

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN SEWA RUMAH TANPA
AKTA TERTULIS DI KOTA YOGYAKARTA
(STUDI PUTUSAN NOMOR 146/PDT/2019/PT YYK)**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA UNTUK
MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA
STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

OLEH:

NISA RAHMATILLAH ZALDA

NIM. 22103040015

**DOSEN PEMBIMBING:
ISWANTORO, S.H., M.H.**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

2026

ABSTRAK

Perjanjian sewa rumah merupakan hubungan hukum yang lazim dijumpai dalam kehidupan masyarakat, khususnya di Kota Yogyakarta. Dalam praktiknya, perjanjian sewa rumah sering dilakukan tanpa akta tertulis dan hanya didasarkan pada asas kepercayaan, sehingga berpotensi menimbulkan permasalahan hukum terkait kepastian hukum dan kekuatan pembuktian apabila terjadi sengketa. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum perjanjian sewa rumah tanpa akta tertulis menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta mengkaji implikasi Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 146/PDT/2019/PT YYK.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Bahan hukum yang digunakan meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, putusan pengadilan, serta literatur hukum dan jurnal ilmiah, dengan teori perjanjian dan teori kepastian hukum sebagai dasar analisis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian sewa rumah tanpa akta tertulis tetap sah sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun memiliki kelemahan pada aspek pembuktian. Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 146/PDT/2019/PT YYK menegaskan pengakuan hubungan hukum sewa-menyewa, tetapi ketiadaan bukti tertulis menyebabkan penyewa dinyatakan wanprestasi. Oleh karena itu, perjanjian sewa rumah perlu dibuat secara tertulis guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak para pihak.

Kata Kunci: Perjanjian sewa rumah, akta tertulis, kepastian hukum, putusan pengadilan

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

ABSTRACT

A house lease agreement is a legal relationship commonly found in society, particularly in the City of Yogyakarta. In practice, such agreements are often made without a written deed and rely solely on mutual trust, which may lead to legal issues concerning legal certainty and evidentiary strength in the event of disputes. This research aims to analyze the legal standing of unwritten house lease agreements under the Indonesian Civil Code and to examine the implications of the Yogyakarta High Court Decision Number 146/PDT/2019/PT YYK.

This study employs normative legal research using statutory and conceptual approaches. The legal materials consist of the Indonesian Civil Code, court decisions, as well as legal literature and academic journals, analyzed through the theories of contract law and legal certainty.

The findings indicate that unwritten house lease agreements remain legally valid as long as they fulfill the requirements of a valid contract as stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code, yet they have weaknesses in terms of evidentiary proof. The Yogyakarta High Court Decision Number 146/PDT/2019/PT YYK confirms the existence of a lease relationship; however, the absence of written evidence resulted in the tenant being declared in default. Therefore, house lease agreements should be made in written form to ensure legal certainty and to protect the rights of the parties.

Keywords: House lease agreement, written deed, legal certainty, court decision.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari' ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

Assalamu 'alaikum wr. wb.

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk, dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Nisa Rahmatillah Zalda

NIM : 22103040015

Judul : ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN SEWA RUMAH TANPA AKTA TERTULIS DI KOTA YOGYAKARTA (STUDI PUTUSAN NOMOR 146/PDT/2019/PT YYK)

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Strata Satu dalam Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami mengharapkan agar skripsi saudara tersebut dapat segera di munaqosyahkan. Atas perhatian kami ucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum wr. wb.

Yogyakarta, 29 Desember 2025
09 Rajab 1447

Pembimbing


ISWANTORO, S.H., M.H.

NIP. 19661010-1992021-001

HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-180/Un.02/DS/PP.00.9/02/2026

Tugas Akhir dengan judul : ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN SEWA RUMAH TANPA AKTA
TERTULIS DI KOTA YOGYAKARTA (STUDI PUTUSAN NOMOR 146
/PDT/2019/PT YYK)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : NISA RAHMATILLAH ZALDA
Nomor Induk Mahasiswa : 22103040015
Telah diujikan pada : Rabu, 28 Januari 2026
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Valid ID: 6987e99b17aca

Ketua Sidang

Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED



Valid ID: 697c0c2638b01

Penguji I

Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.
SIGNED



Valid ID: 6985661d9ac76

Penguji II

Khoirul Anam, S.H.I., M.S.I.
SIGNED



Valid ID: 69894c892a24a

Yogyakarta, 28 Januari 2026
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag.
SIGNED

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nisa Rahmatillah Zalda

NIM : 22103040015

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul "ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN SEWA RUMAH TANPA AKTA TERTULIS DI KOTA YOGYAKARTA (STUDI PUTUSAN NOMOR 146/PDT/2019/PT YYK)" adalah asli, hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri bukan plagiasi dari karya orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Yogyakarta, 29 Desember 2025

09 Rajab 1447

Yang menyatakan



Nisa Rahmatillah Zalda

NIM. 22103040015

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

MOTTO

“ Kesuksesan besar selalu diawali
dengan Keberanian untuk memulai.”

- *John F.Kennedy.*



HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan dengan penuh kerendahan hati kepada kedua orang tua tercinta, yang sejak awal hingga saat ini senantiasa mendoakan, menguatkan, serta mengorbankan segalanya demi masa depan penulis. Setiap langkah yang penulis tempuh dalam menuntut ilmu tidak pernah terlepas dari doa-doa yang terucap dalam diam, ketulusan yang disertai air mata, serta kasih sayang yang diberikan tanpa pernah mengharapkan balasan.

Karya ini merupakan wujud tanggung jawab penulis dalam menjalankan amanah, sekaligus menjadi bukti bahwa setiap kelelahan, pengorbanan, dan harapan kedua orang tua tidak pernah sia-sia. Semoga setiap jerih payah yang telah dicurahkan bernilai sebagai amal kebaikan yang tiada terputus, dan skripsi ini dapat menjadi jejak bakti penulis sebagai ungkapan terima kasih atas cinta, doa, serta pengorbanan yang tak terhingga.

