

## Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

### *Application Of The Principle Of Consensualism In House Renting Agreements*

Devi Ana Istoati<sup>1</sup> dan Lathifah Hanim<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung  
Email: distoati@gmail.com

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung  
Email: lathifah.hanim@yahoo.co.id

#### ABSTRAK

*Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain. Sebagaimana yang tertuang dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu sepakat mereka yang mengikat dirinya, kecakapan dalam membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dengan terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian, maka secara hukum mengikat bagi pihak yang membuatnya. Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah agar masyarakat lebih mengetahui atau paham bagaimana penerapan asas konsensualisme dalam perjanjian sewa menyewa rumah serta untuk mengetahui apa kendala dan solusinya dalam penerapan asas konsensualisme dalam perjanjian sewa menyewa rumah. Penelitian ini memakai metode pendekatan yuridis empiris. Didalam penelitian ini penulis menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analisis, yaitu penelitian yang digunakan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang hukum perjanjian, pembuatan kontrak dan sebagainya. Penulis juga melakukan wawancara dan observasi yang mana penulis melakukan wawancara dengan pejabat yang berwenang memberikan informasi. Hasil penelitian dan wawancara dari Bapak Ngadino yang peneliti dapatkan, perjanjian sewa menyewa rumah merupakan perjanjian yang konsensual artinya sudah ada apabila telah ada kesepakatan mengenai unsur pokoknya yaitu rumah dan harga sewa. Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak kebendaan. Secara spesifik perjanjian sewa menyewa rumah hanya diarahkan kepada kontrak rumah saja, yang bertujuan untuk dihuni, tidak boleh dibuat berbisnis dan tidak diperbolehkan untuk hal lainnya. Jika penyewa melakukan pelanggaran maka akan diberikan sebuah hukuman atau sanksi. Dalam pengaplikasian suatu Perikatan. Pada Perikatan Sewa Menyewa Rumah akan ada beberapa kendala yang mungkin akan dihadapi serta untuk menghindari terjadinya kendala seperti wanprestasi, overmacht, adanya resiko kerugian.*

**Kata Kunci :** perjanjian, sewa menyewa, rumah

#### ABSTRACT

*A covenant is an event where a person promises to another. As stated in Article 1320 of the Civil Code, namely agreed that those who bind themselves, skill in making an engagement, a certain thing, and a cause that is lawful. With the fulfillment of the four valid conditions of the agreement, it*

---

*is legally binding on the party making it. As for the purpose of this research is for the public to better know or understand how to apply the principle of consensualism in the rental agreement to rent a house and to find out what are the obstacles and solutions in applying the principle of consensualism in the rental agreement. This research uses an empirical juridical approach. In this study the authors used a descriptive analytical research specification, namely the research used to provide as accurate a data as possible about the agreement, contract creation and so on. The author also conducted interviews with officials authorized to provide information. The results of research and interview from Mr. Ngadino that the researchers got, the house rental agreement is a consensual agreement, meaning that there is already an agreement regarding the main elements, namely the house and the rental price. Lease agreement aims to provide material rights. Specifically, the rental agreement for renting a house is only directed to the house contract, which aims to be occupied, may not be made in business and not allowed for anything else. If the tenant commits a violation, it will be given a penalty or sanction. In the application of an engagement. In the rental agreement to rent a house there will be several obstacles that may be faced and avoid the occurrence of such obstacles wanprestasi, overmacht, risk of loss.*

**Keywords :** *agreements, rent, house*

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara hukum, oleh karena itu dalam dunia hukum salah satunya adalah *civil law* yang artinya mengatur hubungan antara setiap perkataan atau perilaku seseorang (*person*) yang merupakan pendukung hak dan kewajiban. “Subyek Hukum” tidak hanya disebut badan hukum, atau (*legal person*).

Dalam Buku III KUHPdata terdapat hukum perikatan yang merupakan suatu hubungan hukum yang berkaitan dengan harta kekayaan. Hukum perikatan tersebut bersifat terbuka, mengatur, dan melengkapi.

