

Pelaksanaan Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Tempat Usaha (Lapak) di Pasar Oesapa Kecamatan Kelapa Lima Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Agnes Carmelita Suwaris^{1*}, Orpa Juliana Nubatonis², Petornius Damat³

¹⁻³ Universitas Nusa Cendana, Indonesia

Email: agnessuwaris299@gmail.com¹, orpa.nubatonis@staf.undana.ac.id², damattoni@gmail.com³

*Penulis Korespondensi: agnessuwaris299@gmail.com

Abstract. *This study aims to analyze the implementation of oral lease agreements for business spaces (stalls) at Oesapa Market based on the Indonesian Civil Code. The research employed an empirical legal method with a qualitative descriptive approach. Data were collected through interviews, observation, and literature studies involving landowners and traders at Oesapa Market, Kelapa Lima District, Kupang City. The findings reveal that the implementation of oral lease agreements at Oesapa Market has fulfilled the legal requirements of agreements as stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code, thereby making the agreements legally binding despite the absence of written documents. The practice is carried out based on the principles of consensualism, good faith, and mutual trust between the parties. However, several obstacles were identified, including delays in rental payments, disputes over stall boundaries, and weak evidentiary value in the event of disputes due to the absence of written agreements. This study concludes that oral agreements are legally recognized under Indonesian civil law, yet legal certainty needs to be strengthened through simple documentation mechanisms to better protect the rights and obligations of the parties involved.*

Keywords: *Business Stall; KUHPperdata; Lease Agreement; Oesapa Market; Oral Agreement.*

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan perjanjian lisan sewa-menyewa tempat usaha (lapak) di Pasar Oesapa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penelitian menggunakan metode hukum empiris dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Data diperoleh melalui wawancara, observasi, dan studi pustaka dengan melibatkan pemilik lahan dan pedagang di Pasar Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian lisan sewa-menyewa lapak di Pasar Oesapa telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata sehingga tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat meskipun tidak dibuat secara tertulis. Praktik tersebut berlangsung berdasarkan asas konsensualisme, itikad baik, dan hubungan kepercayaan antara para pihak. Namun, dalam pelaksanaannya masih ditemukan hambatan berupa keterlambatan pembayaran sewa, ketidaksesuaian penggunaan batas lapak, serta lemahnya pembuktian apabila terjadi sengketa akibat tidak adanya dokumen tertulis. Penelitian ini menyimpulkan bahwa perjanjian lisan tetap diakui dalam hukum perdata Indonesia, tetapi diperlukan penguatan kepastian hukum melalui pencatatan sederhana agar hak dan kewajiban para pihak lebih terlindungi.

Kata Kunci: KUHPperdata; Lapak; Pasar Oesapa; Perjanjian Lisan; Sewa Menyewa.

1. LATAR BELAKANG

Kebutuhan hidup manusia merupakan aspek mendasar yang harus dipenuhi untuk mempertahankan kelangsungan hidup dan mencapai kesejahteraan. Dalam teori hierarki kebutuhan, Abraham Maslow (2017) menjelaskan bahwa manusia memiliki tingkatan kebutuhan mulai dari kebutuhan fisiologis, keamanan, kasih sayang, penghargaan diri, hingga aktualisasi diri. Kebutuhan fisiologis meliputi makanan, kesehatan, air, dan tempat tinggal yang layak, sedangkan kebutuhan keamanan berkaitan dengan perlindungan dan keberlangsungan ekonomi. Pemenuhan kebutuhan tersebut mendorong masyarakat untuk melakukan berbagai aktivitas ekonomi, salah satunya melalui kegiatan perdagangan sebagai sarana memperoleh penghasilan dan mempertahankan kehidupan.

Aktivitas perdagangan menjadi bagian penting dalam kehidupan masyarakat karena berkaitan langsung dengan pemenuhan kebutuhan sehari-hari. Pasar tradisional memiliki fungsi ekonomi dan sosial karena menjadi tempat berlangsungnya transaksi jual beli sekaligus ruang interaksi masyarakat. Menurut Dwi Ratmono (2021), pasar tradisional berperan dalam pemberdayaan ekonomi rakyat dan menjadi salah satu penopang ekonomi masyarakat lokal. Salah satu pasar tradisional yang masih aktif menjalankan aktivitas perdagangan masyarakat ialah Pasar Oesapa yang terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang. Pasar tersebut menjadi pusat aktivitas ekonomi bagi masyarakat lokal maupun pendatang yang menggantungkan sumber penghasilannya pada kegiatan perdagangan.

Berdasarkan data dari pengelola Pasar Oesapa, jumlah pedagang pada periode 2022–2025 mencapai sekitar 230 orang, sedangkan jumlah lapak yang tersedia hanya sekitar 168 unit. Ketidakseimbangan antara jumlah pedagang dan ketersediaan lapak menyebabkan munculnya berbagai pola penggunaan tempat usaha. Sebagian pedagang menyewa langsung kepada pemilik lahan, sedangkan sebagian lainnya menggunakan sistem menumpang atau memanfaatkan lapak milik pedagang lain yang tidak digunakan. Kondisi tersebut umumnya dipengaruhi oleh hubungan sosial, kedekatan emosional, dan kesamaan asal daerah antar pedagang.