Melalui lembar-lembar ini pula, penulis ingin menyampaikan apresiasi kepada diri sendiri. Terima kasih telah berjuang, bertahan, dan terus melangkah di tengah berbagai tantangan. Semoga skripsi ini menjadi pengingat bahwa setiap tetes keringat dan air mata telah terbayarkan, serta menjadi penyemangat untuk terus melangkah dan meraih cita-cita yang lebih tinggi!

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, hidayah, serta inayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Shalawat serta salam senantiasa tercurah kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW, beserta keluarga, sahabat, dan seluruh pengikutnya hingga akhir zaman. Semoga penulis dan seluruh pembaca senantiasa memperoleh syafaat beliau di yaumul akhir kelak. Aamiin Ya Rabbal 'Aalamiin.

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini terdapat berbagai keterbatasan, baik dari segi kemampuan maupun pengalaman. Oleh karena itu, terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dukungan, serta doa dari berbagai pihak.

Pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Noorhaidi Hasan, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

3. Ibu Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Ibu Farrah Syamala Rosyda, M.H., selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Bapak Dr. Ach. Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., M.A., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan dan masukan selama masa studi penulis.
6. Bapak Iswantoro, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, arahan, serta saran perbaikan selama proses penyusunan skripsi ini.
7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta atas ilmu, nasihat, dan keteladanan yang telah diberikan kepada penulis selama menempuh pendidikan.
8. Seluruh Staf Tata Usaha Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta atas pelayanan administrasi yang diberikan dengan baik.
9. Kedua orang tua penulis, Prof. Dr. Nirzalin, M.Si. dan Nurhidah, S.Th.I., yang dengan penuh kasih sayang, doa, serta pengorbanan telah mengiringi setiap langkah penulis hingga berada pada tahap ini.

10. Saudara kandung penulis, Nahri Salsabila Zalda dan Nirza Amirul Adli Zalda, atas dukungan, perhatian, dan bantuan yang senantiasa diberikan sejak penulis menempuh pendidikan hingga saat ini.
11. Keluarga besar penulis, Armia Hamdiah dan Bani Abdul Aziz, yang telah memberikan dukungan moril serta bantuan selama proses penyusunan skripsi ini.
12. Pemilik NPP 33.0043 yang senantiasa menemani setiap waktu yang penulis lalui serta menghadirkan dukungan penuh makna, menjadi penguat dalam setiap tahap penyelesaian skripsi ini.
13. Teman-teman terdekat penulis, yakni Anisa Sabila Nura, Cut Dini Akmalia, Kanaya Rumaisha, Alya Azkiya, Dara Najwa, Syarifah Nurasyikin, Annajwa Maharani, Rifkah Khoirunnisa, Shoffana Atillah, Selvira Gusti Ayu, Ary Nur Wulandari, dan Nadya Tsaltza Putri yang telah menjadi teman seperjuangan, senantiasa mengisi hari-hari penulis, serta memberikan dukungan dalam berbagai situasi.
14. Zahratul Mahfuza, Sahabat penulis yang telah membersamai perjalanan penulis sejak masa sekolah menengah pertama hingga bangku perkuliahan, yang tetap memberikan perhatian, dukungan, serta doa kepada penulis.
15. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, yang telah memberikan peran dan kontribusi dalam perjalanan akademik penulis.

Penulis berharap semoga segala kebaikan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis mendapatkan balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT. Penulis juga menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki keterbatasan dan kekurangan. Oleh

karena itu, penulis dengan terbuka menerima kritik dan saran yang bersifat membangun demi perbaikan karya ilmiah di masa yang akan datang.

Akhir kata, penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang hukum, serta bagi para pembaca. **Aamiin Ya Rabbal ‘Aalamiin.**

و السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 29 Desember 2025
Penyusun



Nisa Rahmatillah Zalda
NIM.22103040015

DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
D. Telaah Pustaka	9
E. Kerangka Teoritik	11
F. Metode Penelitian	14
G. Sumber Data	16
H. Teknik Pengumpulan Data.....	17
I. Metode Analisis Data.....	17
J. Sistematika Pembahasan.....	17
BAB II TINJAUAN TENTANG TEORI PERJANJIAN DAN KEPASTIAN HUKUM SERTA PERLINDUNGAN HUKUM.....	19

A. Teori Perjanjian.....	19
B. Teori Kepastian Hukum.....	36
C. Teori Perlindungan Hukum	44
BAB III GAMBARAN TENTANG POSISI KASUS (STUDI PUTUSAN NOMOR 146/PDT/2019/PT YYK)	49
A. Para Pihak	49
B. Posisi Kasus	50
C. Alasan atau Pertimbangan	55
BAB IV ANALISIS KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN SEWA RUMAH TANPA AKTA TERTULIS DAN IMPLIKASI PUTUSAN PENGADILAN TINGGI YOGYAKARTA NOMOR 146/PDT/2019/PT YYK	81
A. Analisis Kedudukan Hukum Perjanjian Sewa Rumah Tanpa Akta Tertulis Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	81
B. Analisis Implikasi Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 146/PDT/2019/PT YYK terhadap Perjanjian Sewa Rumah Tanpa Akta Tertulis...	95
BAB V PENUTUP	107
A. Kesimpulan	107
B. Saran	108
DAFTAR PUSTAKA	110
LAMPIRAN	CXV

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kehidupan bermasyarakat tidak terlepas dari hubungan hukum yang merupakan suatu keniscayaan lahir dari interaksi sosial antara individu dengan individu maupun antara individu dengan kelompok. Interaksi tersebut menimbulkan kebutuhan untuk mengatur hak dan kewajiban para pihak agar tercipta keteraturan, kepastian, serta keadilan. Salah satu bentuk interaksi hukum yang paling dekat dengan kebutuhan dasar manusia adalah perjanjian yang berkaitan dengan tempat tinggal.¹

Perjanjian sewa rumah merupakan salah satu bentuk perjanjian yang paling sering dijumpai dalam kehidupan masyarakat, khususnya di Kota Yogyakarta. Kota ini merupakan pusat pendidikan, budaya, dan pariwisata yang memiliki karakteristik sosial dinamis dengan mobilitas penduduk yang tinggi. Hal tersebut menyebabkan kebutuhan akan hunian sementara atau rumah sewa menjadi sangat penting bagi berbagai kalangan, mulai dari mahasiswa, pekerja, hingga pelaku usaha. Namun, dalam praktiknya, perjanjian sewa rumah tidak selalu dituangkan dalam bentuk akta tertulis, melainkan seringkali hanya dilakukan secara lisan atau tanpa dokumen formal. Kondisi ini menimbulkan berbagai permasalahan hukum, terutama terkait dengan kepastian hukum dan perlindungan hak-hak para pihak.

