

ABSTRAK

Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

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. 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*).

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

Application of the Principle of Consensualism in the Lease Agreement to Rent a House

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. Indonesia is a state of law, one of them is civil law, which means regulating the relationship between every word or behavior of a person who is a supporter of rights and obligations. Legal subject are not only called legal entities or legal persons.

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 provided 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 penismen 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 thr occurrence of such obstacles wanprestasi, overmacht, risk of loss.

Keywords : *agreements, rent, house*