

**PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA
DITINJAU BERDASARKAN PASAL 1338 KITAB UNDANG-UNDANG
HUKUM PERDATA**

Oleh
William H. Sianipar
Universitas Darma Agung, Medan
E-mail :
wsianipar642@gmail.com

ABSTRACT

The application of the principle of good faith in the rental agreement can be seen to the extent to which each party carries out its contractual obligations, thus the extent to which the parties carry out their obligations, the extent to which their actions are in good faith. One side that must be understood is that the application of the principle of good faith is not only imposed on the debtor but also on the creditor as the party who carries out the rights and obligations in the binding agreement. good faith based on article 1338 of the Civil Code, second, how is the general arrangement of the principle of good faith, third how are the criteria that violate the principle of good faith in the lease agreement. This study uses a normative juridical method, namely the data sources are obtained from books, laws, papers and literature related to research. the lessor. The lease agreement should be made in writing with the principle of good faith. The importance of a written lease agreement is to remind the parties to fulfill the agreed agreement. an agreement made orally will make it difficult in terms of proof if a problem occurs.

Keywords: *Good Faith Principle, Agreement, Lease*

ABSTRAK

Penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa dapat dilihat sejauh mana masing-masing pihak melaksanakan kewajibannya, dengan demikian sejauh mana para pihak menjalankan kewajibannya maka sejauh itu pula tindakannya yang beritikad baik. Satu sisi yang harus dipahami adalah penerapan asas itikad baik ini tidak hanya dibebankan kepada pihak debitur saja namun juga pada pihak kreditur sebagai pihak yang mengemban hak dan kewajiban dalam perjanjian yang mengikat. Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah, pertama, bagaimana penerapan asas itikad baik berdasarkan pasal 1338 Kitab undang-undang Hukum perdata, kedua, bagaimana pengaturan umum asas itikad baik, ketiga bagaimana criteria yang melanggar asas itikad baik dalam perjanjian sewa menyewa. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu sumber data diperoleh dari buku-buku, undang-undang, makalah dan literature yang terkait dengan penelitian. Dalam perjanjian sewa menyewa adapun subyek dan obyek, adapun subyek dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan \adanya pihak yang menyewakan. Perjanjian sewa menyewa hendaknya dibuat secara tertulis dengan asas itikad baik.. Pentingnya perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis salah satunya ialah untuk mengingatkan para pihak dalam memenuhi perjanjian yang telah disepakati. perjanjian yang dibuat secara lisan akan menyulitkan dalam hal pembuktian bila terjadi masalah.

Kata Kunci : *Asas Itikad Baik, Perjanjian, Sewa Menyewa*

1. PENDAHULUAN

Zaman sekarang kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan yang relatif sangat tinggi. Kebutuhan barang dan tempat usaha. Kegiatan usaha dagang masyarakat ada yang memerlukan tempat dan sebagainya namun, adanya hal tersebut untuk memenuhi kebutuhannya mau tidak mau para pelaku usaha dagang harus melakukan sewa menyewa yang diinginkan. Di dalam KUHPerdato telah diatur mengenai perjanjian dan bagaimana syarat-syarat sahnyanya sebuah perjanjian yaitu dalam Buku III KUHPerdato. Dimana dalam pasal 1313 KUHPerdato perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua orang itu berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antar dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya terikat. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Sewa menyewa menurut KUH Perdata pasal 1338 asas itikad baik merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan gedung pihak lain membayar dengan harga yang disepakati dengan waktu tertentu . Sedangkan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang minimal dilakukan oleh dua pihak, dimana salah satu pihak berkewajiban untuk membayar sesuatu, sedangkan pihak lainnya berhak menguasai suatu benda atau gedung dalam

waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut.