Fenomena tersebut menunjukkan bahwa aktivitas perdagangan di Pasar Oesapa tidak hanya berkaitan dengan aspek ekonomi, tetapi juga mencerminkan hubungan sosial yang saling bergantung antar pedagang. Interaksi tersebut membentuk pola kerja sama sosial dan ekonomi yang memperlihatkan kuatnya relasi kepercayaan dalam praktik perdagangan masyarakat. Dalam konteks tersebut, hubungan hukum antara pemilik lahan dan pedagang tidak selalu dibangun melalui mekanisme hukum formal, tetapi lebih banyak didasarkan pada rasa saling percaya dan kesepakatan bersama.

Praktik penggunaan lapak di Pasar Oesapa pada umumnya dilakukan melalui perjanjian sewa-menyewa secara lisan antara pemilik lahan dan pedagang. Kesepakatan dilakukan berdasarkan harga sewa tertentu dalam jangka waktu tertentu tanpa dituangkan dalam bentuk dokumen tertulis. Setelah memperoleh persetujuan dari pemilik lahan, pedagang dapat langsung menggunakan lapak untuk melakukan aktivitas perdagangan. Sistem tersebut masih dipertahankan karena dianggap lebih sederhana, praktis, dan didasarkan pada hubungan kepercayaan antara para pihak. Wahyu Darmanto (2022) menjelaskan bahwa perjanjian lisan merupakan bentuk penerapan asas konsensualisme, yaitu perjanjian dianggap lahir sejak tercapainya kesepakatan para pihak.

Secara hukum, perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu suatu perjanjian di mana satu pihak memberikan hak kepada pihak lain untuk menikmati suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan kewajiban membayar sejumlah harga yang disepakati. Menurut R. Subekti (2021), perjanjian sewa menyewa merupakan hubungan hukum timbal balik yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Pada prinsipnya, hukum perdata Indonesia tidak mewajibkan suatu perjanjian dibuat secara tertulis karena perjanjian lisan tetap memiliki kekuatan hukum sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan hukum, objek tertentu, dan causa yang halal.

Meskipun secara normatif perjanjian lisan diakui keberadaannya, dalam praktiknya bentuk perjanjian tersebut berpotensi menimbulkan berbagai persoalan hukum, terutama terkait pembuktian apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Permasalahan tersebut dapat dilihat dari aspek subjek maupun objek perjanjian. Dari aspek kesepakatan, sebagian pedagang tidak memahami secara menyeluruh hak dan kewajibannya karena tidak adanya dokumen tertulis yang mengatur secara rinci mengenai jangka waktu sewa, jumlah pembayaran, maupun tanggung jawab masing-masing pihak. Di sisi lain, pemilik lahan juga tidak selalu memberikan penjelasan yang memadai mengenai konsekuensi hukum dari perjanjian yang dilakukan sehingga berpotensi menimbulkan ketimpangan informasi antara para pihak.

Selain itu, aspek kecakapan hukum juga menjadi persoalan karena sebagian pedagang memiliki pemahaman hukum yang terbatas. Kondisi tersebut dapat memicu pelanggaran terhadap isi perjanjian, seperti keterlambatan pembayaran sewa atau pengalihan hak penggunaan lapak kepada pihak lain tanpa izin pemilik lahan. Dari aspek objek tertentu, ketidakjelasan batas lapak yang disewa juga berpotensi memunculkan konflik antar pedagang akibat tumpang tindih penggunaan lahan. Wicaksono dan Fathoni (2021) menjelaskan bahwa perjanjian lisan dalam praktik sewa menyewa memiliki kelemahan pada aspek kepastian hukum dan pembuktian karena tidak adanya dokumen tertulis yang dapat dijadikan alat bukti utama.

Permasalahan lain yang muncul berkaitan dengan penyelesaian sengketa dalam perjanjian lisan. Dalam praktiknya, perselisihan antara pedagang dan pemilik lahan lebih sering diselesaikan melalui musyawarah. Namun, apabila penyelesaian secara kekeluargaan tidak tercapai, pihak yang merasa dirugikan sering mengalami kesulitan untuk mengajukan tuntutan hukum karena minimnya alat bukti tertulis. Gede Aditya Pratama (2023) menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan melalui jalur nonlitigasi maupun litigasi, tetapi kekuatan pembuktian tetap menjadi faktor penting dalam penyelesaian perkara perdata.

