

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA DALAM PERJANJIAN
SEWA KONTRAKAN YANG DILAKUKAN SECARA LISAN**



OLEH :

RHAKA PRAYOGA PANGESTU

NIM : 502022337

Skripsi Ini Disusun Untuk Melengkapi Persyaratan Dalam Memperoleh

Gelar Sarjana Hukum

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

TAHUN 2026

HALAMAN PERSETUJUAN

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA DALAM PERJANJIAN SEWA KONTRAKAN YANG DILAKUKAN SECARA LISAN

SKRIPSI

Sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan program Strata-I pada
Jurusan/Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
Palembang

Oleh :

Rhaka Prayoga Pangestu

502022337

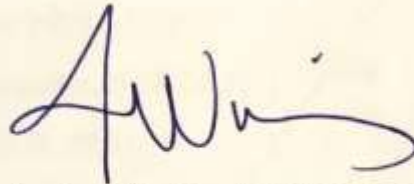
Disetujui Untuk Diajukan Dalam Sidang Skripsi

Pembimbing I



HENDRI S, S.H., M. Hum
NBM/NIDN: 832898/217096301

Pembimbing II



Ledy Wila Yustini, S.H., M.H.
NBM/NIDN: 1324828/0213128105

Mengetahui
Wakil Dekan I

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang



Yudistira Rusydi, S.H., M.Hum
NBM/NIDN: 1100662/0209066801

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI : " PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA
DALAM PERJANJIAN SEWA KONTRAKAN
YANG DILAKUKAN SECARA LISAN".



NAMA : RHAKA PRAYOGA
PANGESTU
NIM : 502022337
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM
PROGRAM : HUKUM PERDATA
KEKHUSUSAN

Pembimbing,

1. Hendri S, S.H., M.Hum
2. Ledy Wila Yustini, S.H., M.H.

Palembang, 25 April 2026

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:

Ketua : Dr. Ismail Pettanasse, S.H.,M.H (

Anggota: Heni Marlina, S.H.,M.H

Dr. Serlika Aprita, S.H.,M.H (

DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

H. Abdul Hamid Usman, S.H.,M.Hum
NBM/NIDN: 725300/0210116301

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
Palembang Strata I

NAMA : RHAKA PRAYOGA PANGESTU
NIM : 502022337
PRODI : PROGRAM SARJANA HUKUM
JUDUL : "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA DALAM
PERJANJIAN SEWA KONTRAKAN YANG
DILAKUKAN SECARA LISAN".

Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dan Ujian Komprehensif, Penulis
berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM

Pembimbing I

HENDRI S, S.H., M. Hum
NBM/NIDN: 832898/217096301

Pembimbing II

Ledy Wila Yustini, S.H., M.H.
NBM/NIDN: 1324828/0213128105

Mengetahui,
Ketua Program Studi Hukum
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah

Dr. Helwan Kasra, S.H., M.Hum
NBM/NIDN: 1167483/001010790

PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rhaka Prayoga Pangestu
Nim : 502022337
Email : rhakapp02@gmail.com
Fakultas : Hukum
Program Studi : Program Sarjana Hukum
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Kontrakan Yang Dilakukan Secara Lisan”.

Melalui dokumen ini, saya menegaskan bahwa:

1. Karya tulis yang saya ajukan ini sepenuhnya orisinal dan belum pernah digunakan sebelumnya sebagai persyaratan untuk meraih gelar akademik, baik di lingkungan Universitas Muhammadiyah Palembang maupun di lembaga pendidikan mana pun;
2. Karya ini bukan hasil adaptasi atau penerjemahan, melainkan refleksi dari ide, perumusan, dan implementasi penelitian yang saya kerjakan secara mandiri, dengan pengecualian arahan dari dosen pembimbing;
3. Karya saya ini adalah versi final yang telah direvisi setelah melalui proses pengujian, dan telah mendapatkan persetujuan serta pengetahuan dari pembimbing saya; dan
4. Di dalam karya ini, tidak ada bagian atau pemikiran dari individu lain yang telah ditulis atau dipublikasikan, kecuali jika digunakan sebagai referensi dalam naskah dengan menyebutkan sumber penulisnya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Deklarasi ini saya sampaikan secara sungguh-sungguh. Seandainya di kemudian hari terbukti ada penyimpangan atau ketidakakuratan dalam pernyataan ini, saya menyatakan kesediaan untuk menerima sanksi akademik, termasuk pencabutan gelar yang telah saya peroleh melalui karya ini, serta sanksi-sanksi lain yang ditetapkan oleh Universitas Muhammadiyah Palembang.

Palembang, 25 April 2026



Rhaka Prayoga Pangestu

PERNYATAAN PERSETUJUAN AKSES

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rhaka Prayoga Pangestu

NIM : 502022337

Email : rhakapp02@gmail.com

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : "Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Kontrakan Yang Dilakukan Secara Lisan."

Dengan ini saya menyerahkan hak sepenuhnya kepada perpustakaan fakultas hukum Universitas Muhammadiyah Palembang untuk menyimpan, mengatur akses serta melakukan pengelolaan terhadap karya saya ini dengan mengacu pada ketentuan pada ketentuan akses tugas akhir elektronik sebagai berikut (beri tanda pada kotak).

