



The Legality Of Unnamed Agreements In The Lease Of Shophouses And Houses As Per The Civil Code

Legalitas Perjanjian Tidak Bernama Dalam Sewa Menyewa Ruko, Rumah Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Perdata

Fellita Dwi Afifah¹, Laily Ratna², Uswatun Hasanah³

^{1,2,3}) Universitas Prof. Dr. Hazairin, SH Bengkulu

Email: ¹⁾ felhtadwi24@gmail.com

ARTICLE HISTORY

Received [09 April 2026]

Revised [23 Oktober 2026]

Accepted [25 Oktober 2026]

KEYWORDS

*Legality, Anonymous Contracts,
Lease Agreements, Indonesian
Criminal Code, Legal Certainty.*

**This is an open access article
under the [CC-BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license**



ABSTRAK

Perjanjian tidak bernama dalam praktik sewa menyewa rumah dan ruko masih banyak dilakukan oleh masyarakat, khususnya melalui kesepakatan lisan tanpa kontrak tertulis. Kondisi ini menimbulkan berbagai permasalahan hukum karena lemahnya pembuktian serta tidak adanya kejelasan mengenai hak dan kewajiban para pihak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis legalitas perjanjian tidak bernama dalam sewa menyewa berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mengidentifikasi risiko hukum dalam praktik sewa menyewa tanpa perjanjian tertulis di Kota Bengkulu, serta mengevaluasi relevansi asas-asas konsensualisme, kebebasan berkontrak, dan kepastian hukum. Penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris, dengan data primer diperoleh melalui wawancara dan observasi, serta data sekunder melalui studi kepustakaan dan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa masyarakat umumnya hanya mengandalkan kwitansi pembayaran sebagai bukti, sementara kesepakatan utama dilakukan secara lisan. Praktik ini menimbulkan persoalan seperti keterlambatan pembayaran, perubahan bangunan tanpa izin, kerusakan properti, hingga penyewa meninggalkan kewajiban secara sepihak. Ketiadaan perjanjian tertulis menyebabkan lemahnya posisi hukum pemilik maupun penyewa ketika terjadi sengketa. Penelitian menyimpulkan bahwa perjanjian lisan tetap sah sepanjang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdata, namun tidak memberikan kepastian hukum yang memadai, sehingga penyusunan perjanjian tertulis sangat diperlukan untuk melindungi para pihak.

ABSTRACT

Unnamed agreements in rental practices for houses and shop-houses (ruko) are still commonly conducted through oral arrangements without written contracts. This condition creates legal issues due to weak evidence and the absence of clear rights and obligations between the parties. This study aims to analyze the legality of unnamed agreements in lease contracts based on the Indonesian Civil Code, identify legal risks that arise in unwritten rental practices in Bengkulu City, and evaluate the relevance of the principles of consensualism, freedom of contract, and legal certainty. The research employs a normative and empirical juridical approach, using primary data obtained through interviews and field observations, and secondary data derived from literature study and relevant regulations. The findings indicate that the community generally relies only on payment receipts as proof, while key agreements are made orally. This practice leads to issues such as late payments, unauthorized modifications, property damage, and abandonment of obligations by tenants. The absence of a written contract weakens the legal standing of both parties in resolving disputes. The study concludes that oral agreements remain valid as long as they fulfill the requirements of Article 1320 of the Civil Code; however, they do not provide adequate legal certainty. Therefore, written agreements are essential to ensure legal protection for all parties involved.