Di sisi lain, praktik perjanjian lisan yang berlangsung di Pasar Oesapa menunjukkan adanya penerapan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (3) KUHPerdota yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Agus Yudha Hernoko (2021) menjelaskan bahwa asas *pacta sunt servanda* mengharuskan para pihak melaksanakan isi perjanjian secara jujur dan bertanggung jawab. Dengan demikian, meskipun dilakukan secara lisan, perjanjian sewa-menyewa lapak tetap memiliki kekuatan hukum sepanjang memenuhi unsur-unsur sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis pelaksanaan perjanjian lisan dalam penyewaan tempat usaha (lapak) di Pasar Oesapa serta mengkaji kekuatan hukumnya ditinjau dari perspektif hukum perdata Indonesia. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan kajian hukum perjanjian serta menjadi bahan pertimbangan bagi masyarakat dan pengelola pasar dalam menciptakan praktik sewa-menyewa yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

2. KAJIAN TEORITIS

Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan upaya untuk menjamin hak dan kepentingan setiap subjek hukum agar memperoleh keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum. Philipus M. Hadjon (1987) membagi perlindungan hukum menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa melalui aturan hukum yang jelas, sedangkan perlindungan represif dilakukan melalui penyelesaian sengketa baik di pengadilan maupun di luar pengadilan. Dalam hubungan hukum perdata, perlindungan hukum berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak dalam suatu perjanjian. Menurut Sihombing (2023), perlindungan hukum bertujuan memberikan rasa aman dan kepastian hukum terhadap pihak-pihak yang terikat dalam hubungan hukum keperdataan.

Tanggung Jawab Hukum

Tanggung jawab hukum merupakan konsekuensi hukum yang timbul akibat tidak dipenuhinya kewajiban atau adanya pelanggaran terhadap hak pihak lain. Dalam hukum perdata, tanggung jawab hukum umumnya berkaitan dengan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1239, Pasal 1243, dan Pasal 1365 KUHPerdota. Bentuk tanggung jawab tersebut dapat berupa pemenuhan prestasi, pembayaran

ganti rugi, maupun pembatalan perjanjian. Salim HS (2021) menjelaskan bahwa tanggung jawab hukum dalam hukum perdata lahir karena adanya hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Prinsip tersebut diperkuat oleh Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya.

Penegakan Hukum

Penegakan hukum merupakan proses pelaksanaan norma hukum dalam kehidupan masyarakat guna menciptakan ketertiban dan kepastian hukum. Menurut Soerjono Soekanto (2014), efektivitas penegakan hukum dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu faktor hukum, aparat penegak hukum, sarana dan fasilitas, masyarakat, serta budaya hukum. Dalam hukum perdata, penegakan hukum dilakukan melalui mekanisme penyelesaian sengketa baik secara litigasi maupun nonlitigasi. Widjaja (2025) menjelaskan bahwa penegakan hukum perdata bertujuan memberikan perlindungan hukum dan memastikan terpenuhinya hak-hak para pihak dalam hubungan hukum.

Perikatan, Perjanjian, dan Kontrak

Perikatan merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban. Salah satu sumber utama lahirnya perikatan adalah perjanjian. Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada orang lain. Ridwan Khairandy (2013) menjelaskan bahwa perikatan memiliki ruang lingkup yang lebih luas karena dapat lahir dari perjanjian maupun undang-undang. Sementara itu, kontrak umumnya dipahami sebagai perjanjian yang dibuat secara tertulis dan memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat. Agus Yudha Hernoko (2021) menjelaskan bahwa asas proporsionalitas diperlukan untuk menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak. Keabsahan suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang meliputi adanya kesepakatan, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal.

Perjanjian Lisan dan Perjanjian Tertulis

Hukum perdata Indonesia mengakui perjanjian lisan maupun tertulis. Perjanjian lisan tetap dianggap sah sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Menurut Ahmadi Miru (2023), perjanjian lisan merupakan bentuk penerapan asas konsensualisme, yaitu perjanjian dianggap lahir sejak tercapainya kesepakatan para pihak. Wahyu Darmanto (2022) juga menjelaskan bahwa asas konsensualisme menempatkan kesepakatan sebagai unsur utama dalam pembentukan suatu perjanjian. Namun, perjanjian lisan memiliki kelemahan dalam aspek pembuktian karena tidak adanya dokumen

tertulis sebagai alat bukti utama. Sebaliknya, perjanjian tertulis memberikan kepastian hukum yang lebih kuat karena hak dan kewajiban para pihak dituangkan secara jelas dalam bentuk dokumen tertulis. Wicaksono dan Fathoni (2021) menjelaskan bahwa perjanjian lisan dalam praktik sewa menyewa tetap memiliki kekuatan hukum, tetapi rentan menimbulkan sengketa apabila tidak didukung alat bukti yang memadai.

Sewa Menyewa

Menurut Pasal 1548 KUHPerdata, sewa menyewa adalah suatu perjanjian di mana satu pihak memberikan hak kepada pihak lain untuk menikmati suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran harga yang disepakati. Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat unsur objek sewa, jangka waktu, harga sewa, serta hak dan kewajiban para pihak. R. Subekti (2021) menjelaskan bahwa perjanjian sewa menyewa merupakan hubungan hukum timbal balik yang menimbulkan kewajiban bagi pihak yang menyewakan untuk menyerahkan objek sewa dan kewajiban penyewa untuk membayar harga sewa. Selain itu, Siti Malikhatun Badriyah (2023) menjelaskan bahwa praktik sewa menyewa dalam masyarakat sering dilakukan secara sederhana berdasarkan kebiasaan dan rasa saling percaya antar pihak.