Definisi Hukum Perikatan tidak dicantumkan didalam undang-undang, tetapi kemukakan oleh para ahli. Berikut pendapat para ahli tentang hukum perikatan antara lain:

Pitlo mendefinisikan bahwa perikatan merupakan suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar pihak yang satu sebagai penerima hak atau pemilik hak dan pihak lain sebagai pemikul tanggung jawab yang berkewajiban atas suatu prestasi (Wawan Muhwan Hariri, 2011).

Perikatan merupakan suatu hubungan hukum, yang artinya hubungan tersebut diatur dan diakui oleh hukum. Perikatan yang terjadi antara beberapa pihak adalah peristiwa keperdataan yang secara konkret tertuang pada suatu perjanjian para pihak, yaitu peristiwa yang berupa rangkaian perjanjian. Hubungan antara perikatan dengan perjanjian sangat erat. Perikatan dilahirkan dari suatu perjanjian, dengan kata lain, perjanjian adalah sumber dari perikatan di samping sumber lain yang bisa melahirkan perikatan. Sumber lain tersebut, merupakan Undang-Undang ((Wawan Muhwan Hariri, 2011).

Menurut R. Subekti, mengatakan Hukum Perikatan suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dan pihak lain berkewajiban atas sesuatu. Sedangkan menurut Koesumadi, mengatakan Hukum Perikatan adalah hubungan hukum yang terletak dalam lapangan harta kekayaan yang terjadi antara dua orang atau lebih dimana orang yang satu berhak atas sesuatu prestasi sedang pihak lain berkewajiban untuk memberikan prestasi (Ali Mansyur, 2005).

Jenis perjanjian ada yang bernama dan tak bernama. Perjanjian bernama merupakan perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas seperti sewa menyewa, jual beli, tukar menukar, pertanggungan, dan lain sebagainya. Dalam KUHPerdara diatur pada bab V sampai dengan XVIII dan diatur dalam KUHDagang, perjanjian tak bernama merupakan perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya terbatas.

Sewa menyewa sebagai salah satu bentuk perjanjian bernama, merupakan suatu perbuatan yang berkaitan dengan harta kekayaan. Usaha sewa menyewa banyak dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh keuntungan atau laba sehingga menambah pendapatan ekonomi untuk memenuhi kehidupan sehari-hari.

Definisi perjanjian sewa menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdara dijelaskan bahwa, “Sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu.”

Salah satu property yang banyak dilakukan dalam usaha sewa menyewa yaitu rumah. Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi manusia sebagai tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Faktor ekonomi terkadang menjadi kendala bagi setiap orang untuk memiliki tempat tinggal atau rumah pribadi. Sewa menyewa rumah merupakan salah satu usaha yang memudahkan seseorang untuk mendapatkan tempat tinggal dalam jangka waktu tertentu dengan membayar biaya sewa kepada pemilik rumah.

Perjanjian sewa menyewa rumah harus dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 28 ayat (4) PP Nomor 14 Tahun 2016 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman, yang menyatakan bahwa : “Penghunian rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan c dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa.” Serta dalam Pasal 28 ayat (5) menetapkan bahwa : “perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa menyewa, dan besarnya harga sewa serta kondisi force majeure.”

Di Indonesia, penerapan asas-asas hukum kontrak dalam penyelesaian suatu kontrak tidak mutlak, karena dalam Undang-undang Perdata terdapat pembatasan kebebasan kontrak, termasuk tidak adanya cacat dalam perjanjian, yaitu adanya penegakan yang disengaja untuk kepentingan pribadi, kesalahan dan penipuan.

Penyalahgunaan lingkungan dapat dilihat sebagai faktor yang membatasi atau mengganggu kehendak bebas yang menentukan kesepakatan antara para pihak.

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana penerapan asas konsensualisme dalam perjanjian sewa menyewa rumah ?
2. Apa kendala dan solusinya dalam penerapan asas konsensualisme dalam perjanjian sewa menyewa rumah?

**II. METODE PENELITIAN**

**A. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu sebuah metode penelitian hukum yang memiliki fungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti sebagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.