PENDAHULUAN

Praktik perjanjian sewa menyewa rumah dan ruko di Indonesia masih banyak dilakukan tanpa dokumen tertulis, melainkan melalui kesepakatan lisan yang berlandaskan kepercayaan. Dalam perspektif hukum perdata, perjanjian lisan tetap sah sepanjang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdata (Subekti, 2005). Namun, ketiadaan bukti tertulis menghadirkan persoalan pembuktian, ketidakpastian hukum, dan meningkatnya risiko sengketa antara pemilik dan penyewa, seperti keterlambatan pembayaran, kerusakan bangunan, hingga pengakhiran sepihak, sebagaimana ditemukan pada praktik penyewaan ruko di Kota Bengkulu. Sejumlah penelitian terdahulu menunjukkan urgensi dokumentasi tertulis dalam perjanjian sewa menyewa. Harahap (1986) menjelaskan bahwa kejelasan hak dan kewajiban pihak-pihak hanya dapat terjamin melalui bukti tertulis. Badruzaman (2021) menegaskan bahwa perjanjian lisan membuka peluang multitafsir yang memperlemah posisi hukum. Muljadi dan Widjaja (2023) menemukan bahwa penyelesaian sengketa banyak terhambat akibat absennya kontrak tertulis pada kasus sewa properti. Selain itu, studi empiris lain mengenai perjanjian lisan di ranah properti menunjukkan bahwa bukti kwitansi tidak cukup kuat sebagai dasar pembuktian (Setiawan, 2020; Pratama, 2019).

Meskipun demikian, tidak banyak penelitian yang secara khusus menelaah legalitas perjanjian tidak bernama dalam sewa menyewa ruko serta risiko hukum pada masyarakat perkotaan, terutama di Kota Bengkulu. Kesenjangan inilah yang menjadikan penelitian dalam feli memiliki kontribusi orisinal, baik secara teoretis maupun praktis.

LANDASAN TEORI

Teori Legalitas

Teori legalitas merupakan konsep dasar yang menyatakan bahwa suatu tindakan atau perjanjian dianggap sah apabila sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga mampu memberikan perlindungan serta kepastian hukum bagi para pihak.. Dalam hukum perdata, perjanjian diartikan sebagai perbuatan hukum antara dua pihak atau lebih sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata, dengan syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata meliputi kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Selain itu, dikenal juga perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam peraturan-undangan namun tetap sah memenuhi syarat sah perjanjian, meskipun memiliki kelemahan dalam aspek pembuktian.

Sewa Menyewa

Sewa menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian yang diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdata, yang menimbulkan hubungan timbal balik antara pihak yang menyewakan dan penyewa, dengan hak dan kewajiban masing-masing. Dalam praktiknya, perjanjian sewa sewa sering dilakukan secara lisan sebagai bagian dari perjanjian tidak bernama, yang tetap memiliki kekuatan hukum selama memenuhi unsur-unsur perjanjian, namun berisiko menimbulkan pembatalan karena lemahnya alat bukti. Oleh karena itu, teori kepastian hukum menjadi penting untuk menjamin kejelasan hak dan kewajiban para pihak, di mana perjanjian tertulis lebih dianjurkan karena memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat dalam penyelesaian perkara.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu analisis hukum yang berfokus pada kajian peraturan perundang-undangan, doktrin, dan literatur terkait. Kajian dilakukan terhadap ketentuan KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta sejumlah putusan pengadilan yang relevan dengan sengketa sewa menyewa rumah atau ruko. Bahan hukum tersebut digunakan untuk menilai keabsahan perjanjian tidak bernama serta menafsirkan asas-asas hukum mengenai syarat sah perjanjian, pemenuhan hak dan kewajiban, dan kepastian hukum. Selain bahan hukum primer, penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, dan hasil penelitian hukum lainnya. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif deskriptif untuk menggambarkan dan menafsirkan norma hukum yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa tanpa bentuk tertulis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) maupun rumah kontrakan di Kota Bengkulu masih didominasi oleh penggunaan perjanjian lisan tanpa dukungan dokumen tertulis yang memadai. Data diperoleh melalui wawancara mendalam dengan tiga pemilik ruko yang berada di lokasi berbeda, Jalan MT. Haryono–Kampung Bali, Sawah Lebar, dan Jalan Sepakat. Ketiga responden memberikan informasi yang relatif seragam bahwa kesepakatan sewa hanya dilakukan secara lisan, sedangkan bukti tertulis yang digunakan sebatas kwitansi pembayaran atau catatan sederhana mengenai jatuh tempo sewa. Meskipun perjanjian lisan dianggap lebih praktis dan dipandang cukup atas dasar kepercayaan dan hubungan kekeluargaan dengan penyewa, praktik ini menimbulkan sejumlah persoalan dalam pelaksanaannya.