Pasar Tradisional

Pasar merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi barang dan jasa. Gregory Mankiw (2021) menjelaskan bahwa pasar merupakan mekanisme yang mempertemukan permintaan dan penawaran sehingga terbentuk harga keseimbangan. Sadono Sukirno (2023) menyatakan bahwa pasar memiliki fungsi ekonomi dan sosial karena menjadi pusat distribusi barang sekaligus ruang interaksi masyarakat. Selain itu, Dwi Ratmono (2021) menjelaskan bahwa pasar tradisional berperan penting dalam pemberdayaan ekonomi masyarakat dan menciptakan lapangan pekerjaan. Pasar Oesapa sebagai salah satu pasar tradisional di Kota Kupang memiliki peran penting dalam mendukung aktivitas ekonomi masyarakat lokal maupun pendatang.

Pembuktian dalam Hukum Perdata

Pembuktian merupakan bagian penting dalam penyelesaian sengketa perdata karena menjadi dasar bagi hakim dalam menentukan kebenaran suatu perkara. Menurut M. Yahya Harahap (2017), pembuktian bertujuan membentuk kebenaran formil berdasarkan alat bukti yang sah di persidangan. Dalam Pasal 1865 KUHPerdata ditegaskan bahwa pihak yang mengajukan hak wajib membuktikan dalilnya. Alat bukti dalam hukum perdata meliputi tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdata. Sudikno Mertokusumo (2006) menjelaskan bahwa pembuktian merupakan inti dari hukum acara perdata karena menentukan berhasil atau tidaknya suatu gugatan. M. Natsir

Asnawi (2021) menambahkan bahwa kekuatan pembuktian sangat dipengaruhi oleh kelengkapan alat bukti yang diajukan para pihak. Dalam sengketa perjanjian lisan, pembuktian umumnya bergantung pada keterangan saksi, kwitansi pembayaran, maupun alat bukti pendukung lainnya karena tidak adanya dokumen tertulis sebagai alat bukti utama. Pietter (2022) menjelaskan bahwa kelemahan utama perjanjian lisan terletak pada minimnya kekuatan pembuktian apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilaksanakan di Pasar Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Lokasi tersebut dipilih karena masih terdapat praktik perjanjian lisan dalam penyewaan tempat usaha (lapak) antara pemilik lahan dan pedagang yang berlangsung berdasarkan kesepakatan dan kepercayaan para pihak. Penelitian menggunakan jenis penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang mengkaji penerapan hukum dalam kehidupan masyarakat melalui fakta-fakta yang terjadi di lapangan. Menurut Hartiwiningsih et al. (2023), penelitian hukum empiris berfokus pada pelaksanaan ketentuan hukum yang berlaku dalam praktik sosial masyarakat.

Aspek yang dikaji dalam penelitian ini meliputi pelaksanaan perjanjian lisan sewa menyewa tempat usaha di Pasar Oesapa serta hambatan yang muncul dalam pelaksanaannya. Fokus penelitian mencakup bentuk perjanjian lisan, para pihak yang terlibat, objek perjanjian, keterlambatan pembayaran sewa, dan ketidaksesuaian luas lahan yang disewa. Penelitian ini menggunakan populasi berupa pemilik lahan dan pedagang yang melakukan aktivitas perdagangan di Pasar Oesapa selama periode 2022–2025, yang terdiri atas 2 orang pemilik lahan dan sekitar 230 pedagang.

Teknik pengambilan sampel menggunakan *purposive sampling*, yaitu pemilihan responden berdasarkan karakteristik tertentu yang relevan dengan tujuan penelitian. Menurut Suharsimi Arikunto (2021), *purposive sampling* dilakukan dengan memilih subjek penelitian yang dianggap paling memahami permasalahan yang diteliti. Sampel penelitian terdiri atas 11 orang pedagang yang melakukan perjanjian lisan dan 2 orang pemilik lahan sebagai informan kunci, sehingga total responden berjumlah 13 orang. Jenis data dalam penelitian ini terdiri atas data primer, data sekunder, dan data tersier. Data primer diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan pemilik lahan dan pedagang di Pasar Oesapa terkait praktik perjanjian lisan sewa menyewa lapak. Data sekunder diperoleh dari peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, dan dokumen yang berkaitan dengan hukum perjanjian dan sewa menyewa. Sementara itu, data tersier diperoleh dari kamus hukum, artikel ilmiah, dan sumber internet yang relevan

dengan objek penelitian. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dan studi pustaka. Wawancara dilakukan secara semiterstruktur agar proses pengumpulan informasi berlangsung lebih fleksibel namun tetap sesuai dengan fokus penelitian. Observasi dilakukan secara langsung di Pasar Oesapa untuk melihat praktik penggunaan lapak dan aktivitas perdagangan masyarakat. Selain itu, studi pustaka digunakan untuk memperoleh data teoritis dan bahan hukum yang mendukung analisis penelitian. Data yang diperoleh kemudian diolah melalui tahap editing, verifikasi, dan interpretasi data. Setelah itu, data dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu dengan menggambarkan dan menjelaskan fenomena yang ditemukan di lapangan secara sistematis. Menurut Suharsimi Arikunto (2021), analisis deskriptif kualitatif bertujuan memahami dan menjelaskan suatu fenomena sosial berdasarkan data yang diperoleh dari hasil penelitian. Dengan metode tersebut, penelitian ini berupaya menjelaskan pelaksanaan perjanjian lisan sewa menyewa tempat usaha di Pasar Oesapa ditinjau dari perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Tempat Usaha (Lapak) di Pasar Oesapa

