



---

## Analisis Yuridis Perlindungan Hukum pada Praktik Sewa Menyewa Ruko Berdasarkan Perjanjian Lisan

Kadek Wijak Widyatama<sup>1</sup>, Komang Febrinayanti Dantes<sup>2</sup>, I Dewa Gede Herman Yudiawan<sup>3</sup>

Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial, Universitas Pendidikan Ganesha, Indonesia<sup>1-3</sup>

Email Korespondensi: [wijak@student.undiksha.ac.id](mailto:wijak@student.undiksha.ac.id), [febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id](mailto:febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id), [idewa.gede.hermanyudiawan@undiksha.ac.id](mailto:idewa.gede.hermanyudiawan@undiksha.ac.id)

---

Article received: 01 Januari 2026, Review process: 12 Januari 2026

Article Accepted: 22 Maret 2026, Article published: 05 Mei 2026

---

### ABSTRACT

*The rapid development of business and trade in Indonesia has driven the increasing need for business space that can also function as a residence, known as shophouses (ruko). This phenomenon has given rise to various forms of legal relationships between shophouse owners and tenants, especially through lease agreements. Although shophouse lease agreements can be made in writing or orally, practice in society shows that oral agreements are still very commonly used because they are considered practical and simple. However, this habit actually raises the potential for legal problems, especially related to the protection of the rights of the parties and the dispute resolution mechanism when a setback occurs. This study aims to comprehensively analyze the legal protection for the parties in an oral shophouse lease agreement based on Indonesian civil law. The study focuses on the application of the principles of contract law, such as the principle of consensualism, the principle of freedom of contract, and the principle of good faith, which are the basis for the validity of an agreement according to the Civil Code (KUHPerduta). In addition, this study also highlights the importance of evidence in civil procedural law, especially testimony and confession, in proving the existence and content of an oral agreement in court when a trial occurs.*

**Keywords:** Oral Agreement, Shophouse, Legal Protection.

### ABSTRAK

Perkembangan pesat di bidang usaha dan perdagangan di Indonesia telah mendorong meningkatnya kebutuhan akan ruang usaha yang sekaligus dapat difungsikan sebagai tempat tinggal, yang dikenal dengan istilah rumah toko (ruko). Fenomena ini melahirkan berbagai bentuk hubungan hukum antara pemilik dan penyewa ruko, terutama melalui kata sepakat perjanjian pada saat melakukan sewa-menyewa. Meskipun suatu perjanjian dalam sewa-menyewa ruko bisa melalui cara tertulis ataupun lisan, praktik di masyarakat menunjukkan bahwa perjanjian lisan masih sangat umum digunakan karena dianggap praktis dan sederhana. Namun, kebiasaan ini justru menimbulkan potensi masalah hukum, terutama terkait perlindungan hak-hak para pihak dan mekanisme penyelesaian sengketa ketika terjadi perselisihan. Penelitian ini dengan untuk menganalisis secara komprehensif perlindungan akan regulasi terhadap para pihak dalam perjanjian lisan sewa-menyewa ruko berdasarkan hukum perdata Indonesia. Kajian difokuskan pada penerapan dari beberapa asas hukum perjanjian, sebagai contoh halnya asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, serta asas itikad baik, yang menjadi fondasi sahnya perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta). Penelitian ini serta juga menyoroti terkait

---

*peranan dari alat bukti dalam hukum acara perdata, khususnya kesaksian serta pengakuan, dalam membuktikan keberadaan dan isi perjanjian lisan di pengadilan ketika terjadi sengketa.*

**Kata kunci :** *Perjanjian Lisan, Ruko, Perlindungan Hukum*

## PENDAHULUAN

Seiring perkembangan zaman dan perkembangan di lingkup usaha dan perdagangan, serta keperluan untuk tempat yang terus menerus berkembang dari beberapa tahun terakhir membuat beberapa individu merlukan tempat yang bisa digunakan untuk berusaha atau perdagangan yang sekaligus bisa dijadikan sebagai kediaman keluarga maupun karyawan dalam usaha yang dimilikinya. Menurut Anggorowati, H. Tempat berdagang yang serta juga digunakan untuk tempat tinggal ini sering disebut dengan rumah toko . Dari situasi itu dapat timbulnya hubungan antara individu satu dengan individu lainnya menjadi sebuah perjanjian sebagaimana yang telah diatur dan menimbulkan akibat oleh hukum. Ketika dilakukannya suatu perjanjian maka timbullah hak dan kewajiban dalam hukum. Akan tetapi beberapa kali persoalan muncul dan para pihak sulit mendapatkan Perlindungan Hukum secara utuh oleh Undang-Undang terkhusus bagi para pihak penyewa yang objek sewa menyewanya itu adalah ruko. Sedangkan dalam dasar hukum perjanjian di Indonesia yang saat ini tetap menggunakan hukum perjanjian dari peraturan pada masa lampau yakni pada pemerintahan Kolonial Belanda yaitu Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yang menyatakan perlindungan hukum harus diberikan kepada para pihak terkhusus bagi pihak yang dirugikan atas perjanjian yang telah dibuat berdasarkan UUD 1945 Pasal 28D ayat (1) menyatakan "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum". berarti, siapapun tanpa terkecuali atau setiap masyarakat Indonesia berhak mendapatkan perlindungan hukum yang layak dan adil. Jika sebuah perjanjian secara lisan telah diatur dalam KUHPerdata maka ketika terjadi suatu permasalahan, negara melalui peraturan-peraturannya wajib memberikan solusi terhadap permasalahan ini terkhusus untuk memberikan perlindungan hukum.

Sewa menyewa adalah sebuah kesepakatan yang mana satu pihak setuju untuk menyerahkan barangnya kepada pihak lainnya pada jangka waktu tertentu dan berdasarkan pembayaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Sewa menyewa termasuk dalam kategori perjanjian konsensual yang mengikat kedua belah pihak setelah tercapainya persetujuan. Dalam hukum, terdapat perbedaan diantara perjanjian sewa menyewa yang dilakukan dengan cara tertulis dan lisan. Berdasarkan informasi dari JDIH Kabupaten Sukoharjo, perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara tertulis secara otomatis berakhir ketika jangka waktu yang disepakati telah selesai, tidak perlu ada pemberitahuan mengenai pengakhiran. Sedangkan sewa menyewa yang dilakukan secara lisan berarti pihak yang menyewakan memberi tahu penyewa tentang berhentinya perjanjian sewa. .

Perjanjian sewa menyewa juga dapat dilihat sebagai kegiatan bisnis yang biasa, antara pihak yang menyewakan benda untuk mendapatkan profit keuangan dan pihak yang menyewa untuk memenuhi kebutuhan menikmati benda tersebut

---

selama waktu yang telah ditentukan. Selain itu, perjanjian sewa menyewa dapat jadi sumber pendapatan tambahan bagi para pihak yang menyewakan barang (bisnis). Dari adanya hubungan tersebut, pihak yang memberikan sewa barang bisa dianggap sebagai pengusaha atau produsen, sedangkan pihak penyewa bisa dilihat sebagai subjek atau konsumen yang menggunakan dan menikmati barang tersebut. Pertumbuhan jumlah penduduk yang pesat menyebabkan semakin marak individu yang memerlukan tempat untuk tinggal, sementara itu di sisi lain, ada juga individu yang mempunyai lebih dari satu tempat tinggal. Bagi mereka yang punya kelebihan tempat untuk tinggal, mereka dapat menyewakan beberapa rumah yang dimilikinya tersebut kepada orang-orang yang bisa dikatakan lebih membutuhkan.