Responden pertama, Marianto Ferdinan (43 tahun), yang telah menyewakan ruko sejak 2006, mengungkapkan bahwa ia kerap mengalami keterlambatan pembayaran, kerusakan bangunan akibat renovasi tanpa izin, serta masalah pemeliharaan ruko yang tidak dilakukan penyewa. Ketidadaan perjanjian tertulis membuat proses peneguran dan penyelesaian sengketa menjadi sulit sehingga ia memilih penyelesaian kompromis, seperti menerima pembayaran sebagian dan tidak memperpanjang masa sewa. Responden kedua, Nelson Riduan Sihite (54 tahun), yang menyewakan ruko sejak 2008, juga menghadapi permasalahan serupa, termasuk penyewa yang meninggalkan tempat tanpa pelunasan kewajiban, tunggakan sewa, serta tagihan listrik yang tidak dibayar hingga berbulan-bulan.

Sementara itu, responden ketiga, Basaria Sihite (40 tahun), pemilik rumah bedeng, menjelaskan bahwa meskipun ia memberikan kwitansi setiap pembayaran sewa bulanan, ia tetap menghadapi risiko penyewa kabur, kerusakan bangunan, dan pembatalan sepihak yang memaksanya melakukan negosiasi ulang terkait pengembalian biaya sewa.

Temuan-temuan tersebut menunjukkan bahwa ketergantungan pada perjanjian lisan dalam hubungan sewa menyewa menimbulkan risiko hukum yang cukup signifikan. Ketika terjadi



perselisihan, seperti keterlambatan pembayaran, perubahan struktur bangunan tanpa izin, atau penghentian sewa secara sepihak—pemilik ruko berada dalam posisi hukum yang lemah karena tidak memiliki dokumen tertulis yang dapat dijadikan alat bukti kuat. Ketiadaan dokumen formal membuat proses penyelesaian lebih mengandalkan musyawarah dan kompromi daripada mekanisme hukum, sehingga kepastian hukum sulit dicapai. Dengan demikian, hasil penelitian menegaskan bahwa meskipun secara hukum perjanjian lisan tetap sah menurut Pasal 1320 KUHPerdara, bentuk perjanjian ini tidak mampu memberikan perlindungan hukum yang memadai dan berpotensi meningkatkan kerentanan terhadap sengketa antara para pihak

Table : 1 Ringkasan Temuan Wawancara Pemilik Ruko

Responden	Lokasi	Bentuk Perjanjian	Masalah yang Ditemui	Cara Penyelesaian
Mariato Ferdinan	MT. Haryono	Lisan + Kwitansi	Telat bayar, renovasi tanpa izin, kerusakan plafon	Kompromi, hentikan sewa
Nelson Riduan Sihite	Sawah Lebar	Lisan + Catatan	Telat bayar, kabur, listrik tak dibayar	Penagihan langsung, kompromi
Basaria Sihite	Sawah Lebar Baru	Lisan + Kwitansi	Telat bayar, kabur, kerusakan, pembatalan sepihak	Negosiasi pengembalian sebagian