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa-menyewa lapak di Pasar Oesapa dilakukan secara lisan berdasarkan hubungan kepercayaan antara pemilik lahan dan pedagang. Pasar Oesapa sebagai pasar tradisional di Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, memiliki sekitar 230 pedagang dengan jumlah lapak sekitar 168 unit sehingga sebagian pedagang menggunakan sistem berbagi atau menumpang lapak. Dalam praktiknya, kesepakatan sewa dilakukan melalui komunikasi langsung tanpa dokumen tertulis, tetapi tetap dijalankan secara berulang dan diterima sebagai kebiasaan hukum (*living law*) di lingkungan pasar. I Wayan Agus Vijayantera (2020) menjelaskan bahwa penggunaan perjanjian tidak tertulis dalam praktik bisnis masih banyak dilakukan karena dipengaruhi hubungan sosial dan rasa saling percaya antar pihak.

Pelaksanaan perjanjian lisan tersebut mencerminkan penerapan asas konsensualisme sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPERdata, yaitu perjanjian dianggap sah sejak tercapainya kesepakatan para pihak. Wahyu Darmanto (2022) menjelaskan bahwa asas konsensualisme menempatkan kesepakatan sebagai unsur utama lahirnya suatu perjanjian. Dalam praktik di Pasar Oesapa, kesepakatan biasanya dimulai dari penawaran lapak oleh pemilik lahan, negosiasi harga sewa, penentuan lokasi lapak, hingga pembayaran sewa yang dilakukan secara tunai maupun bertahap. Setelah kesepakatan tercapai, pedagang memperoleh hak untuk menggunakan lapak sebagai tempat usaha. Hal tersebut menunjukkan bahwa

hubungan hukum antara pemilik lahan dan pedagang tidak hanya dibangun atas dasar aturan formal, tetapi juga atas dasar hubungan sosial dan rasa saling percaya yang telah berlangsung lama. Dari perspektif hukum perdata, praktik tersebut tetap memiliki kekuatan hukum sepanjang memenuhi unsur-unsur sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. R. Subekti (2021) menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan menimbulkan hak dan kewajiban yang mengikat bagi para pihak. Selain itu, pelaksanaan perjanjian lisan di Pasar Oesapa juga sejalan dengan asas *pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 KUHPperdata yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Agus Yudha Hernoko (2021) menjelaskan bahwa asas tersebut mengharuskan para pihak melaksanakan isi perjanjian dengan itikad baik dan tanggung jawab.

Penelitian juga menunjukkan bahwa sebagian besar pedagang telah menempati lapak dalam jangka waktu yang cukup lama, bahkan mencapai puluhan tahun. Sistem sewa umumnya dilakukan dalam jangka waktu satu tahun dan diperpanjang secara lisan setiap tahunnya berdasarkan kesepakatan baru antara pemilik lahan dan pedagang. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kontinuitas hubungan hukum yang berjalan secara stabil meskipun tanpa kontrak tertulis. Ridwan Khairandy (2013) menjelaskan bahwa hubungan perikatan dapat terus berlangsung selama para pihak masih menjalankan hak dan kewajibannya sesuai kesepakatan.

Dalam praktiknya, biaya sewa lapak mengalami penyesuaian berdasarkan kondisi ekonomi dan nilai strategis lokasi usaha. Penelitian menemukan bahwa harga sewa lapak pada tahun 2025 sebesar Rp3.000.000 per tahun dan meningkat menjadi Rp5.000.000 per tahun pada tahun 2026. Perubahan harga tersebut dilakukan melalui kesepakatan lisan antara pemilik lahan dan pedagang pada saat perpanjangan masa sewa. Gunawan Widjaja (2023) menjelaskan bahwa perubahan isi perjanjian diperbolehkan sepanjang dilakukan atas dasar persetujuan para pihak yang terikat dalam hubungan kontraktual.

Selain itu, hubungan hukum dalam praktik sewa-menyewa lapak di Pasar Oesapa lebih menekankan pada nilai kepercayaan dibandingkan formalitas administrasi. Sebagian pedagang memiliki kwitansi pembayaran sebagai alat bukti, sedangkan sebagian lainnya tidak menggunakan bukti tertulis karena hubungan antara pemilik lahan dan penyewa telah berlangsung lama dan didasarkan pada rasa saling percaya. Siti Malikhatun Badriyah (2023) menjelaskan bahwa praktik sewa menyewa dalam masyarakat tradisional umumnya dilakukan secara sederhana dan dipengaruhi kebiasaan hukum masyarakat setempat.