Perjanjian sewa-menyewa berkaitan dengan adanya kata sepakat diantara dua pihak untuk mengambil manfaat dari suatu barang dalam batasan waktu yang sudah disepakati. Dalam kesepakatan ini, pihak pertama yang bisa dikatakan sebagai penyewa berhak untuk menikmati manfaat dari barang sewaan selama durasi yang telah ditetapkan oleh kedua pihak. Namun, dalam praktiknya, seringkali terjadi bahwa saat penyewa sedang memanfaatkan barang yang disewa, pemilik secara sepihak mengakhiri perjanjian. Menurut Subekti, batalnya suatu perjanjian bisa dilakukan dari dua cara, yaitu aktif, di mana pihak yang ingin membatalkan langsung mengajukan permohonan di hadapan hakim, dan pasif, di mana mereka menunggu untuk digugat di pengadilan agar memenuhi terkait perjanjian dan yang kemudian mengajukan alasannya terkait kekurangan pada perjanjian tersebut.

Fenomena seperti inilah yang sering terjadi di masyarakat. Ketika perjanjian tersebut hanya dilakukan berdasarkan ucapan lisan dan tidak didukung dengan adanya bukti surat otentik ataupun perjanjian diatas kertas yang dapat memungkinkan terjadinya permasalahan dikemudian hari. Tak jarang permasalahan ini dibawa hingga ke ranah pengadilan negeri untuk disidangkan. Selanjutnya dalam praktiknya pembatalan suatu perjanjian bisa diminta oleh salah satu pihak apabila terdapat pihak yang merasa dirinya dirugikan. Ketika, Perjanjian yang dibuat melanggar ketentuan syarat subjektif yang sah sesuai dengan Pasal 1320 Ayat 1 dan 2 KUHPerdara. Ini mengandung cacat dalam kehendak (*wilsgebreke*) yang disebabkan oleh hal-hal seperti kekeliruan, pengaruh paksaan, atau penipuan, serta ketidakmampuan salah satu pihak didalam suatu perjanjian (*ombekwaamheid*), yang mengakibatkan perjanjian bisa dibatalkan (*vernietigbaar*). Selanjutnya, perjanjian tersebut yang dibuat juga melanggar terkait syarat objektif yang sah seperti yang diatur dalam Pasal 1320 ayat 3 dan 4, di mana perjanjian tersebut tidak memenuhi mengenai akan kriteria dari objek tertentu atau bisa memiliki *causa* yang dilarang, Misalnya bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan norma kesusilaan, sehingga status perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya (*nietig*). Permasalahan Perjanjian Sewa Ruko Lisan Perjanjian sewa menyewa ruko idealnya terjadi setelah adanya kesepakatan antara penyewa dan pemilik. Namun, dalam praktiknya, perjanjian lisan masih sangat umum digunakan. Meskipun terlihat praktis, kebiasaan ini sering kali menjadi sumber berbagai permasalahan bagi pemilik ruko. Kurangnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya perjanjian tertulis dan ketidaktahuan akan hukum yang berlaku

menjadi faktor utama penyebabnya. Salah satu kendala terbesar dari perjanjian lisan adalah kesulitan dalam pembuktian jika terjadi sengketa. Ketika ada masalah seperti keterlambatan pembayaran sewa atau kerusakan ruko, misalnya dinding kotor karena coretan, plafon rusak akibat asap masakan, atau kurangnya perawatan dari penyewa, tidak ada bukti tertulis yang kuat untuk mendukung klaim. Hal ini membuat penyelesaian masalah menjadi rumit dan berpotensi merugikan salah satu pihak. Maka dari itu dapat dikatakan bahwa kondisi ini menyoroti urgensi akan memahami sejauh mana hukum positif di Indonesia bisa memberikan kepastian terkait perlindungan yang memadai bagi para pihak pada perjanjian lisan sewa-menyewa ruko, serta bagaimana mekanisme pembuktian dapat dijalankan secara efektif.

Maka dari itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara yuridis bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak pada suatu perjanjian lisan terkhusus ketika sewamenyewa ruko. Fokus kajian akan diarahkan pada bagaimana asas-asas hukum perjanjian, khususnya asas konsensualisme yang menekankan kesepakatan sebagai landasan sahnya perjanjian, serta asas itikad baik yang menuntut pelaksanaan perjanjian secara jujur dan adil, diaplikasikan dalam hal perjanjian lisan. Serta juga, penelitian ini juga akan mengkaji secara mendalam peran dan fungsi alat bukti dalam hukum acara perdata, terutama kesaksian dari individu yang mengetahui atau mendengar tentang perjanjian tersebut dan pengakuan dari pihak yang bersengketa, dalam upaya membuktikan keberadaan dan isi perjanjian lisan ketika terjadi sengketa di pengadilan. Melalui pendekatan normatif-empiris, yakni menganalisis peraturan perundangan yang berlaku dan mengamati praktik di lapangan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman komprehensif mengenai tantangan dan peluang dalam penegakan hak-hak para pihak. Selanjutnya, penelitian ini juga akan mengidentifikasi potensi kelemahan dalam kerangka hukum yang ada serta menyajikan solusi konstruktif untuk mengatasi permasalahan tersebut. Hasil analisis ini diharapkan dapat berkontribusi dalam perumusan rekomendasi kebijakan atau edukasi hukum guna meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya dokumentasi perjanjian, sekaligus mengoptimalkan upaya perlindungan hukum bagi mereka yang memilih jalur perjanjian lisan..

## METODE

Dalam melakukan pembuatan penelitian ini, pendekatan yang digunakan merupakan metode penelitian hukum normatif (*doctrinal research*). Metode ini dipilih karena fokus utama penelitian adalah mengkaji dan menganalisis dari norma-norma hukum, asas-asas hukum, serta doktrin hukum yang relevan dengan perjanjian lisan sewa-menyewa ruko dan aspek perlindungan hukumnya. Penelitian hukum normatif secara esensial berorientasi pada analisis teks-teks hukum, bukan pada data empiris lapangan secara langsung. Pendekatan penelitian ini melibatkan beberapa aspek penting. Pertama, pendekatan dari perundang-undangan (*statute approach*) akan diterapkan dengan menganalisis secara mendalam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum perjanjian dan pembuktian di Indonesia. Ini mencakup studi terhadap Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

