beralih kepemilikannya kepada penyewa, melainkan hanya menyerahkan hak pada penyewa guna menggunakan dan merasakan manfaatnya sepanjang periode sewa berlangsung.

Sewa – menyewa termasuk dalam perjanjian konsensual, namun undang-undang membedakan sewa yang dituangkan secara tertulis maupun lisan. Apabila perjanjian sewa dibuat secara tertulis, maka perjanjian tersebut akan berhenti dengan sendirinya saat periode yang telah disetujui berakhir, tanpa ada keharusan untuk memberikan informasi penghentian secara khusus. Di sisi lain, bila perjanjian sewa dibuat secara lisan, berakhirnya perjanjian tersebut tidak terjadi secara otomatis

pada periode yang telah ditetapkan. Berakhirnya sewa dalam hal ini hanya dapat terjadi apabila salah satu pihak menerima pemberitahuan mengenai kehendak untuk mengakhiri sewa, yang mana pemberitahuan ini harus disampaikan sesuai dengan jangka waktu berdasarkan kebiasaan setempat. Bila tidak terdapat pemberitahuan demikian, maka perjanjian sewa dianggap tetap berlanjut.

1.7.2.2 Unsur-Unsur Sewa – Menyewa

Unsur utama sewa – menyewa meliputi barang sebagai objek, harga sebagai imbalan serta jangka waktu yang telah ditentukan. Sama halnya dalam perjanjian jual beli, sewa – menyewa tergolong perjanjian yang bersifat konsesual, di mana terbentuknya perjanjian didasarkan pada kesepakatan yang mengikat di antara keduanya. Berdasarkan uraian sebelumnya, dapat dipahami unsur-unsur perjanjian sewa – menyewa meliputi:

- 1) Terdapat penyewa dan pemberi sewa;
- 2) Tercapainya kesepakatan para pihak;
- 3) Memiliki objek yang disewakan;
- 4) Pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan hak kepada penyewa dalam bentuk penggunaan atau penikmatan atas objek yang disewa;
- 5) Pihak penyewa berkewajiban membayar uang sewa.

1.7.2.3 Subjek Hukum dalam Perjanjian Sewa – Menyewa

Subjek hukum dalam perjanjian sewa – menyewa meliputi pihak memberikan barang untuk disewakan serta pihak menggunakan barang. Pihak pertama, yaitu pihak pemberi sewa berupa perseorangan maupun badan hukum yang mempunyai hak sekaligus kewajiban untuk menyerahkan barang tersebut kepada penyewa. Sementara itu, pihak kedua yakni penyewa berupa perseorangan maupun badan hukum yang mempunyai hak dan kewajiban menjalankan pembayaran atas barang yang disewa.

1.7.2.4 Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Sewa – Menyewa

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa, pemilik atau pemberi sewa mempunyai hak dan kewajiban, di antaranya sebagai berikut:

- a) Hak Pemilik
 1. Pemilik berhak memperoleh uang sewa sesuai periode yang disetujui saat kesepakatan dibuat.
 2. Setelah masa sewa berakhir, pemilik berhak menarik kembali barang yang telah disewakan.
 3. Pemilik berhak menuntut penyewa jika barang yang menjadi objek sewa dialihkan kembali ke pihak ketiga, kecuali jika ada kesepakatan pihak pertama.

b) Kewajiban Pemilik

1. Pemilik berkewajiban menyerahkan barang sewa kepada penyewa.
2. Pemilik harus menjaga agar penyewa dapat menggunakan barang tersebut dengan baik.
3. Penyewa berhak menikmati barang tersebut selama masa sewa, dan pemilik bertanggung jawab untuk memastikan kenikmatan penggunaan barang tersebut.