**B. Spesifikasi Penelitian**

Didalam penelitian ini penulis menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analisis, yaitu penelitian yang digunakan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang hukum perikatan, pembuatan kontrak dan sebagainya.

**C. Sumber Data**

Dalam penulisan ini juga menggunakan data sekunder, yaitu bahan pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku perpustakaan, peraturan perundang-undangan, artikel-artikel serta dokumen yang berkaitan dengan materi dibidang penelitian. Dari bahan sekunder mencakup tiga bagian, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier (Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, 2011).

**D. Teknik Pengumpulan Data**

1. Wawancara

Wawancara adalah cara pengumpulan data yang dengan cara mengajukan sejumlah pertanyaan secara lisan untuk dijawab secara lisan juga. Wawancara ini akan dilakukan oleh Notaris langsung. Dan dapat disimpulkan bahwa tahap-tahap atau metode wawancara ialah suatu acara untuk mengumpulkan data dengan mengadakan tanya jawab secara langsung peneliti dengan narasumber data (Sugiyono, 2010).

2. Kuisoner

Kuisoner yaitu alat riset atau survei yang terdiri dari atas serangkaian pertanyaan tertulis, yang bertujuan untuk mendapatkan tanggapan dari narasumber melalui wawancara.

### **E. Metode Analisis Data**

Setelah data penelitian telah didapatkan dan terkumpul maka selanjutnya peneliti melakukan tahap berikutnya yaitu tahap analisa data. Analisa data adalah salah satu proses untuk mencari serta menyusun data secara sistematis. Data tersebut diperoleh dari hasil wawancara, observasi, studi lapangan dan dokumentasi dengan cara di data dimasukkan dalam kategori kemudian melakukan sintesis, menyusun ke pola serta memilih yang penting dan dipelajari. Untuk mempermudah orang lain memahami maka peneliti membuat kesimpulan.

## **III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **A. Penerapan Asas Konsensualisme dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah**

Dalam hukum perjanjian terdapat suatu asas yang bernama asas konsensualisme. Kata konsensualisme berasal dari bahasa Latin consensus yang berarti sepakat. Asas konsensualisme adalah kesepakatan para pihak untuk mengikat diri dalam suatu perjanjian. KUH Perdata mengatur bahwa perjanjian bisa dikatakan sah dan mengikat jika telah dicapainya kesepakatan antara para pihak.

Dalam hukum positif, asas konsensualisme mengacu pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata khususnya Pasal 1320 yang mengatur: *“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat : a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya, b. Kecakapan untuk membuat perjanjian, c. Suatu hal tertentu, d. Kausa yang halal”*.

Mengacu pada Pasal diatas makna nya adalah suatu perjanjian mulai berlaku apabila sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya. Dalam suatu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian kecuali perjanjian itu bersifat formil. Ini berarti bahwa perjanjian itu telah dianggap ada dan mempunyai akibat hukum yang mengikat sejak tercapainya kata sepakat. Dikatakan juga, bahwa perjanjian-perjanjian itu pada umumnya “konsensual”. Adakalanya Undang-Undang menetapkan, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan perjanjian itu dilakukan secara tertulis (perjanjian “perdamaian”) atau dengan akta notaris (perjanjian penghibahan barang tetap), tetapi hal yang demikian itu merupakan suatu kekecualian. Yang lazim, bahwa perjanjian itu sudah sah dalam arti sudah mengikat, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Jual beli, tukar menukar, sewa-menyewa adalah perjanjian yang konsensual.

Dengan tercapainya kata sepakat dari para pihak, maka perjanjian itu lahir. Maksud dari perjanjian itu lahir adalah bahwa perjanjian itu sebenarnya baru melahirkan hak dan kewajiban saja, oleh karena itu pada prinsipnya perjanjian dalam konsep KUH Perdata bersifat obligatoir. Dengan demikian berarti bahwa dengan ditutupnya perjanjian itu pada dasarnya baru melahirkan perikatan saja. Akan tetapi dalam beberapa perjanjian disamping ada persesuaian kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya (persetujuan riil), misalnya dalam perjanjian hutang piutang (J. Satrio, 2001).