Para Pihak dalam Perjanjian Lisan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa para pihak dalam hubungan hukum sewa-menyewa lapak terdiri atas pemilik lahan sebagai pihak yang menyewakan dan pedagang sebagai pihak penyewa. Hubungan hukum tersebut terbentuk atas dasar kesepakatan lisan yang dilakukan secara sadar dan sukarela oleh kedua belah pihak. Berdasarkan data penelitian, seluruh responden telah memenuhi syarat kecakapan hukum karena berada pada usia dewasa dan mampu melakukan perbuatan hukum secara mandiri sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Hubungan antara pemilik lahan dan pedagang mencerminkan adanya hubungan sosial yang kuat dan berlangsung secara berkelanjutan. Para pedagang tetap menempati lapak selama bertahun-tahun dengan sistem perpanjangan tahunan yang dilakukan secara lisan. Hal tersebut menunjukkan bahwa meskipun tidak terdapat kontrak tertulis, para pihak tetap menjalankan hak dan kewajibannya berdasarkan rasa tanggung jawab dan kepercayaan bersama. Adrian Sutedi (2022) menjelaskan bahwa hubungan hukum kontraktual tidak selalu harus dituangkan dalam bentuk tertulis selama unsur-unsur sah perjanjian terpenuhi.

Objek Perjanjian Lisan

Objek dalam perjanjian lisan di Pasar Oesapa berupa lahan atau tempat usaha (lapak) yang digunakan pedagang untuk melakukan aktivitas perdagangan. Lapak tersebut merupakan lahan milik perorangan yang dikelola langsung oleh pemilik lahan. Dalam praktiknya, luas lapak rata-rata sekitar 5 x 4 meter persegi dan digunakan untuk menjual berbagai kebutuhan rumah tangga, bahan makanan, sayur-sayuran, dan barang dagangan lainnya.

Penelitian menemukan bahwa batas penggunaan lapak sering kali tidak dijelaskan secara rinci karena tidak adanya dokumen tertulis maupun pembatas fisik yang permanen. Akibatnya, beberapa pedagang memperluas area dagangannya hingga melewati batas yang disepakati dan menggunakan area jalan pembeli untuk meletakkan barang dagangan. Kondisi tersebut menyebabkan terganggunya akses pembeli dan menurunkan kenyamanan aktivitas perdagangan di pasar. Wicaksono dan Fathoni (2021) menjelaskan bahwa ketidakjelasan objek dalam perjanjian lisan berpotensi menimbulkan konflik akibat perbedaan penafsiran antara para pihak.

Hambatan dalam Pelaksanaan Perjanjian Lisan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa hambatan utama dalam pelaksanaan perjanjian lisan di Pasar Oesapa berkaitan dengan keterlambatan pembayaran sewa dan ketidaksesuaian penggunaan luas lapak. Hambatan tersebut muncul karena perjanjian dilakukan tanpa dokumen tertulis sehingga hak dan kewajiban para pihak tidak diatur secara rinci. Selain itu, tidak adanya

klausul tertulis mengenai sanksi keterlambatan pembayaran maupun batas penggunaan lapak menyebabkan pelaksanaan perjanjian sangat bergantung pada itikad baik para pihak.

Keterlambatan pembayaran sewa menjadi hambatan yang paling sering terjadi dalam praktik sewa-menyewa lapak di Pasar Oesapa. Kondisi tersebut umumnya dipengaruhi oleh fluktuasi pendapatan pedagang akibat menurunnya jumlah pembeli atau kondisi ekonomi tertentu. Karena hubungan antara para pihak dibangun atas dasar kekeluargaan dan kepercayaan, keterlambatan pembayaran biasanya diselesaikan melalui komunikasi dan musyawarah tanpa melibatkan jalur hukum formal. Ninu, Candra, dan Widodo (2023) menjelaskan bahwa keterlambatan pembayaran dalam perjanjian sewa menyewa dapat dikategorikan sebagai bentuk wanprestasi karena pihak penyewa tidak memenuhi kewajibannya tepat waktu.

Hambatan lainnya berkaitan dengan penggunaan lapak yang melebihi batas kesepakatan. Penelitian menemukan bahwa sebagian pedagang meletakkan barang dagangan hingga memakan area jalan pembeli untuk menarik perhatian konsumen. Situasi tersebut menyebabkan akses pasar menjadi sempit dan mengganggu kenyamanan pengunjung. Kondisi tersebut terjadi karena tidak adanya batas lapak yang ditentukan secara jelas dalam perjanjian tertulis maupun pembatas fisik di lapangan.