¹ Agus Yudha Hernoko, "Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Dinamika Hukum Perdata Indonesia," *Jurnal Perspektif Hukum*, Vol. 18:2 (2013), hlm. 161–163.

Secara normatif, perjanjian sewa menyewa diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600, yang menegaskan bahwa sewa menyewa merupakan suatu kontrak yang mengikat antara pemilik rumah sebagai pihak yang menyewakan dengan penyewa sebagai pihak yang menerima sewa. Namun, agar suatu perjanjian dapat dinyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum, Pasal 1320 KUH Perdata mensyaratkan adanya empat unsur pokok, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek tertentu, dan sebab yang halal.²

Salah satu bentuk perjanjian yang sering dijumpai dalam kehidupan sehari-hari adalah perjanjian sewa rumah. Misalnya, seorang pemilik rumah menyewakan rumahnya kepada pihak lain dengan janji pembayaran sejumlah uang tertentu setiap bulannya serta dengan jangka waktu yang telah disepakati. Perjanjian seperti ini dapat dituangkan dalam akta tertulis, tetapi tidak jarang pula hanya dilakukan secara lisan berdasarkan kepercayaan antar pihak.

Permasalahannya, perjanjian sewa rumah yang dibuat tanpa akta tertulis sering menimbulkan ketidakjelasan dalam pembuktian syarat sah perjanjian tersebut. Hal ini berpotensi menimbulkan sengketa yang sulit diselesaikan secara optimal melalui mekanisme hukum perdata. Fenomena ini masih banyak dijumpai dalam masyarakat karena alasan kepraktisan dan kepercayaan antar pihak lebih diutamakan daripada aspek kepastian hukum. Akan tetapi, ketiadaan akta tertulis melemahkan posisi hukum para pihak, khususnya terkait

² Jumiya, "Tanggung Jawab Hukum Pengusaha Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHperdata)," *Jurnal Tana Mana*, Vol. 6:2 (Agustus 2025), hlm. 129.

kesepakatan, jangka waktu, dan harga sewa, sehingga mengurangi efektivitas perlindungan hukum.³

Fenomena lemahnya pembuktian akibat perjanjian sewa rumah tanpa akta tertulis juga tercermin dalam praktik peradilan tingkat pertama, salah satunya dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Yyk. Dalam perkara tersebut, Pengadilan Negeri Yogyakarta tetap mengakui adanya hubungan hukum sewa menyewa antara para pihak, namun menilai bahwa pihak penyewa tidak dapat membuktikan secara memadai pemenuhan kewajibannya, sehingga dinyatakan melakukan wanprestasi.

Fenomena tersebut tercermin dalam praktik peradilan, salah satunya pada Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 146/PDT/2019/PT YYK. Sengketa bermula dari perjanjian sewa rumah yang dilakukan sejak tahun 1989 antara penyewa dengan perusahaan daerah, yang kemudian beralih kepada PT. Anindya Mitra Internasional. Dalam perkembangan berikutnya, para penyewa tetap menempati rumah tanpa membayar kewajiban sewa, bahkan mencoba mengklaim kepemilikan atas objek sengketa. Kasus ini menunjukkan bahwa ketiadaan atau lemahnya bukti tertulis dalam perjanjian dapat memperbesar potensi konflik, termasuk kesulitan pembuktian status hukum para pihak maupun objek sengketa.

³ Adinda Levania, dkk, "Efektivitas Legalisasi Notaris dalam Melindungi Kekuatan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah," *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, Vol. 4:2 (April 2025), hlm. 3414.

Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 146/PDT/2019/PT YYK merupakan hasil pemeriksaan pada tingkat banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Yyk. Dalam perkara *a quo*, pihak yang merasa dirugikan mengajukan upaya hukum banding dengan alasan bahwa hakim tingkat pertama dinilai keliru dalam menerapkan hukum serta tidak cermat dalam menilai alat bukti dan fakta persidangan. Namun demikian, setelah memeriksa kembali seluruh berkas perkara, termasuk gugatan, jawaban, replik, duplik, serta alat bukti yang diajukan para pihak, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta menyatakan sependapat dengan seluruh pertimbangan hukum hakim tingkat pertama dan mengambil alih pertimbangan tersebut sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan banding. Oleh karena itu, Pengadilan Tinggi Yogyakarta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Yyk.⁴

Hukum perdata menempatkan akta tertulis sebagai alat bukti otentik yang memberikan jaminan kepastian hukum lebih kuat dibandingkan dengan perjanjian yang dibuat secara lisan. Hal ini sejalan dengan doktrin hukum kontrak yang menekankan pentingnya asas kepastian hukum (*rechtszekerheid*), agar hubungan hukum yang lahir dari perjanjian tidak menimbulkan multitafsir maupun sengketa berkepanjangan. Menurut Mariam Darus Badruzaman, perjanjian lisan memang tetap sah sepanjang memenuhi syarat Pasal 1320

⁴ Pengadilan Tinggi Yogyakarta, Putusan Nomor 146/PDT/2019/PT YYK, hlm. 37.