Sewa-menyewa rumah merupakan kegiatan yang transaksional dengan biaya dan jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan pemberi dan penerima sewa. Hukum sewa-menyewa rumah juga dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994, yang memberikan jaminan perlindungan hukum bagi pemilik ataupun penyewa rumah. Dalam peraturan tersebut juga ditegaskan, bahwa perjanjian sewa-menyewa bisa dikatakan sah dilakukan jika ada persetujuan atau ijin pemilik hunian. Perjanjian tersebut bisa dalam bentuk tertulis ataupun tidak.

Menyambung hal tersebut, dari sinilah pentingnya sebuah surat perjanjian sewa rumah bisa terlihat. Meski sebuah perjanjian dapat dilakukan secara lisan, tapi kekuatan hukumnya beda dengan perjanjian diatas kertas. Bukti tertulis yang dibuat dihadapan notaris dianggap sebagai bukti otentik, sehingga lebih kuat dihadapan hukum. Sedangkan perjanjian yang dibuat dibawah tangan dianggap lebih lemah dan sulit untuk dibuktikan kebenarannya. Oleh sebab itu, membuat surat perjanjian sewa rumah sangat penting dilakukan. Agar sesuai dengan hukum sewa-menyewa rumah.

Di dalam hukum perjanjian terdapat 3 (tiga) Klausul surat perjanjian sewa-menyewa rumah.

1. Klausul Hak dan Kewajiban

Klausul hak dan kewajiban dalam hukum sewa-menyewa rumah mengatur poin-poin hak dan kewajiban antara pemberi dan penerima sewa rumah. Ada dua hak yang bisa dinikmati jika bertindak sebagai pemberi sewa, yakni menerima uang sewa sesuai harga yang ditetapkan serta menerima pengembalian rumah dalam kondisi baik sesuai perjanjian. Sedangkan penyewa rumah seorang berhak menempati serta menggunakan rumah tersebut sesuai dengan fungsinya, tidak diperbolehkan untuk berjualan atau berbisnis. Selain itu, kedua belah pihak harus mencantumkan kewajiban dari masing-masing pihak sesuai kesepakatan bersama.

2. Klausul Jangka Waktu Sewa

Jangka waktu sewa sangat penting dan diharuskan mencantumkan pada surat perjanjian sewa rumah. Pasalnya, dengan adanya poin ini kita dapat mengetahui kapan hak dan kewajiban kedua belah pihak akan berakhir. Apabila perjanjian sewa telah berakhir, perlu kita ingat penyewa boleh memperpanjang kontrak tersebut selama di izinkan oleh pemilik rumah. Namun, harus menyertakan surat perjanjian yang baru.

3. Klausul Harga Sewa Rumah

Di dalam hukum sewa-menyewa rumah, harga sewa dan transaksi pembayaran tergantung kesepakatan kedua belah pihak serta mencantumkan harga sewa rumah pada surat perjanjian sangat perlu dilakukan. Untuk mengantisipasi terjadinya kenaikan harga sewa secara sepihak ditengah masa sewa. Begitu pula dengan penyewa, tidak memiliki

hak untuk menarik kembali uang yang sewa kecuali ada kesepakatan diantara kedua belah pihak.

Berikut susunan isi dari surat perjanjian sewa rumah, tergantung dari hal-hal yang perlu disepakati antara pemilik rumah dan penyewa. Namun, secara umum surat perjanjian sewa rumah berisi sebagai berikut :

1. Identitas Para Pihak yang Mengikat Diri Pada Perjanjian

Untuk identitas para pihak yang harus dituliskan dalam dokumen adalah nama lengkap, nomor KTP, tempat dan tanggal lahir, alamat pekerjaan, serta nomor yang dapat dihubungi.