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih Untuk dapat dinyatakan bahwa suatu perjanjian itu sah atau tidak, maka perlu melihat kepada aturan mengenai syarat sahnyanya perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata bahwa untuk dapat dikatakan sebagai sahnyanya perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Dalam melaksanakan suatu perjanjian para pihak sering kali melalaikan apa yang telah diperjanjikan meski pun telah dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis demikian dalam pelaksanaannya seringkali terdapat penyimpanganpenyimpangan dari isi perjanjian atau yang disebut dengan wanprestasi. Wanprestasi adalah dimana salah satu pihak telah melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan hak dan kewajiban yang telah mereka sepakati atau dengan kata lain ketiadaan pelaksanaan janji. Contoh dari wanprestasi tersebut misalnya adanya keterlambatan pembayaran sewa yang telah mereka sepakati antara dua orang atau dua pihak.

Perjanjian sewa menyewa hendaknya dibuat secara tertulis dengan asas itikad baik. Perjanjian yang dibuat secara tertulis akan memudahkan suatu transaksi atau dalam hal sewa menyewa membuat para pihak menjadi lebih bertanggung jawab dalam memenuhi hak dan kewajibannya. Pentingnya perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis salah satunya ialah untuk mengingatkan para pihak dalam memenuhi perjanjian yang telah disepakati. perjanjian yang dibuat secara lisan akan menyulitkan dalam hal pembuktian bila terjadi masalah karena

beban pembuktian dalam hukum perdata dibebankan pada kebenaran formil dan sangat jelas bahwa perjanjian secara lisan. Berangkat dari hasil penelitian yang dilakukan, maka peneliti berkewajiban untuk lebih mencermati dan menelaah bagaimana tinjauan hukum perdata mengenai sewa menyewa berasaskan itikad baik. Oleh karena itu penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul skripsi, "**Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kuhperdata**"

2. TINJAUAN PUSTAKA

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul "Tentang Sewa-Menyewa" yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUH Perdata. Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa: "Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya. ciri-ciri dari perjanjian sewa-menyewa, yaitu:

1. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu.

2. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa (pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.
3. Ada kenikmatan yang diserahkan. Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang, atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya. Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat diantara para pihak tentang unsur pokok perjanjian sewa-menyewa yaitu barang dan harga.

Di dalam KUH Perdata tidak dijelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa-menyewa dalam praktek khususnya sewa-menyewa bangunan dibuat dalam bentuk tertulis. Para pihak yang menentukan substansi atau isi perjanjian sewa-menyewa biasanya yang paling dominan adalah pihak yang menyewakan dikarenakan posisi penyewa berada dipihak yang lemah.

2. Wanprestasi

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda berarti “prestasi buruk”. Pelaksanaan kewajiban yang dilakukan tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya maka disini dapat dilihat bahwa seorang debitur disebutkan dalam keadaan wanprestasi, apabila ia dalam pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai dan “terlambat” dari jadwal yang telah ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya, jadi dapat dikatakan bahwa wanprestasi adalah apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan, ia dikatakan ingkar janji. Sedangkan prestasi adalah lawan kata dari wanprestasi adalah hal-hal yang dilaksanakan oleh suatu pihak dalam perjanjian. M. Yahya Harahap dalam bukunya segi-segi hukum perjanjian, yang dimaksud dengan wanprestasi adalah: “Pelaksanaan kewajiban yang dilakukan tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya maka disini dapat dilihat bahwa seorang debitur disebutkan dalam keadaan wanprestasi, apabila ia dalam pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai dan “terlambat” dari jadwal yang telah ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya, jadi dapat dikatakan bahwa wanprestasi adalah apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan, ia dikatakan ingkar janji.

3. METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian dan Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (yuridis normatif) Jenis Data yang didapat dalam penulisan ini merupakan data sekunder. Data sekunder adalah data yang penulis peroleh dari penelitian dari kepustakaan dan dokumen yang merupakan hasil penelitian, pengolahan orang lain yang sudah tersedia dalam bentuk buku, makalah, dan dokumen lain yang biasanya di sediakan dalam perpustakaan atau milik pribadi. Bahan Hukum Primer, yaitu

Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Bahan Hukum Sekunder, yaitu Buku-buku, Makalah, Artikel, Internet; Bahan Hukum Tersier, yaitu pendukung lain, misalnya Kamus Buku-buku ensiklopedia. Teknik pengumpulan data dengan cara studi kepustakaan.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah : Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) Analisa yang digunakan lebih banyak kepada pola pikir (paradigma) yang diteliti dengan pendekatan teori-teori yang dipakai. Begitu isu hukum ditetapkan, perlu dilakukan penelusuran untuk mencari bahan-bahan hukum yang relevan terhadap isu yang dihadapi.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perjanjian Standar dan Perjanjian Baku

Syarat sahnya suatu perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak. Maksud dari kata sepakat adalah kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak.
2. Kecakapan untuk melakukan Perbuatan Hukum. Asas cakap melakukan perbuatan hukum adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPerdara, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki dan 19 tahun bagi wanita.
3. Adanya Obyek. Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas.
4. Adanya Kausa yang halal. Pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian

yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Perjanjian Standar dikenal dengan istilah dalam bahasa Inggris yakni *standart contract*. Dalam bahasa Indonesia perjanjian standar dikenal juga dengan istilah perjanjian baku. Perjanjian Standar merupakan bagian dari pada perjanjian dibawah tangan dan merupakan perjanjian tertulis. Perjanjian standar adalah yang bentuknya telah ditetapkan oleh satu pihak, sedangkan pihak yang lain hanya menandatangani sebagai tanda persetujuan. Perjanjian standar berkembang cepat dalam dunia bisnis, karena dianggap efisien dan efektif.

2. **Konsep Asas Itikad Baik dalam Perjanjian dan Pengaturannya di Hukum Perdata (KUHPerdata) Indonesia**

Secara sederhana yang dimaksud dengan itikad baik dalam suatu perjanjian adalah suatu perjanjian hendaklah dilaksanakan dengan jujur dan bersih, sehingga pelaksanaannya nanti tercermin kepastian hukum dan rasa adil bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. merumuskan itikad baik dengan pengertian bahwa itikad baik diwaktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk di kemudian hari akan menimbulkan kesulitan.

Subekti membedakan pengertian itikad baik ini dalam 2 (dua) pengertian, yaitu,

- a) Dalam konteks pembuatan perjanjian (*formation of contract*). Itikad baik ini diidentifikasi sebagai kejujuran salah satu pihak dalam pembuatan perjanjian
- b) Dalam konteks pelaksanaan perjanjian (*performance of contract*). Itikad baik dipahami sebagai suatu keputusan yang

diartikan sebagai suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam melaksanakan apa yang telah dijanjikan.

Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdata menyebutkan bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Rumusan tersebut memberikan arti bahwa sebagai sesuatu yang disepakati dan disetujui oleh para pihak, pelaksanaan prestasi dalam tiap-tiap perjanjian harus dihormati sepenuhnya, sesuai dengan kehendak para pihak pada saat perjanjian ditutup.

3. **Penerapan Asas Itikad Baik Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata**

Perjanjian sewa menyewa pada dasarnya, bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu lisan dan tulisan. Perjanjian lisan hanya cukup dengan adanya kesepakatan para pihak sedangkan dalam bentuk tulisan adalah bentuk perikatan yang dibuat secara tertulis kemudian membubuhkan tanda tangan sebagai kata kesepakatan antara dua belah pihak. Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa memuat ketentuan sebagai berikut:

- a) Para pihak yang menandatangani kontrak yang meliputi nama, jabatan, dan alamat
- b) Pokok pekerjaan yang diperjanjikan dengan uraian yang jelas mengenai jenis dan jumlah barang/jasa yang diperjanjikan
- c) Hak dan kewajiban para pihak yang terikat di dalam perjanjian
- d) Nilai atau harga kontrak pekerjaan, serta syarat-syarat pembayaran
- e) Persyaratan dan spesifikasi teknis yang jelas dan terinci
- f) Tempat dan jangka waktu penyelesaian/penyerahan dengan disertai jadwal waktu penyelesaian/penyerahan yang