Saya mengizinkan karya ilmiah tersebut diunggah ke dalam website Universitas Muhammadiyah Palembang. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Palembang, 25 April 2026



Rhaka prayoga Pangestu
502022337

Mengetahui,
Pembimbing



HENDRI S. S.H., M. Hum
NBM/NIDN: 832898/217096301

MOTO DAN PERSEMBAHAN

إِن مَّعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan.”

(QS. Al-Insyirah: 5–6)

Persembahan Skripsi Ini Ditujukan Untuk:

1. Papa dan Mama tercinta, yang tak pernah lelah melimpahkan doa, curahan kasih sayang, dukungan tanpa batas, serta pengorbanan luar biasa, menjadi pilar utama dalam setiap tahapan perjalanan penulis menempuh pendidikan Sarjana Hukum.
2. Universitas Muhammadiyah Palembang, almamater kebanggaan penulis, sebagai tempat menimba ilmu dan pengalaman berharga.

BIODATA MAHASISWA

Data Pribadi

Nama : Rhaka Prayoga Pangestu
Nim : 502022337
Tempat, Tanggal Lahir : Palembang, 02 Mei 2004
Status : Mahasiswa
Agama : Islam
Pekerjaan : Mahasiswa
Alamat : Jl. Lubuk Kawahi No. 80
No telp : 081271648382
Email : rhakapp02@gmail.com
No. HP : 081271648382
Nama ayah : Renvillius
Pekerjaan ayah : Karyawan Swasta
Alamat : Jl. Lubuk Kawahi No. 80
No hp : 082269816251
Nama ibu : Elvi Sukaesih
Pekerjaan ibu : Ibu Rumah Tangga
Alamat : Jl. Lubuk Kawahi No. 80
No hp : 081273058604
Wali : -

Riwayat pendidikan*)

TK : Bina Bangsa
SD : Bina Bangsa
SMP : SMPN 19 Palembang
SMA : SMAN 11 Palembang
Mulai mengikuti perkuliahan srata-1 pada jurusan/program studi hukum
universitas muhammadiyah palembang tahun 2022

ABSTRAK
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA DALAM PERJANJIAN
SEWA KONTRAKAN YANG DILAKUKAN SECARA LISAN
RHAKA PRAYOGA PANGESTU

Perjanjian sewa kontrakan merupakan salah satu bentuk hubungan hukum perdata yang sering terjadi dalam kehidupan masyarakat, khususnya di wilayah perkotaan dengan tingkat mobilitas penduduk yang tinggi. Dalam praktiknya, perjanjian sewa kontrakan tidak selalu dibuat secara tertulis, melainkan sering dilakukan secara lisan berdasarkan kepercayaan antara para pihak. Kondisi tersebut menimbulkan berbagai permasalahan hukum, terutama berkaitan dengan perlindungan hukum bagi penyewa serta kekuatan pembuktian apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi penyewa dalam perjanjian sewa kontrakan yang dilakukan secara lisan serta untuk mengetahui kedudukan hukum perjanjian tersebut menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Selain itu, penelitian ini juga mengkaji kendala yang dihadapi dalam memintakan pertanggungjawaban perdata apabila terjadi pelanggaran perjanjian. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Data yang digunakan berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian sewa kontrakan secara lisan tetap sah dan mengikat secara hukum sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Namun demikian, perlindungan hukum bagi penyewa dalam praktiknya masih tergolong lemah. Hal ini disebabkan oleh tidak adanya bukti tertulis yang dapat memperkuat posisi hukum penyewa dalam proses pembuktian apabila terjadi sengketa. Selain itu, ketidakseimbangan posisi tawar antara penyewa dan pemilik kontrakan, rendahnya kesadaran hukum masyarakat, serta ketiadaan regulasi khusus mengenai sewa-menyewa rumah turut memperlemah perlindungan hukum bagi penyewa. Dalam hal pertanggungjawaban perdata, kendala utama terletak pada aspek pembuktian dan keterbatasan alat bukti dalam perjanjian lisan. Meskipun alat bukti seperti saksi, bukti pembayaran, dan komunikasi dapat digunakan, namun kekuatannya masih lebih lemah dibandingkan perjanjian tertulis. Oleh karena itu, diperlukan upaya peningkatan perlindungan hukum melalui pembuatan perjanjian tertulis, peningkatan kesadaran hukum masyarakat, serta pembentukan regulasi yang lebih spesifik dan komprehensif mengenai hubungan sewa-menyewa rumah tinggal.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Penyewa, Perjanjian Lisan, Sewa Kontrakan

ABSTRACT

Legal Protection for Tenants in Oral House Rental Agreements

RHAKA PRAYOGA PANGESTU

A rental agreement is one of the most common forms of civil legal relationships in society, particularly in urban areas with high population mobility. In practice, rental agreements are not always made in written form but are often conducted orally based on mutual trust between the parties. This condition gives rise to various legal issues, particularly regarding legal protection for tenants and the strength of evidence in the event of disputes. This study aims to analyze the forms of legal protection available for tenants in oral rental agreements and to examine the legal standing of such agreements under the Indonesian Civil Code (KUHPerdata). Furthermore, this research also explores the obstacles in enforcing civil liability when a breach of agreement occurs. The research employs a normative juridical method using statutory and conceptual approaches. The data consists of primary, secondary, and tertiary legal materials, which are analyzed qualitatively. The results indicate that oral rental agreements are legally valid and binding as long as they meet the legal requirements of a valid agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code. However, in practice, legal protection for tenants remains relatively weak. This is mainly due to the absence of written evidence that can strengthen the tenant's legal position in dispute resolution. In addition, the imbalance of bargaining power between tenants and landlords, low legal awareness among the public, and the lack of specific regulations governing residential lease agreements further weaken tenant protection. Regarding civil liability, the primary obstacle lies in the evidentiary aspect, as oral agreements lack strong documentation. Although evidence such as witness testimony, payment records, and communication records may be used, their evidentiary value is generally weaker compared to written agreements. Therefore, efforts are needed to enhance legal protection for tenants through the use of written agreements, increased public legal awareness, and the establishment of more specific and comprehensive regulations governing rental relationships.

Keywords: *Legal Protection, Tenant, Oral Agreement, Rental Agreement, Civil ode*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Perlindungan Hukum Bagi Penyewa dalam Perjanjian Sewa Kontrakan yang Dilakukan Secara Lisan”** dengan baik dan tepat waktu. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, beserta keluarga, sahabat, dan seluruh umatnya hingga akhir zaman.

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada program studi yang penulis tempuh. Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis menyadari bahwa tidak sedikit hambatan dan kesulitan yang dihadapi. Namun, berkat bantuan, bimbingan, serta dukungan dari berbagai pihak, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Abid Djazuli, S.E., M.M. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
2. Bapak H. Abdul Hamid Usman, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
3. Bapak H. Yudistira Rusydi, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I dan Ibu Dr. Khalisah Hayatuddin, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
4. Bapak Dr. Helwan Kasra, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi dan Ibu Dea Justicia Ardha, S.H., M.H selaku Sekretaris Prodi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
5. Bapak Hendri S, S.H., M.Hum selaku Pembimbing I dan Ibu Ledy Wila Yustini S.H., M.H selaku Pembimbing II, atas kesabaran, arahan dan bimbingan yang telah diberikan selama penyusunan skripsi ini
6. Ibu Dr. Martini, S.H., M.H selaku Pembimbing Akademik pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang

7. Bapak dan ibu dosen beserta seluruh jajaran yang telah memberikan ilmu dan pengalaman berharga selama masa perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
8. Papa dan Mama tercinta, yang tak pernah lelah melimpahkan doa, curahan kasih sayang, dukungan tanpa batas, serta pengorbanan luar biasa, menjadi pilar utama dalam setiap tahapan perjalanan penulis menempuh pendidikan Sarjana Hukum.
9. Seluruh keluargaku tercinta yang senantiasa memberikan doa, semangat serta dukungan dalam penyelesaian skripsi ini.
10. Teman-teman dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, baik dari segi isi maupun penyajiannya. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa yang akan datang.

Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata terkait perjanjian sewa-menyewa.

Palembang, 25 April 2026

Penulis

Rhaka Prayoga Pangestu
502022337

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN	iii
PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN AKSES	vi
MOTO DAN PERSEMBAHAN	vii
BIODATA MAHASISWA	viii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Ruang Lingkup	7
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Konseptual	8
F. Review Studi Terdahulu yang Relevan	10
G. Metode Penelitian	14
H. Sistematika Penulisan	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	17
B. Perjanjian Sewa-Menyewa	23
C. Perjanjian Lisan dalam Perspektif Hukum Perdata	28
D. Perlindungan Hukum bagi Penyewa	30
E. Pertanggungjawaban Perdata	33
F. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual	37
G. Keterkaitan Tinjauan Pustaka dengan Pembahasan Penelitian	38

BAB III PEMBAHASAN.....	39
A. Perlindungan Hukum bagi Penyewa dalam Perjanjian Sewa Kontrakan Secara Lisan	39
B. Kedudukan Hukum Perjanjian Sewa Kontrakan Secara Lisan Menurut KUHPerdara.	42
BAB IV PENUTUP	52
A. Kesimpulan	52
B. Saran	53

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Review Studi Terdahulu yang Relevan	9
---	---

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian sewa-menyewa rumah kontrakan merupakan praktik yang umum dimasyarakat Indonesia, khususnya di perkotaan dengan mobilitas penduduk yang tinggi. Banyak perjanjian dilakukan secara lisan berdasarkan kepercayaan tanpa bukti tertulis, sehingga kerap menimbulkan persoalan hukum ketika salah satu pihak melanggar kesepakatan.¹

Perjanjian lisan tetap diberlakukan berdasarkan hukum perdata sepanjang memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Namun, permasalahan muncul pada pembuktian di pengadilan, seperti pada pembuktian di pengadilan, seperti pada putusan Mahkamah Agung No. 2368/Pdt/2019 yang menunjukkan lemahnya posisi para pihak tanpa bukti tertulis.²

Fenomena ini semakin relevan dengan meningkatnya kebutuhan rumah sewa akibat urbanisasi dan keterbatasan daya beli masyarakat untuk memiliki rumah. Bagi masyarakat untuk berpenghasilan rendah, perjanjian sewa lisan dianggap solusi praktis karena lebih cepat, murah, dan

¹ Rahmia Rachman, *The Validity of Boarding House Rental Agreements from Civil Law Perspectives*, *Alauddin Law Development Journal*, Vol. 6 No. 3 (2024) hlm. 433-444. <https://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/aldef/article/view/51228>

² Condro Rahayu, *The Legal Consequences of Default the Oral Lease Agreement based on Indonesia Private Law* (Decisions Study of Supreme Court No. 2368/Pdt/2019), *TICASH Proceedings*, 2022. hlm. 803-809. <https://www.atlantis-press.com/proceedings/ticash21/12597330>

fleksibel.³

Praktik tersebut sering menempatkan penyewa dalam posisi tawar yang lebih lemah dibanding pemilik kontrakan. Banyak penyewa mengalami kerugian, misalnya penggusuran sepihak, kenaikan harga sewa mendadak, atau hilangnya uang jaminan tanpa mekanisme penyelesaian yang jelas.⁴

Dalam praktiknya, sengketa perjanjian sewa kontrakan secara lisan sering menimbulkan persoalan hukum yang merugikan penyewa. Salah satu contoh dapat dilihat dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2368 K/Pdt/2019 yang menunjukkan adanya kesulitan pembuktian dalam hubungan hukum yang tidak dituangkan secara tertulis. Dalam perkara tersebut, keberadaan hubungan hukum dan isi kesepakatan para pihak menjadi sulit dibuktikan karena tidak adanya dokumen perjanjian tertulis yang jelas. Kondisi ini memperlihatkan bahwa meskipun perjanjian lisan diakui sah menurut hukum perdata, namun dalam praktik penyelesaian sengketa, pihak yang tidak memiliki bukti tertulis sering berada pada posisi yang lemah, khususnya penyewa sebagai pihak yang umumnya memiliki posisi tawar lebih rendah dibandingkan pemilik kontrakan.

Selain itu, di berbagai daerah perkotaan, termasuk wilayah dengan tingkat urbanisasi tinggi, praktik sewa kontrakan secara lisan masih sangat

³ A. Sufian, *A Conceptual Study on Landlord and Tenant Law in Peninsular Malaysia: A Focus on private Residential Tenancy*, 2012. Vol. 7 No. 1 hlm. 13-23. <https://builtsurvey.utm.my/intrest/wp-content/uploads/sites/243/2013/08/A-CONCEPTUALSTUDY-ON-LANDLORD-AND-TENANT-LAW-IN-PENINSULAR-MALAYSIA-A-FOCUSON-PRIVATE-RESIDENTIAL-TENANCY-1.pdf> 4 S.

⁴ S. Mohamed, *The Rental Housing Act and Provincial Rental Housing Tribunals*, 2004. hlm. 1-3.

sering dilakukan karena dianggap lebih sederhana, cepat, dan tidak memerlukan biaya tambahan. Namun, kondisi tersebut justru menimbulkan berbagai persoalan, seperti pengakhiran sewa secara sepihak, kenaikan harga sewa tanpa pemberitahuan, pengembalian uang jaminan yang tidak jelas, hingga pengusiran penyewa sebelum masa sewa berakhir. Permasalahan tersebut menunjukkan bahwa hubungan hukum antara penyewa dan pemilik kontrakan belum sepenuhnya memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang seimbang.

Beberapa penelitian terdahulu menegaskan urgensi perlindungan hukum bagi penyewa. Misalnya, penelitian di Malaysia menyoroti ketiadaan Undang- Undang khusus mengenai sewa-menyewa yang menyebabkan hak-hak penyewa kerap terabaikan.⁵ Sementara itu, penelitian di Indonesia menunjukkan bahwa meskipun perjanjian sewa lisan sah, posisi hukum penyewa seringkali tidak terlindungi secara memadai.

Penelitian terdahulu pada umumnya lebih berfokus pada keabsahan perjanjian lisan dan aspek wanprestasi secara umum, sedangkan kajian yang secara khusus membahas perlindungan hukum terhadap penyewa dalam praktik perjanjian sewa kontrakan lisan masih relatif terbatas. Selain itu, belum banyak penelitian yang mengkaji secara mendalam mengenai bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada penyewa ketika terjadi sengketa akibat lemahnya pembuktian dalam perjanjian lisan.

⁵ Farihana Abdul Razak & N. Abdullah, *Ready Not Ready Enforcing Promises of Tenancy Agreement: An Explanation to Non-Law Students*, IJARPED, Vol. 11 No. 3 (2022) hlm. 1467-1475. <https://hrmars.com/index.php/papers/detail/IJARPED/14979>

Dengan demikian, terdapat kekosongan kajian (research gap) yang perlu dianalisis lebih lanjut, khususnya terkait efektivitas perlindungan hukum bagi penyewa serta kedudukan hukum perjanjian sewa kontrakan secara lisan dalam praktik hukum perdata di Indonesia.

Namun, sebagian besar kajian terdahulu lebih banyak monyoroti aspek, validitas hukum perjanjian dan wanprestasi, tanpa menggali pengalaman konkret penyewa di lapangan. Minimnya penelitian kualitatif mengenai bagaimana penyewa menghadapi risiko dan ketidakpastian hukum dalam kontrak lisan menjadi celah penting yang perlu dikaji lebih dalam.⁶

Penelitian ini menjadi penting karena kebutuhan masyarakat terhadap rumah kontrakan terus meningkat seiring pertumbuhan penduduk dan keterbatasan kemampuan ekonomi untuk memiliki rumah pribadi. Di sisi lain, belum terdapat pengaturan khusus yang secara komprehensif mengatur perlindungan hukum bagi penyewa rumah kontrakan dalam perjanjian lisan. Selama ini, penyelesaian sengketa masih bertumpu pada ketentuan umum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya mengenai syarat sah perjanjian dan asas kebebasan berkontrak. Akibatnya, perlindungan hukum bagi penyewa sering kali belum efektif dalam praktik.

Urgensi penelitian ini menjadi penting karena kebutuhan masyarakat terhadap rumah kontrakan terus meningkat seiring

⁶ Robbi Firly Firgiyabi Mahlia, *Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah*, Journal Sains Student Research, Vol. 3, No. 2 (2023), hlm. 255-262. <https://ejurnal.kampusakedemik.co.id/index.php/jssr/article/view/406>

pertumbuhan penduduk dan keterbatasan kemampuan ekonomi untuk memiliki rumah pribadi. Di sisi lain, belum terdapat pengaturan khusus yang secara komprehensif mengatur perlindungan hukum bagi penyewa rumah kontrakan dalam perjanjian lisan. Selama ini, penyelesaian sengketa masih bertumpu pada ketentuan umum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya mengenai syarat sah perjanjian dan asas kebebasan berkontrak. Akibatnya, perlindungan hukum bagi penyewa sering kali belum efektif dalam praktik.

Kesenjangan penelitian juga terlihat dari belum adanya regulasi komprehensif di Indonesia yang secara khusus mengatur praktik sewa-menyewa rumah tinggal, baik tertulis maupun lisan. Berbeda dengan beberapa negara lain yang telah memiliki instrument Hukum khusus untuk melindungi penyewa, Indonesia masih mengandalkan peraturan umum Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).⁷

Akibatnya, penelitian dengan pendekatan kualitatif diperlukan untuk memahami realitas sosial yang dialami penyewa kontrakan dengan perjanjian lisan. Dengan menggali pengalaman, persepsi, dan tantangan yang dihadapi, penelitian ini dapat menghadirkan gambaran komprehensif mengenai kelemahan perlindungan hukum sekaligus peluang perbaikan.

Secara teori, studi ini diharapkan dapat memberikan literatur hukum perdata, terutama dalam konteks kontrak lisan pada sewa-menyewa. Secara praktis, studi ini dapat memperoleh manfaat bagi

⁷ Tamar Chitoshvili, *Grounds for Termination of the Apartment Rental Agreement*, *Journal of Law*, No. 2 (2024), hlm. 72-94. <https://jlaw.tsu.ge/index.php/Jlaw/article/view/8318>

pembuat kebijakan, pemilik kontrakan, maupun lembaga perlindungan konsumen untuk membangun sistem sewa yang lebih adil dan transparan.

Berdasarkan uraian tersebut, tujuan utama studi ini adalah untuk menyelidiki secara menyeluruh perlindungan hukum penyewa berdasarkan perjanjian sewa lisan. Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat secara teoritis dalam pengembangan ilmu hukum, serta secara praktis memberikan rekomendasi kebijakan yang lebih berpihak pada penyewa dan mendukung terciptanya keadilan sosial dalam praktik sewa-menyewa rumah di wilayah Indonesia.

Terkait dengan pokok bahasan yang telah disebutkan di atas, maka penulis akan memaparkan sudut pandang dengan menyusun sebuah tesis yang berjudul “Perlindungan Hukum bagi Penyewa dalam Perjanjian Sewa Kontrakan yang dilakukan secara Lisan”.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan guna mengkaji secara mendalam mengenai **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA DALAM PERJANJIAN SEWA KONTRAKAN YANG DILAKUKAN SECARA LISAN”**.

B. Rumusan Masalah

Permasalahan-permasalahan berikut pada penelitian ini didasarkan pada latar belakang yang telah disebutkan sebelumnya:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi penyewa dalam perjanjian sewa kontrakan yang dilakukan secara lisan?

2. Bagaimana kedudukan hukum perjanjian sewa kontrakan yang dilakukan secara lisan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?

C. Ruang Lingkup

Studi ini dibatasi dalam penelitian hukum perdata tentang perlindungan hukum penyewa dalam perjanjian sewa menyewa lisan ditinjau dari Pasal 1320 dan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdarta, serta ketentuan-ketentuan lain yang terkait dengan syarat sahnya perjanjian dan asas kebebasan berkontrak. Penelitian ini juga membahas implikasi hukum yang timbul apabila terjadi wanprestasi atau sengketa antara pihak pemilik kontrakan dan penyewa akibat perjanjian sewa yang dibuat secara lisan.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini memiliki beberapa tujuan yang akan dijabarkan secara lebih rinci, yaitu sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui dan mengkaji perlindungan hukum yang diberikan kepada penyewa dalam perjanjian sewa menyewa secara lisan, baik dari segi pencegahan maupun penindakan.
- b. Untuk menganalisis kedudukan hukum perjanjian sewa kontrakan lisan menurut ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1320 tentang syarat sah perjanjian dan pasal 1338 ayat (1) tentang asas kebebasan berkontrak.

2. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat Teoritis

Studi ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi ilmu pengetahuan di bidang hukum perdata, khususnya yang berkaitan dengan perjanjian sewa tempat tinggal lisan.. Kajian ini juga dapat memberikan kontribusi akademik dalam memahami perlindungan hukum bagi penyewa yang secara factual sering berada pada posisi tawar yang lebih lemah dibandingkan pihak pemilik kontrakan.

b. Manfaat Praktis

- 1) Bagi penyewa, studi ini akan membantu memahami kedudukan hukum mereka dan tindakan hukum yang dapat diambil jika terjadi perselisihan.
- 2) Bagi pemilik kontrakan, penelitian ini diharapkan dapat menjadi menjadi acuan dalam. Menyusun perjanjian sewa-menyewa agar tidak merugikan salah satu pihak dan tetap sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- 3) Bagi pembuat kebijakan, studi ini akan membantu menjadi masukan dalam merumuskan regulasi yang lebih jelas dan komprehensif mengenai perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum yang seimbang antara penyewa dan pemilik kontrakan.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan landasan berpikir yang digunakan untuk memahami hubungan antar konsep dalam penelitian, sehingga

mempermudah analisis terhadap permasalahan yang dikaji.⁸

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan upaya untuk menjamin dan melindungi hak-hak subjek hukum, baik secara preventif maupun represif. Prinsip ini berkaitan dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

2. Penyewa

Penyewa adalah pihak yang memperoleh hak untuk menggunakan objek sewa dengan kewajiban membayar harga sewa yang telah disepakati. Dalam praktik, posisi penyewa cenderung lebih lemah, terutama dalam perjanjian lisan yang tidak memiliki bukti tertulis.⁹

3. Perjanjian Sewa-Menyewa

Menurut Pasal 1548 KUHPerdata, sewa-menyewa adalah perjanjian di mana satu pihak memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lain untuk waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa. Perjanjian sewa kontrakan secara lisan tetap sah sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata.

4. Perjanjian secara lisan

Perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Keabsahan suatu

⁸ John W. Creswell, *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*, 6th ed. (Thousand Oaks: Sage, 2023), hlm. 24.

⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2023), hlm. 45.

perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang mensyaratkan adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal.

Pada prinsipnya, hukum perdata Indonesia tidak mensyaratkan bentuk tertentu dalam pembuatan perjanjian, sehingga perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis sepanjang memenuhi keempat syarat tersebut. Hal ini sejalan dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Dengan demikian, perjanjian lisan tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Namun, kelemahan utama perjanjian lisan terletak pada aspek pembuktian apabila terjadi sengketa, karena tidak adanya dokumen tertulis sebagai alat bukti utama di pengadilan.

F. Review Studi Terdahulu yang Relevan

Mengenai perjanjian sewa lisan, sejumlah penelitian sebelumnya telah memberikan kontribusi yang signifikan, yaitu sebagai berikut:

No	Nama Penulis	Judul Penelitian	Sumber/Kampus/Tahun	Hasil Penelitian
1.	Dwi Haryanto	Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan dalam Perspektif Hukum Perdata	Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2021 ¹⁰	menemukan bahwa perjanjian lisan tetap sah dan mengikat para pihak sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Namun, kelemahan perjanjian lisan

¹⁰ Dwi Haryanto, *Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan dalam Perspektif Hukum Perdata*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2021, hlm. 52.

				terletak pada aspek pembuktian ketika terjadi sengketa karena tidak adanya dokumen tertulis yang dapat dijadikan alat bukti utama
2.	Rini Astuti	Perlindungan Hukum bagi Penyewa dalam Perjanjian Sewa Rumah	Jurnal Hukum, Universitas Airlangga, 2022 ¹¹	menegaskan bahwa posisi penyewa sering kali lebih lemah dibandingkan pemilik, khususnya pada perjanjian yang tidak dibuat secara tertulis. Penelitian ini menyimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi penyewa dapat diperoleh melalui upaya preventif seperti sosialisasi hak-hak penyewa, serta upaya represif melalui jalur litigasi maupun non-litigasi.
3.	Ahmad Fauzan	Analisis Yuridis terhadap Sengketa Perjanjian Sewa-Menyewa	Tesis, Program Pascasarjana Universitas Indonesia, 2020 ¹²	menunjukkan bahwa hakim dalam praktik peradilan cenderung menggunakan alat bukti lain seperti saksi dan bukti pembayaran untuk menilai keberadaan perjanjian lisan. Akan tetapi, variasi dalam putusan pengadilan menyebabkan ketidakpastian hukum bagi penyewa, sehingga penelitian ini merokomendasikan adanya pedoman khusus terkait pembuktian perjanjian sewa

¹¹ Rini Astuti, "Perlindungan Hukum bagi Penyewa dalam Perjanjian Sewa Rumah," Jurnal Hukum Universitas Airlangga, Vol. 8 No. 2, 2022, hlm. 134.

¹² Ahmad Fauzan, *Analisis Yuridis terhadap Sengketa Perjanjian Sewa-Menyewa*, Tesis, Program Pascasarjana Universitas Indonesia, 2020, hlm. 78.

				lisan
4.	Siti Nurjanah	Analisis Yuridis terhadap Sengketa Perjanjian Sewa-Menyewa	Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2023 ¹³	menemukan bahwa sengketa sewa sering kali dipicu oleh pemutusan hubungan sewa secara sepihak oleh pemilik. Dalam kondisi seperti ini, penyewa berada pada posisi yang rentan karena tidak memiliki bukti tertulis yang kuat. Penelitian ini menekankan pentingnya regulasi yang lebih spesifik untuk menjamin perlindungan hukum bagi penyewa, terutama mereka yang melakukan perjanjian lisan
5	Andi Pratama	Perlindungan Hukum Penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara Lisan	Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Hasanuddin, 2024 ¹⁴	Menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap penyewa dalam perjanjian lisan masih lemah karena bergantung pada pembuktian tidak langsung. Penelitian ini merekomendasikan pembentukan regulasi khusus serta peningkatan kesadaran hukum masyarakat dalam membuat perjanjian tertulis.

Berdasarkan lima penelitian terdahulu, dapat disimpulkan bahwa perjanjian sewa-menyewa, khususnya yang dilakukan secara lisan, pada dasarnya tetap sah dan mengikat sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Namun, seluruh penelitian menunjukkan

¹³ Siti Nurjanah, *Analisis Yuridis terhadap Sengketa Perjanjian Sewa-Menyewa*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2023, hlm. 65.

¹⁴ Andi Pratama, "Perlindungan Hukum Penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara Lisan," *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin*, Vol. 10 No. 1, 2024, hlm. 89.

bahwa kelemahan utama perjanjian lisan terletak pada aspek pembuktian ketika terjadi sengketa, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum.¹⁵

Selain itu, penelitian-penelitian tersebut juga menegaskan bahwa posisi penyewa cenderung lebih lemah dibandingkan pemilik, terutama dalam hubungan sewa yang tidak dituangkan secara tertulis. Kondisi ini menyebabkan penyewa lebih rentan mengalami kerugian, seperti pengusiran sepihak, perubahan harga sewa secara sepihak, maupun tidak dikembalikannya uang jaminan¹⁶.

Dari sisi perlindungan hukum, hasil penelitian menunjukkan bahwa upaya yang ada saat ini masih bersifat umum, baik melalui jalur preventif maupun represif, serta belum didukung oleh regulasi khusus yang secara komprehensif mengatur perlindungan penyewa dalam praktik sewa-menyewa rumah tinggal, khususnya yang dilakukan secara lisan.¹⁷

Dengan demikian, terdapat kesenjangan penelitian berupa masih terbatasnya kajian empiris mengenai pengalaman penyewa dalam menghadapi risiko perjanjian lisan serta belum adanya pengaturan khusus yang memberikan perlindungan hukum secara optimal bagi penyewa dalam praktik sewa-menyewa rumah di Indonesia.¹⁸

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah seperangkat langkah sistematis yang

¹⁵ Dwi Haryanto, *Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan dalam Perspektif Hukum Perdata*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2021, hlm. 52.

¹⁶ Rini Astuti, "Perlindungan Hukum bagi Penyewa dalam Perjanjian Sewa Rumah," *Jurnal Hukum Universitas Airlangga*, Vol. 8 No. 2, 2022, hlm. 134.

¹⁷ Andi Pratama, "Perlindungan Hukum Penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara Lisan," *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin*, Vol. 10 No. 1, 2024, hlm. 89.

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 35.

digunakan peneliti untuk mengungkap kebenaran dari suatu persoalan hukum. Proses ini berawal dari identifikasi masalah hukum, dilanjutkan dengan perumusan masalah, dan kemudian dianalisis dengan teori serta doktrin hukum yang relevan. Dengan memanfaatkan teknik yang relevan, penelitian dapat menghasilkan kesimpulan yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan.

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum normatif dengan menggunakan metode kualitatif merupakan jenis penelitian yang digunakan. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang mengkaji bahan hukum primer dan sekunder untuk menemukan asas, norma, maupun kaidah hukum yang dapat digunakan dalam menjawab permasalahan penelitian.¹⁹

2. Sumber Data

- a. Bahan Hukum Primer, meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) khususnya mengenai perjanjian sewamenyewa, serta peraturan perundangan-undangan lain yang relevan.
- b. Bahan Hukum Sekunder, berupa literatur, buku teks hukum, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian sebelumnya yang berhubungan dengan topik perlindungan hukum penyewa.
- c. Bahan Hukum Tersier, meliputi kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan sumber penunjang lain seperti artikel dari internet yang

¹⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2019), hlm. 14.

kredibel.²⁰

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi keputusan (*library research*), yaitu melalui pemeriksaan terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, buku, serta jurnal ilmiah yang relevan dengan permasalahan penelitian.²¹

4. Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan metode deskriptif kualitatif, yaitu menguraikan bahan hukum yang diperoleh, kemudian dianalisis secara sistematis dengan menghubungkannya pada teori hukum yang relevan. Teknik ini digunakan agar dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai perlindungan hukum bagi penyewa dalam perjanjian sewa kontrakan lisan.²²

H. Sistematika Penulisan

Sistem penulisan pada penelitian ini dibagi menjadi empat bab, yaitu sebagai berikut:

BAB I PEDAHULUAN

Di dalam bab ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, ruang lingkup, tujuan dan manfaat, review studi

²⁰ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia, 2006), hlm. 302.

²¹ Bambang waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 65.

²² Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 123.

terdahulu yang relevan, kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas materi tentang pengertian dan dasar hukum perjanjian sewa-menyewa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), asas dan syarat sah perjanjian, bentuk perjanjian lisan, serta teori perlindungan hukum terhadap penyewa dalam hubungan sewa kontrakan.

BAB III PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi pembahasan bagaimana hukum bagi Penyewa dalam Perjanjian Sewa Kontrakan yang dilakukan secara lisan dan Kedudukan Hukum Perjanjian Sewa Kontrakan yang dilakukan secara lisan menurut Kitab Undang-Undang Hukum (KUHPerdata).

BAB IV PENUTUP

Pada bab ini berisi kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Asikin, Zainal. (2020). Hukum Perjanjian dan Perkembangannya. Jakarta: Rajawali Pers.
- Badruzaman, Mariam Darus. (2022). KUHPerdata Buku III: Hukum Perikatan. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Creswell, John W. (2023). Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches (6th ed.). Thousand Oaks: Sage.
- Ibrahim, Johnny. (2006). Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif. Malang: Bayumedia.
- Khairandy, Ridwan. (2020). Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan. Yogyakarta: FH UII Press.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2017). Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana.
- Muhammad, Abdulkadir. (2004). Hukum dan Penelitian Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Salim HS & Erlies Septiana Nurbani. (2018). Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi. Jakarta: Rajawali Pers.
- Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji. (2019). Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: Rajawali Pers.
- Subekti. (2023). Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa.
- Sutan Remy Sjahdeini. (2018). Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang. Jakarta: Kencana, hlm. 30–110.
- Waluyo, Bambang. (2018). Penelitian Hukum dalam Praktik. Jakarta: Sinar Grafika.
- Taylor & Francis. (2020). Oral Contracts and Legal Enforcement in Civil Law Countries.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

C. Jurnal Ilmiah

Ambarita, L. M., dkk. (2022). Aspek Hukum Perdata tentang Sahnya Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Secara Lisan. *Jurnal Moralita*, 5(2).

Astuti, Rini. (2022). Perlindungan Hukum bagi Penyewa dalam Perjanjian Sewa Rumah. *Jurnal Hukum Universitas Airlangga*, 8(2).

Chitoshvili, T. (2024). Grounds for Termination of the Apartment Rental Agreement. *Journal of Law*.

Firmansyah, H. (2019). Implementasi Asas Kebebasan Berkontrak dalam Praktik. *Jurnal Yuridika*.

Harahap, M. (2018). Perjanjian Sewa Menyewa dalam Perspektif KUHPerdata. *Jurnal Ius Civile*.

Hidayat, T. (2023). Pembuktian Perjanjian Lisan dalam Sengketa Perdata di Indonesia. *Jurnal Yudisial*.

Kurniawan, D. (2022). Kedudukan Perjanjian Lisan dalam Perspektif Pembuktian Perdata. *Jurnal Yuridis*.

Laksana, I. (2017). Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Tinggal. *Jurnal Hukum De Jure*.

Lestari, R. (2020). Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa Menyewa. *Jurnal Rechtsidee*.

Nasution, M. (2018). Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Sewa Menyewa. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*.

Nugroho, B. (2018). Pembuktian Perdata dalam Sengketa Kontrak Lisan. *Jurnal Hukum IUS*.

Nurlita, S. W. (2021). Pelaksanaan Perjanjian Lisan dalam Praktik Sewa Menyewa Rumah. *Jurnal Syntax Transformation*.

Pratama, Andi. (2024). Perlindungan Hukum Penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara Lisan. *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin*, 10(1).

- Putri, N. A. (2023). Perlindungan Hukum Penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Tinggal. *Jurnal Hukum Prasada*.
- Rahayu, C. (2022). Legal Consequences of Oral Lease Agreement. *TICASH Proceedings*.
- Saputra, R. (2024). Perlindungan Hukum Penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Berbasis Kepercayaan. *Jurnal Ius Constituendum*.
- Sari, D. P. (2020). Perlindungan Hukum bagi Pihak Lemah dalam Perjanjian. *Jurnal Hukum dan Peradilan*.
- Siregar, R. (2021). Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan dalam Perspektif Hukum Perdata Indonesia. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*.
- Wibowo, A. (2023). Kedudukan Alat Bukti dalam Sengketa Perjanjian Lisan. *Jurnal Hukum Acara Perdata Indonesia*.
- Wulandari, D. (2019). Analisis Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Tinggal. *Jurnal RechtsVinding*.

D. Skripsi

- Fauzan, Ahmad. (2020). Analisis Yuridis terhadap Sengketa Perjanjian Sewa-Menyewa. Tesis, Universitas Indonesia.
- Haryanto, Dwi. (2021). Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan dalam Perspektif Hukum Perdata. Skripsi, Universitas Gadjah Mada.
- Siti Nurjanah. (2023). Analisis Yuridis terhadap Sengketa Perjanjian Sewa-Menyewa. Skripsi, UIN Sunan Kalijaga.

E. Sumber Lain

- Badan Pusat Statistik. (2024). Statistik Perumahan dan Permukiman. Jakarta: BPS.
- Kementerian Hukum dan HAM RI. (2021). Kajian Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Sewa.
- Kementerian PUPR. (2023). Laporan Kebutuhan Perumahan Nasional. Jakarta.
- UN-Habitat. (2023). Rental Housing and Tenant Protection Report. Nairobi.