2. Periode Waktu Sewa

Periode waktu sewa dalam surat perjanjian sewa rumah harus dicantumkan berguna untuk menjelaskan waktu sewa yang disepakati pemilik dan penyewa. Hal ini menghindari perselisihan yang salah satunya sering diakibatkan tidak jelasnya periode waktu sewa. Bagian ini diisi sesuai periode waktu serta tanggal dimulainya dan berakhirnya suatu perjanjian.

3. Harga Sewa Beserta Jangka Waktu dan Metode Pembayaran

Hal ini sangatlah penting dan harus ada di Surat Perjanjian Sewa Rumah adalah tertera dengan jelas harga sewa rumah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Namun selain itu ada juga yang harus dijelaskan apakah biaya sewa dibayarkan sebelum menempati rumah atau dapat di cicil beberapa kali. Metode pembayaran sewa pun harus tertera dengan jelas dalam perjanjian.

4. Hak dan Kewajiban Pemilik dan Penyewa

Dalam sebuah surat perjanjian sewa rumah, harus diatur tentang hak apa saja yang diperoleh dan kewajiban apa saja yang mengikat pemilik dan penyewa terhadap rumah tersebut. Hal ini biasanya menyertakan perihal tentang pembayaran tagihan listrik, air, telepon, dan internet, kerusakan rumah, serta fasilitas yang ada di rumah.

5. Pemutusan Perjanjian Sewa

Klausul pemutusan perjanjian sewa adalah hal penting yang mengatur persyaratan pemutusan perjanjian sebelum masa sewa selesai. Biasanya, point ini mengatur tentang hal-hal yang dapat memutus sewa, syarat-syarat pemutusan oleh pihak pertama maupun pihak kedua, serta bagaimana solusi yang dilakukan jika pemutusan sewa terjadi.

6. Sanksi

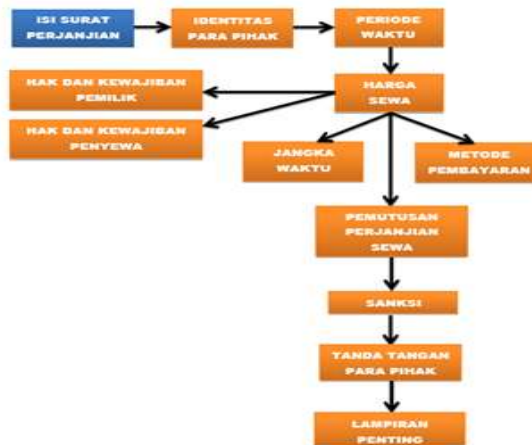
Sanksi adalah poin penting sering kali dilupakan oleh mereka yang hendak membuat surat perjanjian Sewa Rumah. Padahal, sanksi dapat berguna untuk mencegah terjadinya suatu hal buruk yang dapat terjadi ketika periode sewa.

## 7. Tanda Tangan Para Pihak dan Materai

Tanda tangan pihak pertama dan pihak kedua yang dibubuhi diatas materai sangat penting sebagai penanda bahwa kedua belah pihak bersepakat terhadap ketentuan-ketentuan yang tertera dalam perjanjian. Sedangkan dicantumkannya materai berguna agar surat perjanjian sewa rumah bisa digunakan sebagai alat pembuktian, sebagaimana telah diatur didalam Pasal 2 ayat 1 huruf a UU Bea Matertai.

## 8. Lampiran

Lampiran juga menjadi bagian yang penting dan tidak boleh ditinggalkan dalam pembuatan surat perjanjian sewa rumah. Biasanya, lampiran ini berisi fotocopy pihak penyewa dan pihak pemilik. Selain itu ada juga, foto rumah dan kwitansi pembayaran harus dilampirkan dalam surat perjanjian sewa rumah.