KUH Perdata, namun kelemahannya terletak pada aspek pembuktian di pengadilan.⁵

Karakteristik masyarakat Yogyakarta yang masih menjunjung tinggi asas kepercayaan (*trust*) dalam hubungan kontraktual menyebabkan praktik sewa menyewa tanpa akta tertulis tetap dipertahankan. Akan tetapi, perkembangan hukum modern menuntut adanya sinkronisasi antara kebiasaan masyarakat dan kepastian hukum formal. Dalam hal ini, keterlibatan notaris atau pejabat pembuat akta sewa rumah memiliki peran penting untuk mencegah sengketa sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.⁶ Implikasi dari persoalan tersebut dimana perjanjian sewa rumah tanpa akta tertulis membuka potensi kerugian bagi kedua belah pihak. Penyewa, yang mungkin menganggap hubungan sewa berlangsung lancar berdasarkan kepercayaan, dapat kehilangan haknya apabila terjadi sengketa, terutama dalam hal pembayaran sewa atau klaim kepemilikan. Sementara itu, pemilik rumah juga berisiko kehilangan hak atas pembayaran sewa atau hak untuk meminta penghentian perjanjian jika tidak ada bukti tertulis yang jelas. Oleh karena itu, pentingnya dokumen tertulis dalam perjanjian sewa rumah sebagai alat perlindungan hak kedua belah pihak menjadi sangat jelas.

Implikasi juga tampak nyata dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 146/PDT/2019/PT YYK. Dalam perkara tersebut, hakim

⁵ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, (Bandung: Alumni, 1996), hlm. 27.

⁶ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010), hlm. 112.

tetap mengakui keberadaan hubungan hukum sewa menyewa meskipun tidak dituangkan secara tertulis. Akan tetapi, para penyewa pada akhirnya dinyatakan wanprestasi karena tidak dapat membuktikan kewajiban yang telah disepakati, bahkan sempat berupaya mengklaim kepemilikan atas objek sewa. Kondisi ini mencerminkan adanya perbedaan antara norma hukum dan penerapannya dalam praktik peradilan. Secara normatif, KUH Perdata mengakui sahnya perjanjian lisan sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian, namun secara praktis perjanjian semacam ini menghadapi kelemahan mendasar pada aspek pembuktian, sehingga berdampak pada lemahnya perlindungan hukum bagi salah satu pihak.

Dengan demikian, perjanjian sewa rumah tanpa akta tertulis memiliki dua dimensi penting. Pertama, dari segi normatif, perjanjian tersebut tetap sah dan diakui keberlakuannya menurut ketentuan KUH Perdata. Kedua, dari segi praktis, perjanjian semacam ini rentan menimbulkan kerugian karena sulitnya pembuktian di hadapan pengadilan. Oleh sebab itu, kajian yuridis mengenai perjanjian sewa rumah tanpa akta tertulis dengan merujuk pada Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Yyk yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 146/PDT/2019/PT YYK menjadi relevan, karena dapat menunjukkan keterkaitan antara norma hukum yang berlaku dan realitas penerapannya dalam praktik peradilan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan hukum perjanjian sewa rumah tanpa akta tertulis menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?

2. Bagaimana Implikasi Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 146/PDT/2019/PT YYK terhadap perjanjian sewa rumah tanpa akta tertulis?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum perjanjian sewa rumah tanpa akta tertulis menurut perspektif hukum perdata, khususnya berdasarkan ketentuan KUH Perdata.
- b. Untuk menganalisis implikasi Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 146/PDT/2019/PT YYK terhadap perjanjian sewa rumah tanpa akta tertulis

2. Kegunaan

Adapun kegunaan dari penelitian yang digunakan baik untuk pembaca maupun peneliti antara lain:

- a. Kegunaan Teoritis

Penelitian hukum ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya terkait kajian perjanjian sewa rumah tanpa akta tertulis. Analisis terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 146/PDT/2019/PT YYK diharapkan dapat memperkaya literatur akademik mengenai kedudukan hukum perjanjian lisan dalam perspektif KUH Perdata, relevansi asas kepastian hukum (*rechtszekerheid*) dalam perjanjian

sewa menyewa, serta peran alat bukti tertulis dalam menjamin perlindungan hukum para pihak. Hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi dan rujukan bagi kalangan akademisi, mahasiswa, maupun peneliti selanjutnya yang tertarik melakukan kajian pada ruang lingkup hukum perjanjian dan praktik peradilan perdata.

b. Kegunaan Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai bahan acuan dalam penyelesaian sengketa perjanjian sewa rumah, terutama bagi para pihak yang terlibat dalam hubungan kontraktual tanpa akta tertulis. Bagi masyarakat umum, penelitian ini dapat meningkatkan kesadaran hukum mengenai pentingnya menuangkan perjanjian dalam bentuk tertulis guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak dan kewajiban para pihak. Dari perspektif praktisi hukum, penelitian ini dapat dijadikan rujukan dalam menangani perkara sewa menyewa rumah, khususnya yang berkaitan dengan kelemahan pembuktian akibat ketiadaan akta tertulis. Sementara itu, bagi pemerintah maupun pembuat kebijakan, hasil penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi dalam memperkuat regulasi terkait praktik sewa menyewa rumah, termasuk mendorong peran notaris dalam legalisasi perjanjian agar sengketa serupa dapat diminimalisir di kemudian hari.

D. Telaah Pustaka

1. Kajian yang dilakukan Karman melalui karya berjudul “Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah yang Dilakukan Secara Lisan” membahas mengenai praktik sewa menyewa rumah yang hingga saat ini masih banyak dilakukan oleh masyarakat tanpa dituangkan dalam bentuk akta tertulis. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa perjanjian lisan tetap dianggap sah menurut hukum perdata Indonesia sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan hukum, objek tertentu, dan causa yang halal. Meskipun demikian, penelitian ini menegaskan bahwa keberadaan perjanjian lisan memiliki kelemahan dari sisi kekuatan pembuktian. Ketika timbul sengketa, para pihak akan mengalami kesulitan dalam menunjukkan bukti otentik mengenai isi kesepakatan, seperti jangka waktu sewa, harga sewa, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Karman menekankan bahwa kondisi ini memperlihatkan adanya kesenjangan antara praktik masyarakat yang mengedepankan asas kepercayaan (*trust*) dengan prinsip kepastian hukum yang dijunjung dalam sistem hukum perdata.⁷
2. Kajian yang dilakukan oleh Siti Chomsiyah melalui karya berjudul “Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Toko dalam Bentuk Tidak Tertulis”. Penelitian tersebut menitikberatkan pada analisis