(KUHPerdota), khususnya Buku III tentang Perikatan yang mengatur mengenai syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdota), serta ketentuan mengenai asas-asas hukum perjanjian seperti asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota), dan asas itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota). Selain itu, peraturan hukum acara perdata, seperti Herzien Inlandsch Reglement (HIR) dan Rechtsreglement Buitengewesten (RBG), akan dianalisis untuk memahami ketentuan mengenai alat bukti yang sah dalam persidangan. Kedua, pendekatan konseptual (*conceptual approach*) akan digunakan untuk menguraikan dan menganalisis konsep-konsep serta asas-asas hukum yang mendasari perjanjian lisan. Ini melibatkan pemahaman yang komprehensif tentang makna perjanjian konsensual di mana perjanjian mengikat sejak tercapainya kata sepakat, serta bagaimana asas itikad baik menuntut kejujuran dari para pihak dalam setiap tahap perjanjian. Analisis ini juga mencakup konsep terkait pembuktian dalam hukum perdata, termasuk pengertian dan kekuatan alat bukti seperti saksi, pengakuan, dan persangkaan. Ketiga, meskipun penelitian ini bersifat normatif, jika relevan dan terdapat putusan pengadilan yang signifikan yang dapat memperkaya analisis normatif, pendekatan kasus (*case approach*) dapat digunakan. Namun, perlu dicatat bahwa fokus utama tetap pada analisis doktrin hukum, sehingga pendekatan kasus akan bersifat suplemen untuk menunjukkan bagaimana norma-norma hukum diterapkan dalam praktik peradilan. Sumber hukum yang akan digunakan dalam penelitian ini diklasifikasikan menjadi tiga kategori. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang memiliki kekuatan hukum mengikat, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota) dan Herzien Inlandsch Reglement (HIR) (serta RBG jika relevan). Serta juga bahan hukum sekunder mencakup publikasi hukum seperti buku-buku teks dari para ahli hukum di bidang perjanjian dan hukum acara perdata (misalnya, Subekti, Teguh Samudra, Sudikno Mertokusumo, Wirjono Prodjodikoro, Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata), jurnal-jurnal ilmiah, dan hasil-hasil dari penelitian hukum sebelumnya yang berkaitan dengan sewa-menyewa atau perjanjian lisan. Bahan hukum tersier akan digunakan untuk memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum atau ensiklopedia. Teknik pengumpulan bahan hukum utama yang akan diterapkan adalah studi pustaka (*library research*). Ini melibatkan pengumpulan, penelaahan, dan interpretasi sistematis terhadap berbagai literatur hukum dari berbagai sumber, baik dalam bentuk cetak maupun digital. Terakhir, teknik analisis bahan hukum ini dilakukan secara deskriptif-preskriptif. Bahan hukum yang terkumpul akan dideskripsikan untuk memahami norma-norma yang ada dan bagaimana fungsinya dalam memberikan perlindungan hukum pada perjanjian lisan sewa-menyewa ruko. Kemudian, analisis preskriptif akan dilakukan untuk memberikan argumen dan rekomendasi mengenai bagaimana seharusnya perlindungan hukum diterapkan secara efektif, serta upaya-upaya untuk mengatasi tantangan yang muncul. Interpretasi hukum akan digunakan untuk memahami makna dan ruang lingkup penerapan norma-norma hukum dalam konteks perjanjian lisan. Sintesis akan dilakukan untuk menggabungkan berbagai konsep dan temuan guna membentuk argumen yang koheren dan menyeluruh. Seluruh proses analisis akan

didukung oleh logika deduktif, yaitu penarikan kesimpulan dari premis-premis umum (norma hukum) ke kasus yang spesifik (permasalahan dalam perjanjian lisan sewa-menyewa ruko). Melalui metode ini, diharapkan penelitian dapat menghasilkan analisis yuridis yang komprehensif dan memberikan kontribusi nyata dalam pengembangan ilmu hukum serta praktik perlindungan hukum di Indonesia..

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam KUHPER berisi asas-asas hukum perjanjian dalam memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak dalam praktik perjanjian lisan seperti, Asas konsensualisme merupakan salah satu pilar utama hukum perjanjian di Indonesia. Asas ini menegaskan bahwa suatu perjanjian lahir dan sah hanya dengan terjadinya kesepakatan antara para pihak, tanpa membutuhkan formalitas tertentu. Hal ini secara eksplisit tercermin dalam Pasal 1320 KUHPPerdata yang menyatakan empat syarat dari sahnya perjanjian, yaitu: kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Tidak ada syarat mengenai bentuk tertulis, yang berarti perjanjian lisan pun mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian tertulis, asalkan keempat syarat tersebut terpenuhi secara substantif.

Dalam kasus perjanjian lisan suatu sewa-menyewa ruko, asas konsensualisme mengartikan bahwa begitu penyewa dan pemilik ruko sepakat terkait objek sewa (ruko), harga sewa, jangka waktu sewa, dan syarat-syarat pokok lainnya, maka perjanjian tersebut telah lahir dan mengikat terhadap kedua belah pihak. Kesepakatan ini dapat diwujudkan melalui pembicaraan, negosiasi, bahkan isyarat yang jelas yang menunjukkan adanya persetujuan. Perlindungan hukum bagi para pihak muncul dari ikatan kesepakatan ini; masing-masing pihak memiliki hak untuk menuntut pemenuhan prestasi dan kewajiban untuk melaksanakannya. Misalnya, pemilik ruko berkewajiban untuk menyerahkan ruko dalam keadaan baik dan penyewa berkewajiban untuk membayar uang sewanya.

Namun, meskipun asas konsensualisme memberikan kemudahan dalam pembentukan perjanjian lisan, ia juga menyimpan kerentanan yang signifikan. Yang Dimana ketiadaan bukti tertulis seringkali menjadi batu sandungan ketika terjadi suatu sengketa mengenai substansi sebuah kesepakatan. Para pihak mungkin memiliki interpretasi yang berbeda mengenai jangka waktu, besaran sewa, atau kondisi pemeliharaan. Dalam kondisi seperti ini, perlindungan hukum yang diberikan oleh asas konsensualisme menjadi bergantung pada kemampuan para pihak untuk membuktikan adanya kesepakatan tersebut melalui alat bukti lain di luar akta tertulis.

Asas kebebasan dalam berkontrak yang dikenal juga dengan sebutan "pacta sunt servanda" merupakan cabang dari prinsip konsensualisme, yang melimpahkan kebebasan utuh kepada pihak-pihak untuk menata perjanjian apapun, asalkan tidak melanggar hukum, norma-norma kesusilaan, dan tata tertib masyarakat. Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPPerdata, ditegaskan bahwa "Setiap perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan hukum layaknya undang-undang bagi para pihak yang terlibat.<sup>9</sup> Asas ini merupakan dasar bagi semua pihak untuk mengatur hak dan tanggung jawab mereka dalam kontrak sewa ruko, termasuk memilih untuk

---

menggunakan bentuk lisan. Dalam sebuah kontrak lisan sewa ruko, prinsip kebebasan untuk berkontrak memberikan kesempatan kepada semua pihak untuk memilih dengan lebih leluasa akan syarat-syarat terkait sewa, seperti mekanisme pembayaran, penggunaan ruko, tanggung jawab perbaikan, hingga syarat pengakhiran sewa, tanpa terikat pada format baku perjanjian tertulis. Perlindungan hukum yang diberikan oleh asas ini adalah memberi jaminan bahwa kesepakatan yang telah mereka buat secara sukarela dan sah akan dihormati serta memiliki kekuatan mengikat selayaknya undang-undang. Hal ini berarti antara satu pihak tidak dapat dengan sepihak membatalkan atau mengubah kesepakatan awal tanpa persetujuan dari pihak yang lainnya.