Bagan 1. Susunan isi Surat Perjanjian

## B. Kendala Dan Solusinya Dalam Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

Di dalam KUH Perdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan (Abdul R. Salim, 2004). Dalam perjanjian sewa menyewa rumah, khususnya dibuat dalam bentuk lisan. Namun ada juga yang dibuat dalam bentuk tertulis dan isi perjanjian telah dirumuskan oleh para pihak. Akan tetapi, yang paling dominan dalam menentukan sustansi perjanjian adalah dari pihak yang menyewakan. Dengan demikian, semua persyaratan yang diajukan oleh pihak yang menyewakan tinggal disetujui atau tidak oleh pihak penyewa. Fungsi dengan digunakannya bentuk perjanjian tertulis dalam sewa menyewa rumah yaitu untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, sebagai alat bukti dan untuk mendapatkan kepastian hukum.



Mengacu pada pendapat diatas, meskipun penerapan Asas Konsensualisme Perjanjian Sewa Menyewa Rumah dalam penerapannya tidak pernah ada kendala, akan tetapi perlu untuk dipahami bahwa pada penerapan Asas Konsensualisme Perjanjian Sewa Menyewa Rumah termasuk dalam pengaplikasian suatu Perikatan. Pada Perikatan Sewa Menyewa Rumah akan ada beberapa kendala yang mungkin akan dihadapi, yakni :

1. Adanya Wanprestasi

Wanprestasi akan terjadi ketika prestasi tidak terpenuhi dalam perikatan, dalam hal bentuk prestasi debitur dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Sedangkan bentuk prestasi debitur yang berupa berbuat sesuatu yang memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut (Abdul Rosyid Sulaiman, 2005).

2. Adanya Resiko Kerugian

Pengertian risiko seperti telah dikemukakan pada risiko perjanjian secara umum, yaitu: kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian (Munir Fuady, 2007). Dalam KUHPerdato risiko diatur dalam Pasal 1553 ayat (1) KUHPerdato yang menyatakan bahwa: apabila barang yang disewakan itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan satu pihak, maka perjanjian sewa menyewa tersebut gugur demi hukum.

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perjanjiannya tetap melalaikannya, atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya (Pasal 1243 KUH Perdata). Pembatasan terhadap perolehan ganti rugi dilakukan berlandaskan kepada prinsip yang sangat penting dalam hukum kontrak, yaitu ganti rugi tidak saja harus sesuai dengan kerugian tetapi juga harus sesuai dengan kesalahan dari si pelaku wanprestasi dan atau jika ada juga harus sesuai dengan kesalahan dari pihak yang dirugikan (Munir Fuady, 2007).

*Force majeure/Overmacht* atau yang sering diterjemahkan sebagai "keadaan memaksa" memiliki arti keadaan dimana seorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada debitur, sementara si debitur tersebut tidak dalam keadaan beritikad buruk. Di dalam keadaan memaksa tersebut, debitur tidak dapat dipertanggungjawabkan karena keadaan timbul dari luar kemauan dan kemampuan debitur.

Mengacu pada jawaban rumusan masalah diatas, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian dapat dikatakan sah apabila kedua belah pihak telah sepakat atas perjanjian yang telah dibuatnya. Jika salah satu pihak telah wanprestasi atau tidak menepati yang telah diperjanjikan maka perjanjian tersebut cacat hukum. Apalagi kalau ada unsur kesengajaan atau penipuan atau ketidakbenaran dalam membuat keterangan maka akan batal demi hukum (Pasal 1321 KUH Perdata)

Kendala diatas dapat dicegah atau diselesaikan dengan beberapa solusi, yakni :

1. Untuk mencegah adanya Wanprestasi Para pihak harus memenuhi prestasinya, Tidak mengingkari prestasi satu sama lain, serta ketika seorang kreditur terjebak dalam keadaan debitur melakukan Wanprestasi, maka kreditur dapat membuat somasi atau surat peringatan terhadap debitur.
2. Untuk mencegah atau menghadapi adanya resiko kerugian para pihak harus lebih teliti ketika hendak melakukan perjanjian dengan maksud menciptakan kepercayaan satu sama lain supaya tidak terjadi hal yang tidak terduga, dan apabila terjadi kerugian bisa menggunakan 3 unsur yakni penggantian biaya, ganti rugi, serta pemberian bunga
3. Untuk menghadapi serta menyelesaikan masalah kerugian yang ditimbulkan karena Overmacht/Force Majeur (Keadaan Memaksa) maka perlu dilakukan kompromi antar para pihak untuk menciptakan keadilan serta tidak merugikan satu sama lain karena debitur tidak dapat dipertanggungjawabkan atas terjadinya keadaan memaksa yang menimbulkan kerugian.