- pasti serta syarat-syarat penyerahannya
- g) Jaminan teknis/hasil pekerjaan yang dilaksanakan dan/atau ketentuan mengenai kelayakan
 - h) Ketentuan mengenai cedera janji dan sanksi dalam hal para pihak tidak memenuhi kewajibannya
 - i) Ketentuan mengenai pemutusan kontrak secara sepihak
 - j) Ketentuan mengenai keadaan memaksa
 - k) Ketentuan mengenai kewajiban para pihak dalam hal terjadi kegagalan dalam pelaksanaan pekerjaan
 - l) Ketentuan mengenai perlindungan tenaga kerja
 - m) Ketentuan mengenai bentuk dan tanggung jawab gangguan lingkungan
 - n) Ketentuan mengenai penyelesaian perselisihan.

4. Itikad Baik dalam Hukum Perdata Indonesia

Salah satu asas hukum khusus sebagaimana disebutkan di muka adalah asas itikad baik. Asas ini adalah asas hukum khusus karena merupakan asas hukum yang hanya berlaku dibidang hukum perdata saja. Kebanyakan ahli hukum mendasarkan kajian itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) BW, yang mengatur bahwa: "Persetujuan-persetujuan (perjanjian) harus dilaksanakan dengan itikad baik." Namun demikian, ayat ini sebenarnya bukan satu-satunya ketentuan dalam BW yang mengatur mengenai itikad baik.

Di samping itu, BW sebenarnya memahami itikad baik dalam berbagai bentuk; tidak hanya itikad baik yang dikenal dalam Pasal 1338 ayat (3) BW tersebut saja. Asas itikad baik ini sesungguhnya berasal dari hukum romawi. Di dalam hukum Romawi asas ini disebut asas Bonafides. BW mempergunakan istilah itikad baik dalam 2 (dua)

pengertian. Pengertian itikad baik yang pertama adalah pengertian itikad baik dalam arti subyektif itu disebut kejujuran. Pengertian itikad baik dalam artian subyektif/kejujuran terdapat dalam Pasal 530 BW dan seterusnya yang mengatur mengenai kedudukan berkuasa (*bezit*). Itikad baik dala, arti subyektif merupakan sikap batin atau suatu keadaan jiwa.

5. Kriteria Pelanggaran Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa

Pada dasarnya perjanjian harus dilaksanakan oleh para pihak berdasarkan itikad baik, namun dalam kenyataannya sering kali salah satu pihak tidak melaksanakan substansi perjanjian, walaupun mereka telah diberikan somasi sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut. Karena salah satu pihak lalai melaksanakan prestasinya maka pihak yang lainnya dengan terpaksa memutuskan perjanjian itu secara sepihak. Pemutusan perjanjian secara sepihak merupakan salah satu cara untuk mengakhiri perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Artinya pihak kreditur menghentikan berlakunya perjanjian yang dibuat debitur walaupun jangka waktunya belum berakhir. Ini disebabkan debitur tidak melaksanakan sebagaimana mestinya.

Pembatalan suatu kontrak adalah satu bagian yang paling penting untuk dituntut oleh kreditur (penggugat) dalam gugatannya, selain dari tuntutan pengambilan biaya, ganti rugi dan bunga. Pembatalan suatu kontrak dalam hal ini harus terlebih dahulu ditegaskan pengertiannya. Apakah pembatalan tersebut dimaksudkan terhadap seluruh keberadaan dari kontrak tersebut sehingga seakan-akan kontrak tersebut tidak pernah ada dari awal, ataukah penghentian (pembatalan) seluruh konsekuensi hukum dari pelaksanaan kontrak tersebut kedepannya sebagai akibat dari telah terjadinya tindakan wan prestasi.

Pemutusan perjanjian secara sepihak yang dilakukan pihak yang satu kepada pihak lainnya bukanlah kumulatif, tetapi apabila

salah satu alasan tersebut tidak dipenuhi oleh pihak lainnya (debitur) maka sudah dianggap cukup oleh pihak lainnya pula (kreditur) untuk melakukan pemutusan perjanjian secara sepihak. Pelaksanaan kewajiban para pihak pada prinsipnya adalah suatu pelaksanaan dalam penerapan asas itikad baik. Inti utama dari itikad baik adalah adanya pelaksanaan kewajiban kontraktual, sehingga apabila para pihak melaksanakan kewajiban kontraktualnya maka para pihak telah melaksanakan asas itikad baik tersebut secara objektif, yaitu kontraktual.

Penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa dapat dilihat sejauh mana masing-masing pihak melaksanakan kewajiban kontraktualnya, dengan demikian sejauh mana para pihak menjalankan kewajibannya maka sejauh itu pula tindakannya yang beritikad baik. Satu sisi yang harus dipahami adalah penerapan asas itikad baik ini tidak hanya dibebankan kepada pihak debitur saja namun juga pada pihak kreditur sebagai pihak yang mengemban hak dan kewajiban dalam perjanjian yang mengikat.

1. Akibat Wanprestasi

Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

1. Perikatan tetap ada.
2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).
3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.
4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUH Perdata. Akibat wanprestasi yang dilakukan

debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur, sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada 4 macam, yaitu:

- a) Debitur diharuskan membayar ganti-kerugian yang diderita oleh kreditur (pasal 1243 KUH Perdata)
- b) Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti-kerugian (pasal 1267 KUH Perdata)
- c) Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata)
- d) Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (pasal 181 ayat 1 HIR).

2. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Berakhirnya perjanjian secara tegas tidak diatur, melainkan dalam KUHPerdata hanya menyebutkan mengenai hapusnya perikatan pada Pasal 1381 KUHPerdata. Walaupun demikian, ketentuan-ketentuan tentang hapusnya perikatan tersebut juga merupakan ketentuan tentang hapusnya perjanjian karena pada umumnya perjanjian lahir karena adanya perikatan. Berdasarkan pasal 1381 KUHPerdata hapusnya perikatan karena sebagai berikut :

- a. Pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan produk yang hendak dibayarkan itu di suatu tempat
- c. Pembayaran utang
- d. Kompensasi
- e. Percampuran utang
- f. Pembebasan utang
- g. Musnahnya barang yang terutang
- h. Kebatalan atau pembatalan
- i. Akibat berlakunya suatu syarat pembatalan
- j. Lewat waktu.

Menurut Lukamn Santozo Az, perjanjian dapat terhapus atau berakhir disebabkan oleh beberapa hal, yaitu:

- a. Pembayaran, yaitu pelaksanaan atau pemenuhan tiap perjanjian secara suka rela. Artinya, tidak ada paksaan dan eksekusi.
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan. Cara pembayaran untuk menolong si berhutang dalam hal si berpiutang tidak suka menerima pembayaran. Barang yang hendak dibayarkan itu diantarkan pada si berpiutang atau diperingatkan untuk mengambil barang itu dari suatu tempat. Jika ia tetap menolaknya, maka barang itu disimpan di suatu tempat atau tanggungan si berpiutang.
- c. Pembaharuan hutang, yaitu perbuatan perjanjian baru yang menghapuskan suatu perikatan lama, sambil meletakkan suatu perikatan baru. Misalnya, seorang penjual barang membebaskan si pembeli dari pembayaran harga barang, tetapi si pembeli diharuskan menandatangani suatu perjanjian pinjaman uang yang jumlahnya sama dengan harga barang tersebut.
- d. Kompensasi atau perhitungannya timbal balik. Jika seseorang yang berhutang, mempunyai suatu piutang pada si berpiutang, sehingga dua orang itu sama-sama berhak menagih piutang satu kepada yang lainnya, maka piutang antara kedua orang tersebut dapat diperhitungkan untuk suatu jumlah yang sama (Pasal 1426 KUHPerduta).