Meskipun asas ini memberikan kebebasan, implikasi dari asas ini dalam perjanjian lisan adalah perlindungan yang diberikan sangat bergantung kepada kejelasan dan keseragaman pemahaman para pihak terhadap isi dari kesepakatan. Jika tidak ada bukti yang jelas tentang batasan atau syarat tertentu yang disepakati, maka penegakan hak berdasarkan asas ini akan menjadi sulit. Pihak yang merasa dirinya dirugikan harus mampu membuktikan bahwa ada kesepakatan tertentu yang telah dilanggar oleh pihak lain.

Asas itikad baik ( *goede trouw* ) merupakan asas yang menuntut agar pihak-pihak dalam perjanjian, sejak saat tahap pra-kontrak hingga pelaksanaan dan pasca-pelaksanaan, senantiasa bertindak jujur dan tidak saling merugikan. Asas ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan, "Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik." Asas ini memiliki dimensi subjektif (kejujuran dalam batin) dan objektif (kepatutan dalam pelaksanaan).

Dalam perjanjian lisan suatu sewa-menyewa ruko, asas itikad baik memegang peranan penting dalam memberikan perlindungan hukum moral dan etika. Pemilik ruko diharapkan dapat dengan jujur untuk menyampaikan kondisi ruko, dan penyewa diharapkan menggunakan ruko sesuai peruntukannya serta membayar sewa dengan tepat waktu. Apabila salah satu pihak bertindak tidak jujur atau merugikan pihak lain, misalnya pemilik ruko menyewakan ruko yang memiliki cacat tersembunyi yang tidak disampaikan sebelumnya, atau penyewa menggunakan ruko untuk tujuan ilegal, maka tindakan tersebut dapat dianggap melanggar asas itikad baik. Pelanggaran terhadap asas itikad baik dapat berimplikasi pada tuntutan ganti rugi atau bahkan dapat dilakukannya pembatalan perjanjian.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh asas ini bersifat preventif dan korektif. Preventif karena mendorong para pihak untuk berlaku jujur sejak awal, dan korektif karena menjadi dasar bagi hakim untuk menilai perilaku para pihak dalam sengketa. Meskipun demikian, seperti halnya asas konsensualisme, pembuktian adanya pelanggaran itikad baik dalam perjanjian lisan dapat menjadi tantangan, karena seringkali melibatkan niat atau pengetahuan batin yang sulit dibuktikan tanpa adanya bukti material.

Dalam sistem peradilan perdata, alat bukti memegang peranan yang sangat fundamental dan tidak dapat dipisahkan dari keseluruhan dari proses persidangan. Tahap pembuktian merupakan inti dari setiap persidangan perdata, yang di mana pada momen krusial inilah para pihak yang bersengketa dituntut untuk secara

meyakinkan menghadirkan dan menguraikan kebenaran dari setiap dalil atau argumen yang mereka ajukan di hadapan majelis hakim. Untuk menjamin keadilan dan transparansi, regulasi hukum perdata di Indonesia telah secara eksplisit mengatur dan menetapkan jenis-jenis alat bukti yang sah melalui peraturan perundangundangan yang berlaku.

Signifikansi alat bukti dalam perkara perdata melampaui sekadar aspek kepastian hukum; ia juga secara langsung berkorelasi dengan perlindungan hak-hak setiap pihak yang terlibat dalam sengketa. Yang dimana dalam praktik persidangan, menjadi jelas bahwa pihak yang mampu menyajikan alat bukti yang kuat, relevan, dan sah sesuai ketentuan hukum akan memiliki keunggulan dan peluang yang jauh lebih besar bisa dikatakan untuk memenangkan perkara. Oleh karena itu, bagi setiap pihak yang berperkara, memiliki pemahaman yang komprehensif mengenai berbagai jenis alat bukti yang diakui hukum, serta menguasai strategi efektif dalam mengajukan dan menguatkan bukti-bukti tersebut di persidangan, adalah esensi yang paling penting dalam penentuan hasil akhir dari suatu sengketa perdata yang terjadi.

Pada hukum perdata, prinsip dasar dari suatu pembuktian diatur pada Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPperdata"), yang menjelaskan bahwasannya :

"Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu." Berdasarkan ketentuan ini, setiap pihak yang mengajukan gugatan atau bantahan dalam perkara perdata harus mendukung dalilnya dengan alat bukti yang sah.

Peran penting dari alat bukti pada suatu kasus perdata adalah dengan tujuan memperkuat keyakinan hakim terhadap kebenaran sebenarnya atau argumen hukum yang dihadirkan dari pihak-pihak yang terlibat. Dari alat bukti yang sah dan relevan, nantinya hakim bisa menilai perkara secara objektif dan menyatakan keputusan yang adil berdasar kepada kebenaran yang sudah terungkap di persidangan. Maka dari itu, tanpa adanya alat bukti yang memadai, suatu tuntutan atau pembelaan diri bisa dianggap kurang meyakinkan dan bisa berisiko untuk mendapatkan penolakan dari pengadilan.

Untuk membuktikan atau menyanggah suatu hak di persidangan perdata, hukum telah mengatur alat-alat bukti yang boleh diajukan. Berdasarkan Pasal 164 HIR, alat bukti utama meliputi bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Selain yang tercantum dalam Pasal 164 HIR, ada juga alat bukti lain yang penting, yaitu Pemeriksaan Setempat (Descente) yang diatur dalam Pasal 153 HIR, serta Saksi Ahli (Expertise) yang diatur dalam Pasal 154 HIR. Penting juga untuk diketahui bahwa kekuatan hukum dari setiap alat bukti ini tidak sama. Beberapa di antaranya bersifat mengikat bagi hakim, artinya hakim harus mempertimbangkannya dalam keputusannya. Namun, ada pula alat bukti yang tidak mengikat hakim, sehingga sepenuhnya diserahkan pada kebijaksanaan dan penilaian hakim. Penjelasan lebih lanjut mengenai setiap alat bukti ini akan diuraikan selanjutnya untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam sebagai berikut :

Terkait alat bukti tertulis pengaturannya bisa dilihat pada Pasal 138, 165, 167 HIR, Stbl 1867 Nomor 29. Maksud dari alat bukti tertulis atau surat merupakan sesuatu-sesuatu yang berisi tanda bacaan yang bertujuan untuk mengekspresikan isi hati atau buah pikiran dari seseorang yang selanjutnya digunakan sebagai bukti. Surat yang berfungsi sebagai bukti tertulis terdiri dari antara akta dan dokumen non-akta. Akta sendiri terbagi menjadi Akta Otentik dan Akta Dibawah Tangan. Oleh karena itu, dalam konteks hukum pembuktian terdapat tiga kategori surat, yaitu Akta Otentik, Akta Dibawah Tangan, dan Surat Bukan Akta.