Penerapan Asas Konsensualisme Perjanjian Sewa Menyewa Rumah termasuk dalam pengaplikasian suatu Perikatan. Pada Perikatan Sewa Menyewa Rumah akan ada beberapa kendala yang mungkin akan dihadapi serta untuk menghindari terjadinya kendala akan ada solusinya, yakni akan diperjelas pada tabel dibawah ini:

**Tabel 1. Kendala serta Solusi dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah**

| No | Kendala                | Solusi                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Adanya Wanprestasi     | a. Para pihak harus memenuhi prestasinya supaya tidak terjadi Wanprestasi<br>b. Tidak mengingkari prestasi satu sama lain<br>c. Somasi/ Surat Peringatan terhadap debitur                                                                                                                |
| 2  | Adanya Resiko Kerugian | a. Para pihak harus lebih teliti ketika hendak melakukan perjanjian dengan maksud menciptakan kepercayaan satu sama lain supaya tidak terjadi hal yang tidak terduga.<br>b. Apabila terjadi kerugian bisa menggunakan 3 unsur yakni penggantian biaya, ganti rugi, serta pemberian bunga |

|   |                                                       |                                                                                                                                                                                                       |
|---|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | Adanya <i>Overmacht/Forcemajeur</i> (Keadaan Memaksa) | Melakukan kompromi antar para pihak ketika terjadi <i>Overmacht</i> atau keadaan memaksa, karena debitur tidak dapat dipertanggungjawabkan atas terjadinya keadaan memaksa yang menimbulkan kerugian. |
|---|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Mengacu pada tabel diatas, maka dapat disimpulkan bahwa, dalam pelaksanaannya Perjanjian Sewa Menyewa Rumah tidak menutup kemungkinan akan terjadi beberapa kendala yakni diantaranya Adanya Wanprestasi dengan solusinya para pihak harus menepati prestasinya serta berikan Somasi/Surat Peringatan terhadap debitur yang mencoba ingkar, Adanya resiko kerugian dengan solusinya para pihak harus lebih teliti sebelum melakukan Perjanjian Sewa Menyewa, serta Adanya *Overmacht/Force Majeure* (Keadaan Memaksa) dengan solusinya dilakukannya kompromi antar para pihak yang terlibat dalam perjanjian ketika terjadi keadaan memaksa, karena dalam hal ini debitur tidak bisa dipertanggungjawabkan saat terjadi keadaan memaksa.

#### IV. PENUTUP

##### A. Kesimpulan

1. Penerapan Asas Konsensualisme Perjanjian sewa menyewa rumah merupakan perjanjian yang konsensual yang artinya sudah ada apabila telah ada kesepakatan mengenai unsur pokoknya yaitu rumah dan harga sewa. Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak kebendaan, namun hanya memberikan hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan, karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan rumah untuk dinikmati, bukan menyerahkan hak milik atas rumah tersebut. Perjanjian konsensual artinya perjanjian yang dianggap secara sah apabila telah ada kata sepakat antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.
2. Kendala dan Solusi Penerapan Asas Konsensualisme yakni untuk kendalanya tidak pernah ada, karena perjanjian yang telah dibuat sudah berdasarkan undang-undang dan mengikat secara sah apabila kedua belah pihak saling menyepakati perjanjian tersebut dan tanpa adanya suatu paksaan atau hal lainnya yang berakibat batal demi hukum. Meskipun penerapan Asas Konsensualisme Perjanjian Sewa Menyewa Rumah dalam penerapannya tidak pernah ada kendala, akan tetapi perlu untuk dipahami bahwa pada penerapan Asas Konsensualisme Perjanjian Sewa Menyewa Rumah termasuk dalam pengaplikasian suatu Perikatan. Pada Perikatan Sewa Menyewa Rumah akan ada beberapa kendala yang mungkin akan dihadapi yakni Adanya Wanprestasi, Adanya Resiko Kerugian, Adanya *Overmacht* atau Keadaan Memaksa (*Force Majeure*). Sedangkan solusi yang ditempuh dalam mencegah terjadinya kendala dalam Penerapan Asas Konsensualisme dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah yakni Untuk mencegah atau menghadapi adanya Wanprestasi yakni para pihak harus memenuhi prestasinya supaya tidak terjadi Wanprestas,

tidak mengingkari prestasi satu sama lain, Somasi/ Surat Peringatan terhadap debitur, Untuk mencegah atau menghadapi adanya resiko kerugian yakni para pihak harus lebih teliti ketika hendak melakukan perjanjian dengan maksud menciptakan kepercayaan satu sama lain supaya tidak terjadi hal yang tidak terduga, apabila terjadi kerugian bisa menggunakan 3 unsur yakni penggantian biaya, ganti rugi, serta pemberian bunga, serta Untuk menghadapi terjadinya *Overmacht/Force Majeure* (Keadaan Memaksa) maka perlu dilakukan kompromi antar para pihak, karena debitur tidak dapat dipertanggungjawabkan atas terjadinya keadaan memaksa yang menimbulkan kerugian.

## **B. Saran**

1. Bagi Pemilik dalam Sewa Menyewa Rumah diharapkan sebelum menyewakan rumahnya kepada pihak lain, sebaiknya dipastikan keadaan rumah tidak dalam sengketa atau bermasalah, sehingga tidak merugikan pihak yang akan menyewa serta menghindari kendala-kendala yang tidak diharapkan.
2. Bagi Penyewa dalam Sewa Menyewa Rumah diharapkan harus lebih jeli sebelum menyewa rumah serta harus menepati prestasi yang sudah disepakati dalam perjanjian, tidak menunda pembayaran sewa, supaya tidak terjadi wanprestasi atau merugikan salah satu pihak.
3. Bagi Masyarakat secara umum dalam Penerapan Asas Konsensualisme Perjanjian Sewa Menyewa Rumah yakni untuk menjamin kepastian hukum perjanjian sewa menyewa rumah harus dibuat secara tertulis dan harus disertai dengan tandatangan oleh pemilik rumah dengan penyewa rumah juga ditandatangani oleh dua orang saksi dan sebaiknya disahkan dihadapan Notaris . Mengenai saksi ini diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1895 hal ini perlu dilakukan karena apabila dikemudian hari terdapat sengketa yang serius antara pemilik rumah dengan penyewa rumah, misalnya penyewa rumah tidak menaati kesepakatan dalam perjanjian, akan ada penismen atau sanksi.

## **Ucapan Terimakasih**

Alhamdulillah segala puji syukur kehadirat ALLAH SWT atas rahmat, taufiq dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dan artikel ini dengan judul **Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah**. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan para pihak oleh karena itu penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada kedua orang tua yang selalu memberikan dukungan motivasi pada penulis dan Ibu Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.H., M.Kn yang selalu memberikan arahan kepada penulis selama pembuatan skripsi dan artikel ini.

### Daftar Pustaka

- Abdul R. Salim, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2004.
- Abdul Rosyid Sulaiman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Prenada Media, Jakarta, 2005.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.
- Ali Mansyur, *Hukum Perdata Perikatan*, Unissula Press, Semarang, 2005.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya, Bandung, 2001.
- J. Van Dunne dalam Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, PT. Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Hukum bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Empiris*, Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo persada, Jakarta, 2011.
- Sudikno Mertokusumo, *Penataran Hukum Perikatan II “Derdenwerking” dan “Schadevergoeding”*, Dewan Kerjasama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia Proyek Hukum Perdata, Ujung Pandang, 1989.
- Sugiyono, *Metode Kualitatif & RND*. Alfabeta, Bandung, 2010.
- Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, CV.Pustaka Setia, Bandung, 2011.