⁷ Karman, “Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah yang Dilakukan Secara Lisan,” *Jurnal Privat Law*, Vol. IX, No. 2 (2021), hlm. 217.

perjanjian sewa menyewa bangunan toko yang dibuat tanpa akta tertulis, khususnya ditinjau dari prinsip-prinsip perjanjian serta upaya hukum yang dapat ditempuh apabila terjadi wanprestasi. Fokus penelitian ini berbeda dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis, karena objek kajiannya adalah rumah tinggal yang berfungsi sebagai sarana tempat kediaman seseorang.⁸

3. Kajian yang dilakukan oleh Nurhayati, Lestari, dan rekan-rekan dituangkan dalam artikel “Problematika Hukum dalam Perjanjian Sewa Rumah Tanpa Akta Tertulis”. Penelitian ini lebih menekankan pada aspek sosial dan yuridis dari praktik perjanjian lisan. Menurut penulis, faktor utama yang menyebabkan masyarakat masih banyak menggunakan perjanjian lisan adalah kepraktisan serta tingginya tingkat kepercayaan antar pihak. Namun, hal tersebut justru menimbulkan berbagai persoalan hukum, khususnya terkait kepastian jangka waktu sewa, kenaikan harga, serta potensi terjadinya sengketa akibat tidak adanya dokumen tertulis yang memuat detail kesepakatan. Artikel ini menegaskan pentingnya peran notaris dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak dengan membuat akta otentik. Akta tersebut tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti yang kuat, tetapi juga sebagai instrumen yang menjamin keseimbangan hak dan kewajiban antara penyewa dan pemilik rumah.⁹

⁸ Siti Chomsiyah, "Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Toko Dalam Bentuk Tidak Tertulis", *E-Journal. Unmas. Ac.Id*, (2008), hlm.19.

⁹Nurhayati, Lestari, dkk., “Problematika Hukum dalam Perjanjian Sewa Rumah Tanpa Akta Tertulis,” *Jurnal Hukum dan Keadilan*, Vol. 12, No. 1 (2025), hlm. 44.

E. Kerangka Teoritik

1. Teori Perjanjian

Menurut Ruten, perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang lahir berdasarkan formalitas-formalitas sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum yang berlaku, yang bergantung pada adanya pernyataan kehendak dari dua orang atau lebih. Pernyataan kehendak tersebut ditujukan untuk melahirkan akibat hukum, baik demi kepentingan salah satu pihak dengan beban pihak lainnya maupun demi kepentingan bersama secara timbal balik.¹⁰ Pembahasan mengenai teori perjanjian ini akan mengantarkan pada teori-teori lain yang berkaitan, khususnya mengenai syarat sahnya perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan untuk mengikat diri, kecakapan hukum untuk membuat perjanjian, objek tertentu, serta sebab yang halal. Selain itu, teori perjanjian juga berkaitan dengan teori-teori dalam hukum perikatan yang lebih luas sebagaimana diatur dalam KUH Perdata.

2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Utrecht, kepastian hukum lahir dari adanya aturan-aturan yang bersifat jelas dan tegas, sehingga setiap orang dapat memahami dengan pasti tindakan mana yang diperbolehkan dan tindakan mana yang dilarang.

Dengan demikian, teori ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan

¹⁰ Patrik Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang)*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm.46.

kepastian dalam pelaksanaan hukum.¹¹ Dalam sistem negara hukum, keberadaan kepastian hukum merupakan prasyarat esensial bagi tegaknya supremasi hukum. Kepastian hukum hanya dapat terwujud melalui penerapan hukum yang konsisten dan tegas, di mana aturan hukum diberlakukan secara merata kepada seluruh warga negara tanpa pengecualian maupun diskriminasi.¹² Sejalan dengan hal tersebut, Satjipto Rahardjo menegaskan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari esensi hukum itu sendiri. Menurutnya, kepastian hukum dimaknai sebagai suatu keadaan di mana hukum bersifat positif dan berlandaskan pada fakta yang nyata. Hukum tidak boleh dipahami sebagai sekadar rumusan nilai subjektif hakim, seperti kesopanan atau itikad baik, melainkan harus dirumuskan secara jelas sehingga tidak menimbulkan multitafsir dalam penerapannya.¹³

3. Teori Perlindungan Hukum

Istilah Teori perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut sebagai *theorie van de wettelijke bescherming* dan dalam bahasa Jerman disebut *theorie der rechtelijke Schutz*. Teori ini menjelaskan aspek perlindungan

¹¹ Alfonsus Nahak, "Problematisasi Eksekusi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Perspektif Hukum Gustav Radbruch," *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, Vol. 2:3 (2023) hlm. 11663.

¹² Sulasiyah Amini, "Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 6:3 (Agustus 2023) hlm.1335.

¹³ Pedro Susanto, "Akibat Hukum Pemegang Hak Bekas Eigendom Verponding Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah", *Jurnal Dialektika Hukum*, Vol. 4:2 (Desember, 2022) hlm. 98-99.

hukum bagi rakyat dalam perspektif hukum Pemerintahan atau hukum administrasi terutama mengenai konsep, prinsip, sarana perlindungan hukum dan bentuknya. Perlindungan hukum dalam perspektif Hukum Administrasi terkait dengan jaminan bahwa hak rakyat dihormati dalam rangka pelayanan publik berkenaan "tindak pemerintahan" berdasarkan atas asas negara hukum. Menurut Satijipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.⁵⁶ Menurut Phillipus M. Hadjon, bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penangananya di lembaga peradilan.¹⁴

¹⁴ Yuvensius Manek, I Made Arjaya, dkk., *Perlindungan Hukum terhadap Pekerja Migran Indonesia Non Prosedural dalam Perspektif Hak Asasi Manusia*, (Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2023), hlm. 44–45.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian menjadi salah satu aspek penting yang berperan dalam membantu penyelesaian permasalahan yang diteliti. Dalam hal ini, metode penelitian digunakan sebagai pendekatan utama dengan tujuan memperoleh informasi seluas dan sebanyak mungkin. Adapun metode penelitian yang penulis gunakan adalah:

Jenis penelitian yang dipakai dalam penulisan ini adalah penelitian hukum normatif (*normative legal research*). Penelitian hukum normatif dilakukan dengan menelaah serta mengkaji hukum dalam bentuk norma, aturan, asas, prinsip, doktrin, teori, maupun literatur hukum lainnya untuk menemukan jawaban atas persoalan hukum yang diteliti. Umumnya, penelitian hukum normatif berbentuk studi kepustakaan, yaitu dengan memanfaatkan bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, kontrak atau perjanjian, asas serta prinsip hukum, teori hukum, hingga pendapat para ahli.¹⁵

2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian hukum normatif, pendekatan yang digunakan bersifat yuridis, yakni berfokus pada norma hukum tertulis maupun doktrin yang dikemukakan oleh para ahli. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi: Pendekatan Perundang-undangan (*Statute*

¹⁵ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: UNRAM Press, 2020) hlm. 47-48.

Approach). Pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah berbagai ketentuan hukum positif yang mengatur perjanjian sewa menyewa, khususnya yang terdapat dalam KUH Perdata, yakni Pasal 1320 mengenai syarat sahnya perjanjian, serta Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 yang mengatur mengenai perjanjian sewa menyewa. Selain itu, penulis juga menelaah peraturan perundang-undangan lain yang memiliki relevansi dengan objek penelitian.¹⁶ Dan Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah doktrin dan pendapat para ahli hukum mengenai konsep-konsep hukum yang relevan, seperti konsep perjanjian, asas kebebasan berkontrak, asas kepastian hukum (*rechtszekerheid*), serta teori mengenai pembuktian dalam hukum perdata. Melalui pendekatan ini, penulis dapat memahami dasar filosofis dan teoretis dari norma hukum yang berlaku, sehingga argumentasi hukum yang dibangun menjadi lebih kokoh.¹⁷

3. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah deskriptif-analitis. Disebut deskriptif karena penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fenomena hukum yang diteliti, yaitu praktik perjanjian sewa rumah yang dilakukan tanpa akta tertulis. Sementara itu, penelitian ini juga bersifat analitis, karena tidak hanya berhenti pada

¹⁶Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia, 2006), hlm. 302.

¹⁷Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 55.

deskripsi atau pemaparan, tetapi juga mengkaji dan menganalisis fenomena hukum tersebut dengan menggunakan teori hukum perjanjian dan teori kepastian hukum sebagai pisau analisis.¹⁸ Dengan sifat deskriptif-analitis ini, penelitian diharapkan mampu memberikan jawaban komprehensif terhadap rumusan masalah yang diajukan.

G. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data sekunder terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, seperti peraturan perundang-undangan, KUH Perdata, serta Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 146/PDT/2019/PT YYK sebagai objek penelitian.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa doktrin, literatur hukum, hasil penelitian terdahulu, artikel, serta jurnal ilmiah yang relevan dengan topik penelitian.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya kamus hukum, ensiklopedia hukum, maupun data pendukung lain.

¹⁸Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 45.

H. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen atau studi kepustakaan (*library research*). Hal ini dilakukan dengan cara menelusuri, membaca, dan menelaah dokumen-dokumen hukum, baik berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, maupun literatur ilmiah seperti buku, jurnal, serta artikel hukum yang berhubungan dengan permasalahan yang dikaji.¹⁹

I. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dari berbagai sumber tersebut kemudian dianalisis dengan menggunakan metode analisis deskriptif-kualitatif. Analisis deskriptif-kualitatif dilakukan dengan cara menguraikan bahan hukum yang ada, kemudian menafsirkannya secara sistematis sesuai dengan rumusan masalah penelitian. Selanjutnya, penulis melakukan analisis perbandingan antara norma hukum, doktrin, serta putusan pengadilan untuk menarik kesimpulan yang bersifat preskriptif, yakni memberikan solusi atau rekomendasi hukum yang dapat diterapkan dalam praktik.²⁰

J. Sistematika Pembahasan

Bab *pertama*, berisi penjelasan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik,

¹⁹Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 27.

²⁰Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 45.

metode penelitian, serta sistematika penulisan. Pada bagian ini dipaparkan gambaran awal mengenai alasan penelitian dilakukan, arah penelitian, serta metodologi yang digunakan.

Bab *kedua*, berisi Kajian Teori yang membahas teori Perjanjian dan teori kepastian hukum sebagai dasar analisis penelitian.

Bab *ketiga*, memuat mengenai objek penelitian. Dalam bab ini penulis akan menjelaskan mengenai isi putusan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 146/PDT/2019/PT YYK,

Bab *keempat*, berisi analisis mengenai kedudukan hukum perjanjian sewa rumah tanpa akta tertulis serta implikasi Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 146/PDT/2019/PT YYK, dengan menggunakan teori dan norma hukum yang telah diuraikan sebelumnya.

Bab *kelima*, berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang disusun berdasarkan rumusan masalah, serta memuat saran-saran yang bersifat akademis maupun praktis bagi para pihak yang terkait dengan perjanjian sewa rumah tanpa akta tertulis.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kedudukan Hukum Perjanjian Sewa Rumah Tanpa Akta Tertulis

Menurut KUH Perdata

Perjanjian sewa rumah tanpa akta tertulis tetap sah dan mengikat secara hukum menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Namun demikian, perjanjian lisan memiliki kelemahan mendasar dari aspek kepastian hukum dan pembuktian, karena tidak adanya rumusan tertulis mengenai hak dan kewajiban para pihak. Akibatnya, apabila terjadi sengketa, perjanjian sewa rumah tanpa akta tertulis cenderung menyulitkan pembuktian dan berpotensi melemahkan posisi hukum para pihak, khususnya pihak yang memiliki posisi tawar lebih lemah.