Menurut A Pitlo, akta merupakan selebar surat yang telah ditandatangani, disusun, dan ditujukan sebagai alat bukti sekaligus untuk memenuhi kebutuhan pihak yang dimaksud dalam surat tersebut (Teguh Samudra, 1992: 37). Sudikno Mertokusumo menegaskan bahwa akta adalah surat yang mencantumkan tanda tangan dan menggambarkan suatu peristiwa yang menjadi dasar hak atau kewajiban, yang secara sengaja dibuat untuk tujuan pembuktian. Oleh karena itu, agar suatu dokumen dapat dikategorikan sebagai akta, surat tersebut harus mencantumkan tanda tangan, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1869 KUH Perdata..

Pada sistem hukum saat ini di Indonesia, akta secara umum dibedakan jadi dua kategori, yakni akta otentik serta juga akta di bawah tangan. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta otentik merupakan dokumen yang dibuat oleh seorang pejabat berwenang, berdasarkan dengan regulasi yang berlaku, baik atas permintaan pihak terkait maupun berdasarkan inisiatif pejabat itu sendiri. Dokumen ini memuat informasi dari pihak-pihak yang berkontribusi dalam pembuatan akta. Pandangan ini sejalan dengan Pasal 165 HIR (Het Herziene Indonesisch Reglement), yang menjelaskan bahwa akta otentik merupakan dokumen yang ditata oleh atau di depan pejabat publik yang mempunyai kewenangan sah. Akta ini mempunyai kekuatan bukti yang sempurna bagi pihak-pihak yang terlibat, ahli waris, serta pihak ketiga yang mendapatkan hak atas akta tersebut, baik mengenai substansi utama maupun informasi lain yang terkait. Ciri utama dari akta otentik adalah adanya keterlibatan pejabat publik dalam proses pembuatannya. Pejabat publik yang dimaksud mencakup Notaris, Hakim, Panitera, Juru Sita, dan Petugas Pencatat Sipil. Oleh karena itu, dokumen seperti akta notaris, keputusan pengadilan (vonis), berita acara persidangan, berita acara penyitaan, akta perkawinan, dan akta kelahiran dapat dikategorikan sebagai akta otentik. Berdasarkan Pasal 165 HIR, akta otentik dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu akta yang dibuat oleh pejabat dan akta yang disusun di hadapan pejabat. Akta yang dibuat oleh pejabat adalah dokumen yang disusun langsung oleh pejabat berwenang berdasarkan apa yang dia lihat dan ketahui sendiri, tanpa permintaan dari pihak tertentu. Contohnya adalah berita acara pemeriksaan yang dibuat oleh pihak kepolisian atau panitera pengganti selama proses persidangan. Sebaliknya, akta yang dibuat di depan pejabat adalah dokumen yang disusun atas keinginan dari para pihak yang berkepentingan, di mana inisiatif penyusunan berasal dari pihak tersebut. Contoh yang paling umum adalah akta notaris terkait transaksi jual beli atau perjanjian sewa-menyewa.

Menurut Teguh Samudra (1992, hlm. 43), terdapat perbedaan utama antara dua jenis akta otentik. Pertama, akta yang dibuat oleh pejabat umum asalnya dari

inisiatif pihak-pihak yang berkepentingan, di mana pihak-pihak ini memiliki pemahaman yang cukup tentang substansi yang dicantumkan dalam akta tersebut. Sementara itu, dalam akta yang dibuat di depan pegawai umum, prakarsa tidak muncul dari pejabat itu sendiri dan pegawai yang bersangkutan bisa saja tidak memiliki pengetahuan yang menyeluruh mengenai kebenaran materi yang disampaikan oleh para pihak. Oleh karena itu, hakim wajib mempercayai isi akta otentik selama belum ada bukti yang menunjukkan ketidakbenarannya.

Akta otentik memiliki kedudukan yang kuat dalam hukum pembuktian karena dianggap sebagai alat bukti yang sah dan mengikat secara hukum. Ini berarti bahwa segala informasi yang termuat dalam akta tersebut dianggap benar, kecuali terdapat bukti kuat yang mampu membantahnya. Misalnya, akta kelahiran dapat secara sah digunakan untuk membuktikan kelahiran seseorang tanpa memerlukan bukti tambahan lainnya. Oleh sebab itu, selama tidak terdapat bukti yang menunjukkan sebaliknya, hakim wajib menerima isi akta otentik sebagai kebenaran hukum. Kekuatan pembuktian dalam akta otentik muncul karena akta tersebut dibuat oleh pejabat yang secara hukum memiliki kewenangan serta tunduk pada norma-norma yang berlaku. Kepercayaan terhadap netralitas dan profesionalisme pejabat ini memberikan jaminan terhadap keabsahan akta yang dibuatnya. Sebagaimana dijelaskan oleh Renowulan Sutantio dan Iskandar Geripkartawinata (1997, hlm. 67-68), akta otentik memiliki beberapa kekuatan pembuktian, antara lain: (1) akta menjadi bukti bahwa para pihak benar-benar menyatakan secara sadar apa yang tertuang dalam akta tersebut; (2) akta mencerminkan bahwa peristiwa yang dicatat memang terjadi sebagaimana disebutkan; serta (3) akta mengikat tidak hanya para pihak yang terlibat secara langsung, tetapi juga pihak ketiga, sebab keberadaan akta tersebut menunjukkan bahwa para pihak telah hadir di hadapan pejabat umum dan menyampaikan pernyataan secara resmi. Oleh karena itu, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian ke luar (*external probative force*).

Sementara itu, dokumen di bawah tangan merupakan surat yang dibuat secara pribadi oleh pihak-pihak tanpa keterlibatan pejabat berwenang. Dokumen ini akan memiliki kekuatan hukum jika tanda tangan yang ada di dalamnya diakui oleh semua pihak yang terlibat. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 2 Staatsblad 1867 Nomor 29 yang menyatakan bahwa apabila tanda tangan tersebut diterima, maka dokumen di bawah tangan dapat memiliki kekuatan hukum yang sama seperti dokumen otentik. Menurut Wirjono Prodjodikoro (1982, hlm. 110), pengakuan terhadap tanda tangan menunjukkan bahwa tanda tangan itu benar milik pihak yang bersangkutan dan isi dokumen telah disepakati. Namun, jika keabsahan tanda tangan tersebut dipertanyakan, pihak yang mengajukan dokumen harus menunjukkan bukti keasliannya. Dalam kondisi seperti ini, hakim akan mengevaluasi terlebih dahulu keabsahan tanda tangan tersebut sebelum menerima dokumen sebagai bukti. Dengan begitu, jika keaslian tanda tangan terbukti, maka dokumen di bawah tangan dapat dipandang memiliki daya bukti yang sejajar dengan dokumen otentik. Akan tetapi, terkait kekuatan mengikatnya terhadap pihak ketiga, dokumen otentik tetap memiliki keunggulan.