Dalam aspek pembuktian, perjanjian lisan memiliki kelemahan karena tidak didukung alat bukti tertulis yang kuat. Sebagian pedagang hanya mengandalkan kwitansi pembayaran sebagai bukti transaksi, sedangkan sebagian lainnya tidak memiliki bukti tertulis sama sekali. Berdasarkan Pasal 1865 KUHPerdara, pihak yang mengajukan suatu hak wajib membuktikan dalilnya. Sudikno Mertokusumo (2006) menjelaskan bahwa pembuktian merupakan inti dari hukum acara perdata karena menentukan berhasil atau tidaknya suatu gugatan. Selain itu, Pietter (2022) menjelaskan bahwa kelemahan utama perjanjian lisan terletak pada minimnya alat bukti tertulis apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

Meskipun demikian, penelitian menunjukkan bahwa sengketa dalam praktik sewa-menyewa lapak di Pasar Oesapa relatif jarang terjadi. Hal tersebut disebabkan adanya komunikasi intensif, musyawarah, dan hubungan sosial yang baik antara pemilik lahan dan pedagang. Transparansi mengenai perubahan harga sewa serta penggunaan kwitansi pembayaran juga menjadi bentuk perlindungan preventif untuk meminimalkan potensi konflik. Arief Rachman Hakim (2025) menjelaskan bahwa hubungan kepercayaan dan komunikasi yang baik dapat menjadi faktor penting dalam mencegah sengketa pada perjanjian tidak tertulis. Dengan demikian, pelaksanaan perjanjian lisan di Pasar Oesapa lebih menekankan pada

pemeliharaan hubungan sosial dan keberlangsungan aktivitas ekonomi masyarakat dibandingkan pendekatan hukum formal semata.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan perjanjian lisan sewa-menyewa tempat usaha (lapak) di Pasar Oesapa telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat meskipun tidak dibuat secara tertulis. Praktik tersebut menunjukkan adanya penerapan asas konsensualisme dan prinsip *pacta sunt servanda* yang didasarkan pada hubungan kepercayaan antara pemilik lahan dan pedagang. Namun, pelaksanaan perjanjian lisan masih menghadapi beberapa hambatan, seperti keterlambatan pembayaran sewa dan ketidaksesuaian batas penggunaan lapak akibat tidak adanya pengaturan tertulis yang jelas. Kondisi tersebut menyebabkan lemahnya aspek pembuktian dan belum terciptanya kepastian hukum yang optimal apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

Saran

Diperlukan peningkatan kesadaran hukum bagi pemilik lahan dan pedagang melalui sosialisasi mengenai hukum perjanjian agar para pihak memahami hak, kewajiban, dan risiko hukum dalam pelaksanaan perjanjian lisan. Selain itu, pengelola pasar maupun pemerintah daerah diharapkan dapat memfasilitasi pencatatan sederhana terkait kesepakatan sewa-menyewa lapak, seperti penggunaan kwitansi atau surat pernyataan sederhana, tanpa menghilangkan kebiasaan masyarakat yang masih mengandalkan sistem lisan. Langkah tersebut penting untuk memperkuat kepastian hukum, mempermudah pembuktian, serta meminimalkan potensi sengketa antara pemilik lahan dan pedagang di Pasar Oesapa.

DAFTAR REFERENSI

- Abraham Maslow. (2017). *A theory of human motivation*. Macat International Ltd.
- Ali, Z. (2021). *Metode penelitian hukum*. Sinar Grafika.
- Arikunto, S. (2021). *Prosedur penelitian: Suatu pendekatan praktik* (Edisi revisi). Rineka Cipta.
- Asnawi, M. N. (2021). *Hukum acara perdata: Teori, praktik, dan permasalahannya di peradilan umum* (Cetakan ke-2). UII Press.
- Avelyn, G., & Bianca, M. C. (2024). Analisis aspek hukum perjanjian sewa menyewa dalam konteks hukum perdata Indonesia. *Journal of Social Science Research*, 4(6). <https://doi.org/10.47435/al-ahkam.v6i1.2677>

- Badriyah, S. M. (2023a). *Hukum sewa menyewa dalam praktik*. UII Press.
- Badriyah, S. M. (2023b). *Manajemen pasar tradisional*. Deepublish.
- Darmanto, W. (2022). *Asas konsensualisme dalam perjanjian lisan*. Universitas Bosowa.
- Dzulhijjah, D. M., & Sukarmi, S. (2021). Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios pasar antara pedagang dengan dinas pasar di Kabupaten Pemalang. *Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum*, 6(11).
- Falah, A. B. A. (2025). *Analisis hukum terhadap kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa secara lisan atau tidak tertulis* (Disertasi, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Gonsales, E. (2023). Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tempat jualan di Pasar Watunggong, Desa Satar Nawang, Kecamatan Congkar, Kabupaten Manggarai Timur. *Jurnal Hukum Bisnis*, 12(5). <https://doi.org/10.47709/jhb.v12i05.2932>
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia*. PT Bina Ilmu.
- Hakim, A. R. (2025). Penyelesaian sengketa pada perjanjian tidak tertulis dalam hubungan kerja sama dagang ditinjau dari perspektif hukum perdata. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(4). <https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.781>
- Harahap, M. Y. (2011). *Segi-segi hukum perjanjian*. Alumni.
- Harahap, M. Y. (2017). *Hukum acara perdata*. Sinar Grafika.
- Hartiwiningsih, H., et al. (2023). *Metode penelitian hukum*. Universitas Terbuka.
- Hernoko, A. Y. (2021). *Hukum perjanjian: Asas proporsionalitas dalam kontrak komersial*. Prenadamedia Group.
- Khairandy, R. (2013). *Hukum kontrak Indonesia dalam perspektif perbandingan*. FH UII Press.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. (n.d.).
- Kumala, M. P. (2021). Kajian yuridis asas pembalikan beban pembuktian dan asas actori incubit probatio. *AL YASINI: Jurnal Keislaman, Sosial, Hukum dan Pendidikan*, 6(2), 272–278.
- Lutfiana, A. F. (2021). Keistimewaan qanun di Aceh dalam perspektif sociological jurisprudence menurut Eugen Ehrlich. *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi*, 8(2). <https://doi.org/10.20961/hpe.v8i2.49770>
- Mankiw, N. G. (2021). *Ekonomi mikro: Teori dan aplikasi*. Salemba Empat.
- Mertokusumo, S. (2006). *Hukum acara perdata Indonesia*. Liberty.
- Miru, A. (2023). *Hukum kontrak dan perancangan kontrak*. Rajawali Pers.
- Ninu, S. M. S. V., Candra, M., & Widodo, G. H. T. (2023). Akibat hukum terkait wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa gedung. *Perfecto: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(2). <https://doi.org/10.61722/jssr.v1i2.332>
- Nurhayani, N. Y. (2022). *Hukum perdata*. Pustaka Setia.
- Pietter, A. (2022). Efektivitas alat bukti dalam pembuktian suatu perjanjian lisan. *Lex Patrimonium*, 1(1).
- Pratama, G. A. (2023). *Alternatif penyelesaian sengketa*. CV. Mega Press Nusantara.