Selain hak serta kewajiban yang dimiliki oleh pemilik atau pemberi sewa, penyewa juga memiliki hak dan kewajiban tertentu, di antaranya:

a) Hak Penyewa

1. Penyewa berhak memperoleh barang yang disewakan sesuai waktu dan kondisi yang disetujui.
2. Penyewa berhak menikmati penggunaan barang tersebut selama periode sewa yang ditentukan.
3. Penyewa memiliki hak menuntut serta mengajukan ganti rugi jika barang yang disewanya mengalami gangguan oleh pihak ketiga selama masa sewa.
4. Penyewa dapat mengajukan tuntutan kepada pemilik barang, jika barang yang diterima

mengalami kondisi cacat sehingga menimbulkan kerugian.

b) Kewajiban Penyewa

1. Penyewa berkewajiban memanfaatkan dan merawat barang sewaan sesuai ketentuan perjanjian.
2. Penyewa berkewajiban melakukan pembayaran sewa sesuai dengan isi perjanjian.
3. Penyewa bertanggung jawab terhadap kondisi barang sewaan, kecuali apabila kerusakan tidak disebabkan kesalahan penyewa.³³

1.7.3 Tinjauan Umum Mengenai Wanprestasi

1.7.3.1 Pengertian Wanprestasi

Cidera janji (*breach of contract*) atau wanprestasi, secara etimologis mempunyai arti tidak terlaksananya prestasi secara semestinya oleh debitur dalam memenuhi suatu perjanjian. Berdasarkan kamus hukum, wanprestasi yaitu lalai, cidera janji, dan tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan. Pengertian dari wanprestasi yaitu tidak terpenuhinya kewajiban atau terjadinya ingkar janji oleh debitur, baik berupa tidak dilaksanakannya prestasi sebagaimana telah disepakati maupun dilakukannya perbuatan yang dilarang dalam

³³ Fitri Yasni Mulia, "Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru" (Universitas Islam Riau, 2021), h. 51-53.

ketentuan perjanjian tersebut.³⁴ Sebagaimana Pasal 1238 KUHPerdata, debitur dikatakan lalai melalui akta sejenis, surat perintah, ataupun karena sifat perikatannya, yakni jika perikatan tersebut menyebabkan debitur dipandang lalai usai jangka waktu ditetapkan telah terlampaui.

Wanprestasi diklasifikasikan dalam 2 (dua) jenis, yakni wanprestasi total dan wanprestasi sebagian. Wanprestasi total dapat terjadi bila debitur sama sekali tidak menjalankan kewajiban yang seharusnya dipenuhi, atau justru melakukan sesuatu yang menurut ketentuan perjanjian dilarang. Sementara, wanprestasi sebagian dapat terjadi apabila debitur melakukan kewajiban yang diminta, namun tidak selaras dengan yang diperjanjikan, atau melaksanakannya dengan penundaan. Seseorang dikatakan berada kondisi wanprestasi, jika ia dalam posisi tertagih, yakni memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi sebagaimana diperintahkan oleh kreditur. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1238 KUHPerdata, kewajiban atau tagihan tersebut berkaitan erat dengan ketepatan waktu pelaksanaan.³⁵

³⁴ Muhammad Andri and Rini Winarsih, "Tinjauan Yuridis Pertanggungjawaban Hukum Bagi Debitur Yang Wanprestasi Atas Perjanjian Hutang Piutang," *Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan* | E-ISSN: 3089-7084 2, no. 1 (2025): h. 5.

³⁵ Nur Azza Morlin Iwanti, "Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku," *The Juris* 6, no. 2 (2022): h. 348.

1.7.3.2 Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Wanprestasi dapat diklasifikasikan ke dalam 3 (tiga) bentuk, yakni:

- 1) Prestasi yang tidak terpenuhi sama sekali. Apabila debitur sama sekali tidak menjalankan kewajibannya, debitur tersebut dinyatakan tidak memenuhi kewajiban prestasinya secara penuh.
- 2) Prestasi terpenuhi namun tidak tepat waktu. Bila debitur tetap menjalankan kewajibannya, tetapi tidak sesuai waktu yang ditentukan, maka hal tersebut dikategorikan sebagai pemenuhan prestasi yang tidak tepat waktu.
- 3) Prestasi terpenuhi namun tidak sesuai. Apabila debitur menjalankan kewajibannya, tetapi tidak sesuai dengan isi perjanjian dan kesalahan itu tidak dapat dibenahi, maka debitur dipandang tidak melaksanakan prestasi sebagaimana mestinya.³⁶

³⁶ Vita Febiyanti, Murry Darmoko, and Karim, "Tinjauan Hukum Terhadap Konsumen Yang Melakukan Wanprestasi Pembelian Kredit Secara *In-House*," Jurnal Hukum Dan Keadilan 9, no. 1 (2020), h. 7.