Saksi ialah individu yang membolehkan pernyataan atau kesaksian secara langsung di hadapan majelis hakim dalam proses persidangan, berdasar dari apa

---

yang ia ketahui, lihat dengan sendirinya, didengar sendirinya, maupun alami secara langsung. Tujuan dari kesaksian tersebut adalah untuk memperjelas perkara yang sedang diperiksa (Darwan Prinst, 1996, hlm. 181). Sementara itu, menurut pendapat Sadikno Mertokusumo (1945, hlm. 135), kesaksian diartikan sebagai bentuk kepastian yang disampaikan kepada hakim mengenai suatu kejadian yang disengketakan, dengan cara penyampaian lisan secara langsung oleh individu yang tidak terlibat sebagai pihak dalam perkara tersebut. Kesaksian tersebut harus diberikan secara pribadi, tidak dapat diwakilkan, dan disampaikan langsung di ruang sidang. Maka dari itu, kesaksian yang hanya didengar dari pihak lain atau dikenal sebagai *testimonium de auditu*, umumnya tidak diakui sebagai alat bukti yang sah karena tidak berdasarkan pengalaman langsung dari saksi. Sehingga, kesaksian jenis ini tidak memiliki nilai pembuktian dan tidak perlu dipertimbangkan oleh hakim dalam membuat putusan (Mertokusumo, 1998, hlm. 138).

Dalam praktik peradilan, pembuktian melalui keterangan saksi dikenal sebagai kesaksian. Di dalam hukum acara perdata, bukti melalui saksi bisa dikatakan berperan penting, terutama dalam penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan perjanjian-perjanjian menurut Hukum Adat. Hal ini disebabkan karena dalam konteks hukum adat, banyak perjanjian tidak dituangkan secara tertulis karena adanya rasa saling percaya antara para pihak. Akibatnya, ketika terjadi sengketa dan tidak terdapat dokumen tertulis sebagai bukti, pihak-pihak yang bersengketa biasanya akan mengajukan saksi untuk mendukung argumen masing-masing di hadapan hakim. Dalam praktik Hukum Adat, dikenal dua jenis saksi, yakni: saksi kebetulan (saksi suka), yaitu orang yang secara tidak disengaja menyaksikan peristiwa yang menjadi objek sengketa; serta saksi sengaja (saksi sakal), yaitu individu yang memang diminta secara khusus untuk menyaksikan terjadinya suatu perbuatan hukum. Saksi hanya dapat memberikan keterangan berdasarkan apa yang benar-benar mereka lihat, dengar, atau alami sendiri. Selain itu, setiap kesaksian harus disertai dengan alasan yang mendasari bagaimana saksi tersebut bisa mengetahui peristiwa yang dijelaskan dalam persidangan.

Dalam sengketa perjanjian lisan sewa-menyewa ruko, pengakuan dapat terjadi seperti, Salah satu pihak yang secara eksplisit mengakui seluruh dalil yang diajukan dari pihak lawan terkait perjanjian lisan. Misalnya, pemilik ruko mengakui bahwa ia memang menyewakan ruko secara lisan dengan jangka waktu dan harga tertentu sebagaimana didalilkan penyewa sebelumnya. Serta ada juga pihak yang mengaku membenarkan suatu fakta, tetapi menambahkan keterangan atau syarat yang membatasi atau mengubah substansi pengakuan tersebut. Misalnya, pemilik ruko mengakui adanya suatu perjanjian sewa, tetapi menyatakan bahwa jangka waktu yang disepakati hanya enam bulan saja, bukan satu tahun seperti yang didalilkan penyewa. Meskipun pengakuan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, dalam praktiknya tidak selalu mudah mendapatkannya. Pihak yang dirugikan seringkali harus berusaha untuk memancing pengakuan dari pihak lawan melalui pertanyaan-pertanyaan dalam persidangan atau melalui bukti-bukti tidak langsung yang mendorong pihak lawan untuk mengakui.

Dalam HIR, ketentuan mengenai persangkaan termuat dalam Pasal 173, meskipun pasal ini tidak secara eksplisit menjelaskan definisi dari persangkaan itu

sendiri. Pasal tersebut hanya menyebutkan bahwa persangkaan dapat dijadikan alat pembuktian apabila memenuhi syarat penting, cermat, bersifat pasti, serta terdapat keselarasan antara satu dan lainnya. Menurut pandangan Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, persangkaan dapat diartikan sebagai hasil penalaran yang diambil dari kejadian yang telah terbukti atau telah diketahui, untuk menjelaskan atau menyimpulkan suatu fakta lain. Dalam hukum acara perdata, persangkaan diatur dalam Pasal 1915 sampai dengan 1922 KUH Perdata, dan memiliki posisi penting sebagai sarana pembuktian. Secara esensial, persangkaan merupakan simpulan yang ditarik dari fakta yang nyata (telah terbukti) menuju fakta yang belum diketahui namun hendak dibuktikan. Dalam konteks pembuktian perjanjian yang dilakukan secara lisan tanpa adanya dokumen tertulis, keberadaan persangkaan menjadi sangat penting, karena memungkinkan hakim membuat simpulan rasional berdasarkan bukti tidak langsung yang muncul di proses persidangan.

Ada dua jenis persangkaan, Persangkaan Undang-Undang dan Persangkaan Haki Persangkaan undang-undang adalah kesimpulan yang secara tegas ditentukan oleh undang-undang. Artinya, ketika suatu fakta tertentu terbukti, undang-undang secara otomatis menganggap fakta lain juga terbukti. Contoh klasik persangkaan undang-undang adalah anak yang lahir dalam perkawinan yang sah dianggap sebagai anak sah dari suami istri tersebut, atau seseorang yang memegang cek dianggap sebagai pemegang yang sah. Dalam perjanjian lisan sewa-menyewa ruko, persangkaan undang-undang jarang sekali berlaku secara langsung untuk membuktikan keberadaan atau isi perjanjian itu sendiri, karena undang-undang tidak secara spesifik menyatakan bahwa suatu tindakan tertentu secara otomatis membuktikan adanya perjanjian lisan sewa-menyewa. Namun, persangkaan undang-undang bisa muncul dalam isu-isu terkait, misalnya, jika ada pembayaran yang terbukti telah dilakukan selama periode tertentu, dan undang-undang mengasumsikan pembayaran itu terkait dengan suatu kewajiban (meskipun tidak secara spesifik mengarah ke sewa-menyewa tanpa bukti lain). Peran utamanya lebih dominan pada bidang hukum keluarga atau waris.