- Pratama, O. A., & Chofa, F. (2025). Efektivitas putusan PN Payakumbuh Nomor 6/Pdt.G/2025/PN Pyh dalam penyelesaian sengketa hukum perdata. *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum*, 5(06). <https://doi.org/10.69957/cr.v5i06.2448>
- Rahim, A. (2022). *Dasar-dasar hukum perjanjian perspektif teori dan praktik*. Humanities Genius.
- Ratmono, D. (2021). *Pemberdayaan ekonomi rakyat melalui pasar tradisional*. Alfabeta.
- Retnowulan Sutantio, & Oeripkartawinata, I. (2009). *Hukum acara perdata dalam teori dan praktik*. Mandar Maju.
- Rifai, A. (2020). Penafsiran hukum sistem beban pembuktian dalam perkara perdata (Studi kasus perkara perdata No. 12/Pdt.G/2019/PN.Pmk). *Jurnal Yustitia*, 21(1). <https://doi.org/10.33476/ajl.v12i1.1919>
- Riyadi, S. (2020). *Perjanjian di Indonesia: Teori dan praktik hukum*. Kencana.
- Salim HS. (2021a). *Hukum perdata: Suatu pengantar*. Sinar Grafika.
- Salim HS. (2021b). *Hukum kontrak*. Sinar Grafika.
- Setiadi, N. I. P. F., & Hutomo, P. (2024). Perlindungan hukum bagi para pihak atas dibuatnya akta kuasa menjual yang dibuat di hadapan notaris dalam perjanjian utang piutang. *Sinergi: Jurnal Riset Ilmiah*, 1(11). <https://doi.org/10.62335/ehkt8287>
- Sihombing, A. (2023). *Hukum perlindungan konsumen*. CV. Azka Pustaka.
- Sitinjak, I. Y., et al. (2025). Aspek perjanjian sewa rumah dengan kesepakatan lisan. *Collegium Studiosum Journal*, 8(1). <https://doi.org/10.56301/csj.v8i1.1696>
- Soekanto, S. (2014). *Faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum*. Rajawali Pers.
- Subekti, R. (2002). *Hukum perjanjian*. Intermasa.
- Subekti, R. (2005). *Pokok-pokok hukum perdata*. Intermasa.
- Subekti, R. (2008). *Hukum pembuktian*. Pradnya Paramita.
- Subekti, R. (2021). *Hukum perjanjian di Indonesia* (Edisi revisi). Intermasa.
- Sukirno, S. (2023). *Pengantar ekonomi mikro dan makro*. RajaGrafindo Persada.
- Sutedi, A. (2022). *Hukum perjanjian (Contract law) dalam teori dan praktik*. Sinar Grafika.
- Tampanguma, C. I. (2021). Kekuatan hukum pembuktian dalam perjanjian akta di bawah tangan. *Lex Privatum*, 9(11).
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Utami Wahyuningsih, N., et al. (2020). *Buku saku ekonomi*. Pustaka Taman Ilmu.
- Vijayantera, I. W. A. (2020). Kajian hukum perdata terhadap penggunaan perjanjian tidak tertulis dalam kegiatan bisnis. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 6(1). <https://doi.org/10.23887/jkh.v6i1.23445>
- Wicaksono, A., & Fathoni, M. (2021). Implikasi hukum perjanjian lisan dalam sewa menyewa tempat usaha. *Jurnal Hukum & Keuangan Publik*.
- Widjaja, G. (2023). *Hukum perjanjian: Prinsip, kaidah, dan praktik*. RajaGrafindo Persada.
- Widjaja, G. (2025). Analisis penegakan hukum administratif, perdata, dan pidana di Indonesia: Tinjauan literatur. *Journal of Community Dedication*, 4(4).