2. Implikasi Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 146/PDT/2019/PT YYK terhadap Perjanjian Sewa Rumah Tanpa Akta Tertulis

Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 146/PDT/2019/PT YYK menunjukkan bahwa hakim tetap mengakui keberadaan perjanjian sewa rumah tanpa akta tertulis demi menjamin keadilan substantif berdasarkan fakta penguasaan objek sewa dan pengakuan para pihak. Namun demikian, putusan tersebut sekaligus mencerminkan lemahnya kepastian hukum dan

perlindungan hukum preventif akibat ketiadaan perjanjian tertulis. Implikasi putusan ini menegaskan bahwa perjanjian tertulis memiliki peran penting sebagai sarana untuk menciptakan kepastian hukum, mempermudah pembuktian, serta memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi para pihak dalam hubungan sewa menyewa rumah. Dengan demikian, meskipun perjanjian lisan diakui keabsahannya, praktik perjanjian sewa rumah tanpa akta tertulis tidak ideal dan berpotensi menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yuridis, perjanjian sewa rumah tanpa akta tertulis meskipun sah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, masih memiliki kelemahan dalam aspek kepastian hukum dan kekuatan pembuktian sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 146/PDT/2019/PT YYK. Oleh karena itu, penulis mengajukan beberapa saran sebagai berikut:

- 1. Bagi masyarakat dan para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa rumah,** disarankan agar perjanjian sewa menyewa dituangkan dalam bentuk tertulis, baik dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta notaris. Pembuatan perjanjian tertulis tersebut penting untuk memberikan kejelasan mengenai hak dan kewajiban para pihak, jangka waktu sewa, besaran uang sewa, serta mekanisme penyelesaian sengketa, sehingga dapat meminimalkan potensi perbedaan penafsiran dan memperkuat alat bukti apabila di kemudian hari terjadi sengketa.

2. Bagi aparat penegak hukum dan pembentuk kebijakan, diharapkan dapat mendorong terciptanya kepastian hukum dalam praktik perjanjian sewa menyewa rumah melalui penegakan hukum yang konsisten serta pengembangan pengaturan yang lebih komprehensif mengenai pentingnya perjanjian tertulis. Upaya tersebut diperlukan agar putusan pengadilan tidak hanya berfungsi untuk menyelesaikan sengketa konkret, tetapi juga memberikan pedoman normatif yang mampu menjamin perlindungan hukum yang seimbang dan berkelanjutan bagi para pihak dalam hubungan sewa menyewa.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang- undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Yurisprudensi

Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 146/PDT/2019/PT YYK.

Buku - Buku

Abdulkadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004.

Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana, 2014.

Arida Patittingi dan Oktaviani. *Implementasi QR (Quick Response) Code pada Sertifikat Tanah Elektronik*. Makassar: CV Tohar Media, 2023.

Badruzaman, Mariam Darus. *KUH Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni, 1996.

Bambang Waluyo. *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Burhan Bungin. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.

Dora Kusumastuti. *Perjanjian Kredit Perbankan dalam Perspektif Welfare State*. Yogyakarta: Deepublish, 2019.

Emirzon, Joni, dan Muhammad Sadi Is. *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik*. Jakarta: Kencana, 2021.

Fenwick, Mark, dan Stefan Wrba (ed.). *The Shifting Meaning of Legal Certainty*. Singapore: Springer, 2016.

Frans Satriyo Wicaksono. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*. Jakarta: Visimedia, 2008.

Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.

Ibrahim, Johnny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia, 2006.

- Irianto, Kartika Dewi, dkk. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Padang: CV Gita Lentera, 2025.
- Manek, Yuvensius, I Made Arjaya, dkk. *Perlindungan Hukum terhadap Pekerja Migran Indonesia Non Prosedural dalam Perspektif Hak Asasi Manusia*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2023.
- Maulidiana, Lina. *Hukum Perikatan*. Medan: PT Media Penerbit Indonesia, 2024.
- Mertokusumo, Sudikno. *Metode Penemuan Hukum*. Yogyakarta: UII Press, 2006.
- Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2009.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: UNRAM Press, 2020.
- Mukhidin. *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*. Blitar: PT Nasya Expanding Management, 2021.
- Nasokha dan Ganis Vitayanty Noor. *Penyelesaian Sengketa Penarikan Objek Leasing Secara Paksa*. Jakarta Selatan: Damera Press, 2023.
- Nanda Dwi Rizkia. *Politik Hukum Kerja Sama Penelitian Asing*. Bandung: Alumni, 2021.
- Nisrina Luthfi Halimah dan Septi Indrawati. *Hukum Perjanjian dan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Hukum Perdata*. Yogyakarta: Yayasan Tri Edukasi Ilmiah, 2025.
- Patrik Purwahid. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju, 1994.
- Phieri, dkk. *Buku Ajar Hukum Perdata*. Jambi: PT Sonpedia Publishing Indonesia, 2024.
- R. Setiawan. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta, 1987.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014.
- Salim H.S. *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010.
- Salim H.S. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa, 2008.

Widodo Dwi Putro. *Filsafat Hukum: Pergulatan Filsafat Barat, Timur, Islam, dan Pemikiran Hukum Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2024.

Zainal Asikin. *Mengenal Filsafat Hukum*. Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2014.

Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Jurnal

Aan Handriani dan Edy Mulyanto. "Kepastian Hukum Terkait Pentingnya Melakukan *Perjanjian* Tertulis dalam Bertransaksi." *Jurnal Law Review*, Vol. 4, No. 1 (2021).

Adinda Levania, dkk. "Efektivitas Legalisasi Notaris dalam Melindungi Kekuatan *Perjanjian* Sewa Menyewa Rumah." *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, Vol. 4, No. 2 (2025).

Afdhali, Dino Rizka, dan Taufiqurrohman Syahuri. "Idealitas Penegakan Hukum Ditinjau dari Perspektif Teori Tujuan Hukum." *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 6, No. 2 (2023).

Alauddin dan Eka Sulastri Sembiring. "Perlindungan Hukum terhadap Pasien dalam *Pelayanan* Medik di Puskesmas Kabupaten Seluma." *Jurnal Majalah Keadilan*, Vol. 21, No. 2 (2021).