Sedangkan Persangkaan Hakim (*Rechterlijk Vermoeden*) adalah jenis persangkaan yang lebih sering digunakan dan memiliki peran krusial dalam suatu pembuktian perjanjian lisan. Ini adalah kesimpulan yang ditarik oleh hakim berdasarkan pertimbangan kebijaksanaan dan penalaran logisnya atas fakta-fakta yang terbukti di persidangan. Pasal 1915 KUHPerdata menyatakan bahwa persangkaan hakim "tidaklah boleh ditarik melainkan dari suatu kejadian yang penting dan tertentu, dan yang cukup kuat untuk menunjukkan kebenaran dari peristiwa lain." Ini artinya ialah hakim tidak dapat menarik kesimpulan secara sembarangan, melainkan harus didasarkan pada serangkaian fakta yang terbukti secara meyakinkan dan memiliki korelasi logis dengan fakta yang ingin dibuktikan. Dalam sengketa perjanjian lisan sewamenyewa ruko, hakim dapat menarik persangkaan dari berbagai indikator tidak langsung (fakta-fakta penting dan tertentu) yang secara kumulatif menunjukkan adanya perjanjian sewamenyewa lisan dan isi perjanjian tersebut. Seperti misalnya, salah satu indikasi terkuat adalah adanya bukti transfer uang atau setoran tunai secara rutin dalam jumlah yang

---

konsisten dari penyewa kepada pemilik. Meskipun tidak ada kuitansi sewa, pola pembayaran ini dapat menimbulkan persangkaan kuat bahwa uang tersebut adalah uang sewa. Bank statement, bukti transfer digital (m-banking), atau catatan keuangan pribadi dapat menjadi bukti awal yang valid. Bisa juga terjadi fakta bahwa penyewa secara fisik menempati dan menggunakan ruko untuk jangka waktu tertentu, serta pemilik tidak keberatan, dapat menimbulkan persangkaan adanya perjanjian sewa. Misalnya, ruko telah direnovasi oleh penyewa, papan nama usaha penyewa terpampang di ruko, atau tetangga sekitar mengenal pihak yang menempati sebagai penyewa. Adanya saksi yang bukan pihak dalam sengketa juga bisa digunakan sebagai pertimbangan, seperti petugas keamanan kompleks ruko, tetangga, atau rekan bisnis yang pernah mengunjungi ruko, dapat mengonfirmasi keberadaan dan sifat hubungan sewamenyewa tersebut, bahkan jika mereka tidak menyaksikan langsung kesepakatan awal.

Persangkaan hakim memiliki kekuatan pembuktian yang bebas dan tidak sempurna (*vrij en onvolkomen bewijskracht*). Hal ini berarti, Hakim memiliki kebebasan untuk menerima atau menolak suatu persangkaan, tergantung pada keyakinannya terhadap relevansi dan kekuatan fakta-fakta yang mendasarinya. Persangkaan hakim tidak berdiri sendiri sebagai bukti yang mutlak. Ia harus didukung oleh alat bukti lain (seperti kesaksian yang kuat, surat-surat tidak resmi, atau pengakuan parsial) agar dapat memberikan keyakinan yang cukup bagi hakim untuk memutuskan perkara. Dalam suatu kasus perjanjian lisan, kombinasi persangkaan dengan keterangan saksi seringkali menjadi kunci utama pembuktian. Persangkaan hakim tidak berdiri sendiri sebagai bukti yang mutlak. Ia harus didukung oleh alat bukti lain (seperti kesaksian yang kuat, surat-surat tidak resmi, atau pengakuan parsial) agar dapat memberikan keyakinan yang cukup bagi hakim untuk memutuskan perkara. Dalam kasus perjanjian lisan, kombinasi persangkaan dengan keterangan saksi seringkali menjadi kunci utama pembuktian. Oleh karena itu, dalam praktik, pengacara yang mewakili pihak dalam sengketa perjanjian lisan akan berusaha mengumpulkan sebanyak mungkin bukti tidak langsung (transfer bank, pesan singkat, saksi lingkungan, foto, dll.) untuk membangun sebuah "jaringan" fakta yang solid. Jaringan fakta inilah yang akan memungkinkan hakim untuk menarik persangkaan yang kuat dan meyakini adanya perjanjian lisan serta isinya. Persangkaan, dalam hal ini, bertindak sebagai jembatan logis yang menghubungkan fakta-fakta yang terbukti secara konkret dengan fakta hukum yang tidak tertulis (adanya perjanjian lisan).

Dalam ranah hukum acara perdata, alat bukti sumpah adalah instrumen pembuktian yang memiliki bobot khusus, meskipun dalam praktik modern tidak sepopuler alat bukti lain seperti surat atau saksi. Sumpah adalah pernyataan yang diucapkan dengan sungguh-sungguh dan khidmat di muka hakim, yang berisi kesanggupan untuk menyatakan kebenaran atau untuk tidak berbohong, dengan konsekuensi bagi yang melanggar sumpahnya (baik secara moral, religius, maupun hukum). Pengaturan mengenai sumpah dapat ditemukan dalam Pasal 193 HIR dan Pasal 1940-1945 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Sumpah sebagai alat bukti memiliki karakteristik unik karena melibatkan dimensi spiritual dan moralitas pihak yang bersumpah. Tujuannya adalah untuk mencari kebenaran

---

materiil ketika alat bukti lain tidak mencukupi atau tidak memberikan keyakinan yang kuat kepada hakim. Dalam konteks sengketa perjanjian lisan sewa-menyewa ruko, sumpah dapat menjadi jalan terakhir untuk menyelesaikan kebuntuan pembuktian. Terdapat dua jenis sumpah utama yang dikenal dalam hukum acara perdata yaitu Sumpah Pemutus dan Sumpah Pelengkap. Sumpah pemutus (Eed Decisoir) merupakan sumpah yang dari salah satu pihak diperintahkan kepada pihak lawan dengan tujuan memutus perkara. Artinya, jika pihak lawan bersedia mengucapkan sumpah tersebut, maka perkara akan diputus sesuai dengan isi sumpah, dan pihak yang memerintahkan sumpah tidak dapat lagi membuktikan sebaliknya.

Sumpah pemutus tidak datang dari inisiatif hakim, melainkan ditawarkan atau diperintahkan dari satu pihak yang bersengketa kepada pihak lawan. Pihak yang diperintahkan sumpah pada prinsipnya wajib mengikutinya. Jika ia menolak bersumpah, ia dianggap kalah dalam dalil yang hendak dibuktikan dengan sumpah tersebut. Jika ia bersedia untuk bersumpah dan mengucapkan sumpah, ia dianggap menang. Pihak yang diperintahkan sumpah memiliki hak untuk membalikkan (retourneren) sumpah tersebut kepada pihak yang memerintahkan. Jika sumpah dibalikkan, maka pihak yang semula memerintahkan sumpah harus bersumpah. Jika ia menolak, ia dianggap kalah. Sumpah pemutus yang telah diucapkan di muka pengadilan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Artinya, hakim harus menerima kebenaran isi sumpah tersebut dan tidak dapat mempertimbangkan alat bukti lain untuk membuktikan sebaliknya. Dalam sengketa perjanjian lisan sewa-menyewa ruko, sumpah pemutus dapat digunakan dalam situasi di mana bukti-bukti lain (seperti saksi atau persangkaan) sangat minim atau saling bertentangan, dan hakim kesulitan menentukan kebenaran. Misalkan dala situasi penyewa mendalilkan bahwa perjanjian sewa ruko adalah untuk jangka waktu tiga tahun, sementara pemilik ruko bersikeras bahwa itu hanya satu tahun, dan tidak ada bukti lain yang jelas. Penyewa dapat menawarkan sumpah pemutus kepada pemilik ruko agar pemilik ruko bersumpah di hadapan hakim bahwa jangka waktu sewa memang hanya satu tahun. Jika pemilik ruko bersedia dan mengucapkan sumpah, maka dalilnya dianggap terbukti. Sebaliknya, jika pemilik ruko menolak bersumpah, maka dalil penyewa (tiga tahun) dianggap terbukti. Akan tetapi penggunaan sumpah pemutus jarang terjadi karena risikonya sangat tinggi. Pihak yang menawarkan atau menerima sumpah harus sangat yakin akan kebenaran dalilnya, karena kekalahan sumpah berarti kekalahan dalam perkara. Selain itu, aspek moral dan religius dari sumpah membuat banyak pihak enggan menggunakannya.