5. SIMPULAN

Simpulan

1. Penerapan asas itikad baik berdasarkan pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdatadilihat sejauh mana masing-masing pihak melaksanakan kewajiban kontratualnya, dengan demikian sejauh mana para pihak menjalankan kewajibannya maka sejauh itu pula tindakannya yang beritikad baik. Satu sisi yang harus dipahami adalah penerapan asas itikad baik ini tidak hanya dibebankan kepada pihak debitur saja namun juga pada pihak kreditur sebagai pihak yang mengemban hak dan kewajiban dalam perjanjian yang mengikat.
2. Pengaturan umum asas itikad baik terdapat dalam hukum perdata Indonesia, ketentuan hukum agraria dan ketentuan umum adat Indonesia. Dijelaskan dalam ketentuan-ketentuan tersebut hal-hal mengenai apa saja yang menjadi dasar pokok asas itikad baik dalam setiap adanya perjanjian sebagai dasar untuk adanya pembuatan perjanjian antara pihak yang melakukan perjanjian.
3. Kriteria yang melanggar asas itikad baik dalam perjanjian sewa yang kerap kali terjadi adalah ketika salah satu pihak lalai dalam melaksanakan prestasinya maka pihak yang lainnya dengan terpaksa memutuskan perjanjian itu secara sepihak. Pemutusan perjanjian secara sepihak merupakan salah satu cara untuk mengakhiri perjanjian

yang dibuat oleh para pihak. Artinya pihak kreditur menghentikan berlakunya perjanjian yang dibuat debitor walaupun jangka waktunya belum berakhir. Ini disebabkan debitor tidak melaksanakan sebagaimana mestinya.

Saran

1. Dengan penerapan asas itikad baik yang ada dalam Undang-undang, maka diharapkan dalam melakukan perjanjian di dasari dengan ikatan perjanjian secara hukum, bilamana terjadi suatu permasalahan antara kedua belah pihak ataupun terjadinya wanprestasi maka salah satu pihak dapat dituntut sesuai dengan undang-undang yang mengaturnya.
2. Adanya pengaturan umum tentang asas itikad baik, dapat kita jadikan sebagai dasar akan segala hal yang akan kita lakukan maupun yang terjadi dalam masyarakat, adanya aturan tersebut menjadi pedoman penting dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Sehingga setiap pihak yang melakukan perjanjian memiliki itikad baik sebagai pedoman dalam melakukan perjanjian.
3. Dihimbau agar tidak ada lagi pelanggaran asas itikad baik perihal sewa menyewa yang terjadi antara kedua belah pihak, dalam arti melakukan perjanjian sewa menyewa berdasarkan asas itikad baik yang sudah diatur dalam undang-undang dalam tercapainya kedamaian antara pihak yang melakukan perjanjian. Dan diharapkan adanya perlindungan hukum

bagi debitor bilamana debitor itu tidak atau belum sepenuhnya mampu melaksanakan perjanjian yang dibuat.

6. DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Achmad, Ali. 2006. *Hukum Pertanahan Pemberian Hak atas Tanah Negara Sertifikat dari Permasalahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Ali, Zainuddin. 2011. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika
- Asser, Rutten. *Penafsiran Kontrak Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Maknanya bagi yang Bersangkutan*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Harahap, Yahya. 1996. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni
- Harsono, Boedi. 1999. *Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan
- Khairandy, Ridwan. 2004. *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Pasca Sarjana UI
- Marhainis. *Hukum Perdata Materil*. Jakarta: 2004
- Rahman, Hasanuddin. 2003. *Seni Ketrampilan Merancang Kontrak Bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Sukarni. 2007. *Kontrak elektronik dalam Bayang-bayang Pelaku Usaha*. Jakarta: Pustaka Sutra
- Subekti, R. 2005. *Hukum Perjanjian*. Bali: Internasa
- Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Internasa
- Satrio. 1992. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Simanjuntak, Ricardo. 2011. *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*. Jakarta: Publishing

Projodikoro, Wijono. 2003. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Bale

Wery, PL. 1990. *Perkembangan Hukum Itikad Baik*. Jakarta: Percetakan Negara RI

Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria

Internet

Jurnallain.padangsidimpuan.ac.id *Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perspektif Hukum Perdata* (di akses 10 Agustus 2020)

<http://hukumonline.com>. *Perjanjian Sewa Menyewa* (diakses 16 Agustus 2020)

<https://jurnal.ugm.ac.id>. *Penerpan Asas Itikad Baik* (diakses 13 Agustus 2020)