Alfarisi Mokodompit. "Penyelesaian Sengketa Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam *Perjanjian* Sewa Menyewa Rumah." *Jurnal Lex Administratum*, Vol. 13, No. 4 (2025).

Alfonsus Nahak. "Problematika Eksekusi Putusan PTUN dalam Perspektif Gustav Radbruch." *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, Vol. 2, No. 3 (2023).

Armanda, Deby. "Analisis Kepastian Hukum Terkait Pentingnya Melakukan *Perjanjian* Tertulis dalam Melaksanakan Suatu Transaksi." *AL-DALIL: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, dan Hukum*, Vol. 2 No. 2 (2024): 62–68.

Arif Rifqi Muslim dan Achmad Busrol. "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan *Perjanjian* Sewa Menyewa Rumah Toko." *E-Journal Undip*, Vol. 15, No. 2 (2022).

Catrina Yuka, dkk. "Pembuktian *Perjanjian* Lisan dalam Perkara Wanprestasi." *Jurnal Ilmu Hukum dan Hak Asasi Manusia (JIHHP)*, Vol. 5, No. 4 (2025).

Claudia Soleman. "*Perjanjian* Sewa Menyewa sebagai *Perjanjian* Bernama." *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 6, No. 5 (2018).

- Dino Rizka Afdhali dan Taufiqurrohman Syahuri. "Idealitas Penegakan Hukum Ditinjau dari Perspektif Teori Tujuan Hukum." *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 6, No. 2 (2023).
- Firminus Serdino Dapung dan M. Taufan Lubis. "Penerapan Asas Konsensualisme dalam Perjanjian Jual Beli." *Journal UNPAM*, Vol. 1, No. 1 (2021).
- Gloria S. Pepah, Djefry W. Lumintang, dan Suryono Suwikromo. "Tinjauan Hukum Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa." *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 8, No. 4 (2020).
- Gort, So Immanuel, Rufinus Hotmaulana Hutaauruk, dan F. Yudi Priyo Amboro. "Urgensi Penyesuaian Kebijakan Penerimaan Tahanan Rutan Kota Batam pada Masa Endemi Covid-19." *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol. 8, No. 2 (Agustus 2022).
- Hernoko, Agus Yudha. "Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Dinamika Hukum Perdata Indonesia." *Jurnal Perspektif Hukum*, Vol. 18 No. 2 (2013): 161–163.
- Imelda Martinelli. "Perlindungan Konsumen Melalui Kepatuhan Pelaku Usaha dalam Pemenuhan Perizinan." *Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*, Vol. 6, No. 3 (2022).
- Iqbal, Muhammad, dan A. Malik. "Perlindungan Hukum terhadap Penyewa Rumah Kos dalam Perjanjian Lisan Sewa-Menyewa." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan*, Vol. 7 No. 3 (2023): 456–458.
- Iva Yuli Hanifah, dkk. "Kekuatan Pembuktian Perjanjian Lisan." *Jurnal Hukum Politik dan Agama*, Vol. 5, No. 2 (2025).
- Jumiyati. "Tanggung Jawab Hukum Pengusaha dalam Perjanjian Sewa Menyewa." *Jurnal Tana Mana*, Vol. 6, No. 2 (2025).
- Karman. "Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah secara Lisan." *Jurnal Privat Law*, Vol. IX, No. 2 (2021).
- Lestari Nurhayati, dkk. "Problematisasi Hukum dalam Perjanjian Sewa Rumah Tanpa Akta Tertulis." *Jurnal Hukum dan Keadilan*, Vol. 12, No. 1 (2025).
- Mario Julyano dan Aditya Yuli Sulistyawan. "Pemahaman terhadap Asas Kepastian Hukum." *Jurnal Crepido*, Vol. 1, No. 1 (2019).
- Nauva Amanda, dkk. "Perjanjian Tidak Bernama." *Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, Vol. 8, No. 3 (2024).

Nur Jantra Hidayanto, dkk. "Konsep Perjanjian Bernama." *Jurnal Media Hukum Indonesia*, Vol. 2, No. 4 (2024).

Pedro Susanto. "Akibat Hukum Hak Eigendom Verponding." *Jurnal Dialektika Hukum*, Vol. 4, No. 2 (2022).

Rio Ch. Rondonuwu. "Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa." *Jurnal Lex Crimen*, Vol. 7, No. 6 (2018).

Siti Chomsiyah. "Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Tidak Tertulis." *E-Journal Unmas* (2008).

Sulasiyah Amini. "Pentingnya Pendaftaran Tanah dalam Perspektif Kepastian Hukum." *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 6, No. 3 (2023).

Suta Ramadan, dkk. "Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa di Hadapan Notaris." *Jurnal Ilmu Hukum dan Tata Negara*, Vol. 2, No. 1 (2024).

Vijayantera, I Wayan Agus. "Kajian Hukum Perdata terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis dalam Kegiatan Bisnis." *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol. 6 No. 1 (2020): 115–125.

Warouw, Jessica Esther. "Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis di Hadapan Pengadilan Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Rechtreglement voor de Buitengewesten." *Jurnal Elektronik Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum*, Vol. 9 No. 10 (2021).

Zein, Ahmad Wahyudi. "Perlindungan Hukum Nasabah Bank Syariah di Era Digitalisasi Pasca Keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan." *Journal of Islamic Law*, Vol. 8, No. 1 (2024).

Skripsi

Ananda, Ary Putra. Perlindungan Hukum terhadap Pengguna GrabCar sebagai Transportasi Berbasis Aplikasi Online di Medan menurut Hukum Positif Indonesia (Studi Kasus: Grab Indonesia PT. Aria Ruth Deory). *Skripsi*. Medan: Universitas Medan Area, 2017.

Desri Rama Doni. Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa antara Penyewa dan PT Dodi Salma Tour & Travel. *Skripsi*. Universitas Islam Riau, 2022.

Muhammad Rizcky Afriyandi. Perlindungan Hukum Klausula Baku Jasa Parkir. *Skripsi*. Universitas Islam Riau, 2022.