Pembahasan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemahaman masyarakat Kota Bengkulu mengenai perjanjian sewa menyewa ruko masih terbatas. Meskipun perjanjian sewa menyewa memiliki peran penting sebagai dasar hubungan hukum, sebagian besar pemilik ruko beranggapan bahwa kwitansi pembayaran sudah cukup sebagai bukti perjanjian. Padahal, kwitansi hanya berfungsi sebagai bukti transaksi, bukan sebagai dokumen hukum yang memuat hak, kewajiban, larangan, maupun mekanisme penyelesaian sengketa. Temuan ini konsisten dengan wawancara terhadap tiga pemilik ruko yang seluruhnya mengandalkan perjanjian lisan tanpa kontrak tertulis, sehingga struktur hubungan sewa menyewa berjalan informal dan minim perlindungan hukum. Responden pertama menjelaskan bahwa ia hanya mencatat pembayaran dan menyampaikan aturan secara lisan, sehingga sering menghadapi masalah seperti keterlambatan pembayaran dan renovasi tanpa izin. Responden kedua juga mengandalkan hubungan kekeluargaan, tetapi kerap dirugikan oleh penyewa yang kabur atau meninggalkan tagihan listrik. Responden ketiga mengalami pelanggaran serupa, termasuk kerusakan bangunan dan pembatalan sewa sepihak. Kesamaan pengalaman para responden memperlihatkan rendahnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya kontrak tertulis sebagai alat bukti sah. Hal ini sejalan dengan pandangan Subekti (2005) bahwa perjanjian merupakan peristiwa hukum yang menimbulkan hubungan hak dan kewajiban, sehingga harus dirumuskan secara jelas agar tidak menimbulkan sengketa.

Menurut Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dan wajib dilaksanakan dengan itikad baik. Ketentuan ini menuntut kejelasan isi perjanjian, termasuk objek sewa, jangka waktu, kewajiban pembayaran, dan aturan penggunaan. Tanpa dokumen tertulis, pembuktian isi perjanjian hanya bergantung pada ingatan para pihak, yang rawan menimbulkan perbedaan persepsi, sejalan dengan pendapat Satrio (2012) bahwa ketidakjelasan klausul kontrak dapat menghambat penegakan hak. Selain itu, dalam aspek pembuktian, Pasal 1866 KUHPerdata menyebutkan bahwa bukti tertulis merupakan alat bukti pertama yang memiliki kekuatan hukum paling kuat dalam hukum perdata.

Oleh karena itu, perjanjian tertulis merupakan langkah penting guna menjamin kepastian hukum, sebagaimana ditegaskan oleh Radbruch (2006) dan Utrecht (1983) bahwa kepastian hukum menjadi fondasi untuk mencegah sengketa dan menjaga keteraturan sosial. Dengan adanya perjanjian tertulis, para pihak memiliki pedoman jelas mengenai hak dan kewajiban masing-masing, sehingga penyelesaian konflik dapat dilakukan lebih cepat, objektif, dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Edukasi hukum kepada masyarakat perlu ditingkatkan agar pemilik dan penyewa memahami bahwa kontrak tertulis bukan sekadar formalitas, tetapi instrumen perlindungan hukum yang esensial dalam praktik sewa menyewa ruko

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa praktik perjanjian sewa menyewa rumah dan ruko di Kota Bengkulu pada umumnya masih dilakukan secara lisan, meskipun hukum perdata Indonesia mengakui keabsahan perjanjian baik lisan maupun tertulis sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Namun, praktik lisan yang hanya diperkuat dengan kwitansi atau catatan sederhana tidak mampu memberikan kepastian hukum yang memadai karena tidak adanya bukti tertulis yang menjelaskan isi kesepakatan secara jelas dan rinci. Kondisi ini memunculkan berbagai risiko hukum,

seperti ketidakjelasan jangka waktu sewa, kesulitan melakukan penagihan ketika terjadi tunggakan, ketidakpastian mengenai tanggung jawab kerusakan bangunan, hingga kasus penyewa yang pergi secara sepihak tanpa menyelesaikan kewajibannya.

Penelitian ini menegaskan bahwa asas konsensualisme dan kebebasan berkontrak memang memungkinkan masyarakat membuat perjanjian secara sederhana, namun tanpa dituangkan dalam dokumen tertulis, asas kepastian hukum sulit diwujudkan. Dengan demikian, walaupun perjanjian lisan tetap sah secara hukum, kekuatan pembuktiannya sangat lemah ketika terjadi perselisihan. Oleh karena itu, penyusunan perjanjian tertulis sangat dianjurkan agar hubungan hukum antara pemilik dan penyewa memiliki kejelasan, perlindungan hukum yang lebih kuat, serta mampu meminimalkan potensi sengketa di masa mendatang.

Saran

Masyarakat, khususnya pemilik dan penyewa ruko di Kota Bengkulu, perlu membiasakan membuat perjanjian tertulis sederhana untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah kelangsungan hidup. Peneliti selanjutnya menyarankan untuk mengkaji penyelesaian serta faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang mempengaruhi penggunaan perjanjian lisan agar diperoleh pemahaman yang lebih komprehensif

DAFTAR PUSTAKA

- Anggraeni, R. R. D., & Rizal, A. H. (2020). Pelaksanaan perjanjian jual beli melalui internet (e-commerce) ditinjau dari aspek hukum perdataan. *SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i*, 6(3), 223–238. <https://doi.org/10.15408/sjsbs.v6i3.11531>
- Arikunto, S. (2020). *Prosedur penelitian: Suatu pendekatan praktik (edisi revisi)*. Rineka Cipta.
- Badrulzaman, M. D. (2021). *K.U.H. Perdata Buku III: Hukum perikatan dengan penjelasan*. Alumni.
- Beranda Hukum. (2020). *Buku ketiga bab VII: Sewa menyewa*. <https://berandahukum.com/>
- Dokter Law. (2022). *Sewa-menyewa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. <https://dokterlaw.com/>
- Fauzan, N. N. D., Amelia, R., & Latif, A. (2025). Jenis-jenis hak jaminan dalam perspektif hukum perdata dan hukum Islam: Studi konseptual. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 2(9), 1–9.
- Harahap, M. Y. (1986). *Segi-segi hukum perjanjian*. Alumni.
- Hasan, B. (2020). *Praktik perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan di Kota Palangka Raya ditinjau dari hukum perdata [Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya]*.
- Komariah. (2022). *Hukum perdata*. Universitas Muhammadiyah Malang.
- Kumalasari, D., & Ningsih, D. W. (2020). Syarat sahnya perjanjian tentang cakap bertindak dalam hukum menurut Pasal 1320 ayat (2) K.U.H. Perdata. *Jurnal Pro Hukum*, 7(2).
- Lubis, T. H. (2022). *Hukum perjanjian di Indonesia*. Jurnal Sosek, 2(3).
- Muhammad, A. K. (2010). *Hukum perdata Indonesia (edisi revisi)*. Citra Aditya Bakti.
- Muljadi, K., & Widjaja, G. (2023). *Perikatan yang lahir dari perjanjian*. RajaGrafindo Persada.
- Persekutuan Perdata Doni Budiono & Rekan. (2023). *Asas-asas perjanjian*. <https://pdb-lawfirm.id/asas-asas-perjanjian-dalam-kuh-perdata/>
- Putri, N. K. (2021). Analisis yuridis keabsahan perjanjian sewa menyewa yang ditandatangani oleh pihak yang bukan ahli waris (Studi Putusan MA No. 798 K/Pdt/2014). *Garuda Kemendikbud*, 1–18.
- Riadi, R. Y. A. T., Rato, D., & Susanti, D. O. (2022). Legalitas kontrak elektronik sebagai alat bukti dalam perspektif hukum perdata. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7(3).
- Sinaga, N. A. (2018). Peranan asas-asas hukum perjanjian dalam mewujudkan tujuan perjanjian. *Binamulia Hukum*, 7(2).
- Solikin, H. N. (2021). *Pengantar metodologi penelitian hukum*.
- Subekti. (2005). *Hukum perjanjian*. Intermasa.
- Walukow, S. N. (2015). Kajian yuridis terhadap perjanjian sewa beli sebagai perjanjian tak bernama. *Lex Privatum*, 3(3), 70–78. *JDIH.BPK. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (n.d.)*.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. (Burgerlijk Wetboek). (n.d.). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pemerintah Republik Indonesia*.
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. (n.d.). *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pemerintah Republik Indonesia*.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. (1999).
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. (2009). *Pemerintah Republik Indonesia*