Sumpah pelengkap (Eed Suppletoir) adalah sumpah yang diperintahkan oleh hakim secara ex officio (atas inisiatif hakim sendiri) kepada salah satu pihak. Sumpah ini diberikan ketika alat bukti lain yang sudah ada (misalnya saksi atau persangkaan) belum cukup untuk memberikan keyakinan penuh kepada hakim, tetapi telah ada permulaan bukti yang kuat (begin van bewijs). Berbeda dengan sumpah pemutus, sumpah pelengkap semata-mata inisiatif dari hakim. Hakim memerintahkan sumpah ini jika ia merasa ada "setengah bukti" dan membutuhkan penguatan. Pihak yang diperintahkan sumpah pelengkap tidak bisa membalikkan sumpah kepada

pihak lawan. Kekuatan Pembuktian Bebas: Kekuatan pembuktian sumpah pelengkap bersifat bebas, artinya hakim tidak terikat sepenuhnya pada isi sumpah. Hakim tetap harus mempertimbangkan sumpah tersebut bersama-sama dengan alat bukti lain yang sudah ada untuk membentuk keyakinannya. Hakim dapat menolak sumpah pelengkap jika ia yakin bahwa fakta yang disumpahkan itu tidak benar. Sumpah pelengkap lebih mungkin terjadi dalam sengketa perjanjian lisan sewa-menyewa ruko dibandingkan sumpah pemutus. Misalkan dalam situasi ada beberapa saksi yang memberikan keterangan yang cenderung mendukung dalil penyewa mengenai besaran sewa, tetapi keterangan mereka kurang konsisten atau tidak cukup kuat untuk memberikan keyakinan penuh kepada hakim. Dalam situasi ini, hakim dapat memerintahkan penyewa untuk mengucapkan sumpah pelengkap mengenai kebenaran besaran sewa yang didalilkannya. Jika penyewa bersumpah, sumpah tersebut akan menjadi "pelengkap" bagi bukti-bukti yang sudah ada, memperkuat keyakinan hakim. Hakim akan memerintahkan sumpah pelengkap jika, ada suatu fakta yang menjadi dasar sengketa. fakta tersebut telah ada permulaan bukti yang cukup, namun belum sempurna. hakim membutuhkan keyakinan tambahan untuk mengambil keputusan.

## SIMPULAN

Dapat disimpulkan bahwa meskipun perjanjian lisan diakui sah dimata hukum dan mengikat para pihak selagi memenuhi syarat sahnya perjanjian yang telah tertera pada Pasal 1320 KUHPerdara – yakni adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal – namun dalam praktiknya, bisa dikatakan perjanjian ini menyimpan sejumlah kerentanan, terutama dalam aspek pembuktiannya dan perlindungan hukum ketika terjadi sengketa. Asas-asas seperti konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, dan asas itikad baik memang menjadi landasan kuat bagi lahirnya dan pelaksanaan perjanjian lisan, namun ketiadaan bukti tertulis seringkali menjadi hambatan utama dalam proses penyelesaian sengketa, karena alat bukti yang dapat diajukan terbatas pada kesaksian dan pengakuan para pihak yang kerap kali lemah dan sulit diverifikasi. Selain itu, rendahnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya dokumentasi perjanjian dan minimnya edukasi hukum turut memperbesar potensi terjadinya perselisihan yang merugikan salah satu pihak, baik pemilik maupun penyewa ruko. Oleh karena itu, penelitian ini menegaskan pentingnya peningkatan kesadaran hukum di masyarakat, edukasi berkelanjutan tentang pentingnya pembuatan perjanjian tertulis, serta penguatan regulasi dan mekanisme pembuktian dalam hukum acara perdata untuk memaastikan kepastian dan keadilan hukum bagi semua pihak yang ikut serta terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa ruko, baik secara lisan maupun tertulis, sehingga hubungan hukum yang terjalin dapat berjalan dengan aman, adil, dan saling menguntungkan.

## DAFTAR RUJUKAN

Anggorowati, H. (2021). SEWA MENYEWAWA RUKO DALAM KAJIAN HUKUM PERDATA

INDONESIA (Doctoral dissertation, Universitas Islam Kalimantan MAB).

- JDIH Kabupaten Sukoharjo, "Definisi dan Syarat Sah Perjanjian", <https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/definisi-dan-syarat-sah-perjanjian>. Diakses pada 29 April 2024 00.28 WIB
- Milano Dolo. "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah".  
Jurnal Lex Privatum, Vol. VI No. 10 (Des, 2018), hal. 142
- Wawan Muhwan Hariri, Hukum Perikatan, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2011), hal. 88
- P.N.H. Simanjuntak, Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia, (Jakarta: Djambatan, 2007), hal. 347.
- Pradistya, T. N. (2022). Tanggung Jawab Notaris Secara Hukum Perdata Dan Hukum Administrasi Yang Lalai Karena Membuat Akta Perjanjian Yang Tidak Memenuhi Syarat Sahnya Perjanjian (Studi Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 87/PDT. G/2019/PNSEL). Indonesian Notary, 4(2), 32.
- Seprilia, D. (2020). Penambahan Bangunan Objek Sewa di Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro (Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik) (Doctoral dissertation, IAIN Metro).
- Az, L. S. (2019). Aspek hukum perjanjian. Penebar Media Pustaka, Yogyakarta.
- Setiawan, I. K. O. (2021). *Hukum perikatan*. Bumi Aksara.
- Indra kURIAWAN, I. (2017). Implementasi Asas Itikad Baik (Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata) dalam Perjanjian Tukar Tambah Kendaraan dan Akibat Hukum dengan Tidak Dilaksanakannya dengan Itikad Baik. Journal of Law (Jurnal Ilmu Hukum), 4(2), 585593.
- Rizal, P. P. (2022). Kedudukan Surat Pernyataan Peminjaman Uang Sebagai Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau).
- Samudra, T. (1992). Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata, cetakan I. Penerbit Alumni, Bandung.
- Prodjodikoro, Wirjono R. Hukum Acara Perdata di Indonesia, Sumur Bandung, Bandung, 1982.
- Juanda, E. (2016). Kekuatan alat bukti dalam perkara perdata menurut hukum positif Indonesia. Jurnal Ilmiah Galuh Justisi, 4(1), 27-46.
- Sutantio, R. (1997). Iskandar Oeripkartawinata. Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek Harahap, M. Y. (2017). *Hukum acara perdata: tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan*. Sinar Grafika.
- Mertokusumo, Sudikno. (2002). Hukum Acara Perdata Indonesia. Liberty, hlm. 229. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata