



Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor

Manaon Damianus Sirait*, Johannes Ibrahim Kosasih dan Desak Gde Dwi Arini

Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Indonesia

*damianus.sirait@gmail.com

How To Cite:

Sirait, M. D., Kosasih, J. I., & Arini, D. G., D. (2020). Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor. *Jurnal Analogi Hukum*. 2(2). 221-227. Doi: <https://doi.org/10.22225/ah.2.2.1934.221-227>

Abstract—The needs of a place which can used for the house, office raising as relating to the economic business growing in any states, The State Union of Republic of Indonesia (NKRI), including. Unrarely, there is a gap between the needs and the property availability which causing the price of leasing raise up or down. The property high demand without a balanced supply can push a new business line up. Now a new business line growing vastly is the leasing business of the house, office, at the cities with a strategic location. The legal fundament of the lease determining in article 1548 of the Civil Code (KUHPerduta). The research method using in the writing of this ascription is the normative law research with conceptual approached by the relevant law materials and law regulations. Leasing as a mutual agreement in which each party ought to perform the substances of the lease agreement to avoid the defaults. According to the research result, there are a few conclusions, namely: First, the law impact of default on leased contract are compensations, cancellation of the agreement, risk transfer, and the payment of case fees. Second, the good faith formulation in leased contract based on article 1320 Co 1338 verses (3) Code of Civil Law (KUHPerduta) that emphasizing trust, good will and full responsibility on their dealing in leased contract. The good faith could be formulated after the parties understood its meaning interpretation and the function in the leased contract.

Keywords: Lease, default, and good faith.

Abstrak—Kebutuhan akan suatu tempat yang dapat dijadikan sebagai rumah kantor yang semakin meningkat berhubungan dengan pertumbuhan ekonomi dan bisnis didalam suatu negara, salah satunya Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI). Tidak jarang bahwa antara ketersediaan properti dengan kebutuhan ada jurang (gap) yang mengakibatkan peningkatan dan penurunan harga. Permintaan akan properti yang tinggi, jika tidak diikuti penawaran yang seimbang dapat mendorong munculnya bidang-bidang bisnis yang baru. Salah satu bidang bisnis yang berkembang pesat sekarang ini, yaitu bisnis sewa-menyewa rumah kantor yang umumnya terletak di lokasi strategis perkotaan. Dasar hukum sewa menyewa adalah Pasal 1548 KUH Perdata, menyatakan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu dipenuhi pembayarannya. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini, yaitu metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan konseptual yang mengacu pada bahan-bahan hukum yang relevan dan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa : 1) Akibat hukum wanprestasi adalah pemberian ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan pembayaran ongkos perkara; 2) Formulasi itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kantor didasarkan pada Pasal 1320 dan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menekankan pentingnya kepercayaan, kehendak atau kemauan baik dan tanggungjawab penuh para pihak atas kesepakatan yang dibuatnya. Agar supaya itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa dapat diformulasikan lakukan dengan baik, penting untuk dimengerti makna dari itikad baik dalam penafsirannya, dan juga fungsi itikad baik itu dalam suatu perjanjian.

Kata Kunci: Sewa-menyewa, Wanprestasi, Itikad Baik.

1. Pendahuluan

Kebutuhan setiap orang dalam

menjalankan usaha atau bisnis tidak jarang berbeda antara yang satu dengan yang lainnya. Misalnya dalam perjanjian sewa-menyewa,

antara si penyewa dengan pihak yang menyewakan memiliki kepentingannya berlainan, yaitu si penyewa membutuhkan tempat dan si pemilik memerlukan uang. Agar supaya kepentingan para pihak dapat diakomodir, dibuatlah perjanjian, yang disebut dengan perjanjian sewa-menyewa rumah kantor. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Subekti, 1983). Sebagai perjanjian yang bersifat timbal-balik, perjanjian sewa-menyewa menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Pada perjanjian sewa-menyewa adalah menjadi hak si penyewa untuk menerima dan menikmati obyek sewaan dan membayar biaya sewa secara tepat waktu merupakan kewajiban utamanya. Sedangkan bagi pihak yang menyewakan, haknya adalah menerima pembayaran sewa serta berkewajiban untuk menyerahkan obyek sewa kepada si penyewa dan kewajiban-kewajiban lainnya yang telah disepakati para pihak. Dengan demikian selalu terdapat dua orang atau lebih yang saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal baik sebagai kewajiban maupun sebagai hak yang menyewakan dan si penyewa. Berdasarkan Pasal 1548 KUH Perdata yang menyatakan bahwa pihak yang mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, yang dalam hal ini adalah berupa sebuah bangunan rumah kantor, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak yang disebut belakangan (si penyewa) itu disanggupi pembayarannya (KUHPerdata dan KUHA Perdata, 2015). Dari ketentuan pasal ini, tampak bahwa perjanjian sewa-menyewa hanya memberikan suatu hak pemakaian kepada si penyewa untuk mendapatkan suatu kenikmatan tertentu atas suatu obyek sewa. Dengan demikian hak kepemilikan tetap berada pada pemilik.

Berkaitan dengan obyek-obyek persewaan, KUH Perdata membedakan benda bergerak dan tidak bergerak. Dengan demikian bangunan rumah kantor yang menjadi obyek dalam perjanjian sewa-menyewa termasuk ke dalam hukum benda yang tidak bergerak. Rumah kantor merupakan suatu tempat yang berfungsi ganda, yaitu dapat berfungsi sebagai tempat tinggal (hunian) sekaligus juga dapat difungsikan sebagai kantor tempat melakukan pekerjaan-pekerjaan yang bersifat administrative. Adanya suatu bangunan rumah kantor tidak terpisahkan dengan tanah, maka dalam ruang lingkup agrarian tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan

bumi. Di sini, tanah yang dimaksudkan bukanlah tanah dalam keseluruhan aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya saja, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut sebagai hak (Santoso, 2014). Pasal 2 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik perseorangan maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang lebar. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimiliki haknya. Perkataan menggunakan mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan mengambil manfaat mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, tetapi untuk kepentingan lain misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan (Santoso, 2014).

Berdasarkan pengertian hak atas tanah secara yuridis, maka akan membuka lebar kesempatan manfaat bagi kepentingan bisnis, khususnya pemanfaatan pendirian bangunan-bangunan rumah kantor, baik untuk diperjualbelikan maupun untuk disewakan (*leased*), yang pada era sekarang ini istilah populernya disebut *property*. *Property* atau hak milik maupun hak-hak lainnya seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan seterusnya, dapat menjadi obyek-obyek persewaan yang belakangan ini semakin diminati oleh para pihak yang membutuhkan sebagai akibat dari adanya keterbatasan hak untuk memilikinya dan peraturan perundang-undangan yang mengatur atau membatasinya. Istilah *property* identik dengan *real estate*, rumah, tanah, termasuk di dalamnya bangunan rumah kantor (rukan), dan gedung yang tidak dapat dipisahkan.

Kepastian hukum bagi si penyewa, selain terdapat dalam perjanjian yang telah disepakati para pihak, juga Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 44 Tahun 1994 mengenai penghunian rumah oleh bukan pemilik, dapat dijadikan sebagai dasar atau rujukan dalam pembuatan perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian pada umumnya selalu mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang terlibat, dimana jika salah satu pihak tidak memenuhi

kewajibannya atau wanprestasi yang diakibatkan kesalahan atau karena suatu keadaan yang memaksa, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Dalam perjanjian sewa-menyewa, apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Kelalaian atau wanprestasi merupakan suatu pengingkaran terhadap pemenuhan suatu kewajiban oleh salah satu pihak yang telah disepakati dalam perjanjian. Pembatalan perjanjian sebagai salah satu akibat hukum dari wanprestasi akan membawa para pihak kembali pada keadaan sebelumnya atau dianggap bahwa perjanjian itu dianggap tidak pernah dibuat. Syarat batalnya suatu perjanjian, meskipun tidak secara jelas dicantumkan, tidak dapat dijadikan alasan oleh salah satu pihak untuk menolaknya. Sekalipun timbulnya wanprestasi, tidak secara langsung, suatu perjanjian itu batal akan tetapi dilihat dari keadaan yang menyebabkannya apakah benar-benar disebabkan adanya unsur kesengajaan dari salah satu pihak dalam perjanjian atau oleh sebab lain misalnya keadaan yang memaksa (*force majeure*). Untuk menyatakan bahwa seorang penyewa atau debitur wanprestasi harus diperingatkan atau diberikan somasi oleh yang menyewakan (kreditur) atau juru sita. Pembatalan suatu perjanjian sekalipun secara tegas dinyatakan atau tidak baik oleh perjanjian maupun undang-undang. Pembatalannya dilakukan melalui gugatan ke pengadilan dan hakimlah yang memutuskan bahwa seorang debitur wanprestasi atau tidak dan apabila terbukti lalai didalam perjanjian maka perjanjian dapat dibatalkan.

Sejak dibuatnya suatu perjanjian sewa-menyewa, formulasi segala kehendak para pihak harus didasarkan pada itikad baik yang ditunjukkan dengan keterbukaan, ketulusan dan kejujuran. Itikad baik selalu dianggap ada dalam suatu perjanjian meskipun tidak dinyatakan secara tegas. Ketentuan yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata.

Pada penelitian sebelumnya (Hadi, Nasution, Purba., & Barus, 2017), mengungkapkan penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa outlet di Hermes Building Medan dilihat dari sebelum dan sesudahnya kesepakatan terjadi. Bahkan penerapan asas itikad baik sebelum terjadinya kesepakatan, pihak PT. Hermes Realty Indonesia telah melaksanakan asas itikad baik

objektifnya yaitu telah menyerahkan objek yang akan diperjanjikan, yaitu; outlet kepada pihak CV. Pada penelitian lainnya (Praba, Adnyani., & Sudiartama, 2020), mengungkapkan mekanisme perjanjian sewa-menyewa rumah kos bagi para pihak terkait perjanjian lisan yaitu kebiasaan yang dituangkan dalam persetujuan-persetujuan yang tidak dapat ditarik kembali, selain kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itudalam hal ini, persetujuan-persetujuan tersebut haruslah dilaksanakan dengan itikad baik sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata; Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah kos secara lisan di Kota Singaraja dengan cara kebiasaan yang dilakukan dalam masyarakat yaitu pihak penyewa harus datang ke tempat kos untuk bertemu pihak pemilik secara langsung; Akibat hukum perjanjian sewa-menyewa rumah kos secara lisan apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi yaitu keterlambatan pembayaran uang sewa yang dilakukan pihak penyewa maka harus membayar biaya sewa sesuai dengan perjanjian serta pihak penyewa kos yang tidak mentaati aturan yang disepakati bersama maka pihak pemilik berhak menegur atau mengusir pihak penyewanya sesuai dengan 1347 KUH Perdata

Berdasarkan pada latar belakang sebagaimana diuraikan dalam pendahuluan di atas, maka untuk memudahkan pelaksanaan penelitian dibuat rumusan masalah sebagai berikut: Bagaimana akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kantor dan Bagaimana memformulasikan itikad baik para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah kantor.

2. Metode

Penelitian yang dilakukan dalam pembuatan skripsi ini didasarkan pada penelitian hukum normatif, dan pendekatan terhadap masalah yang dibahas menggunakan pendekatan secara konseptual serta pendekatan secara peraturan perundang-undangan. Pendekatan dilakukan dengan cara mempelajari buku-buku hukum atau bahan-bahan hukum, peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pokok permasalahan yang diteliti dan yang berhubungan dengan penelaahan hukum atas kaidah-kaidah yang sesuai dengan penelitian hukum tertulis. Kajian atas permasalahan dilakukan dengan menganalisis keterkaitan antara pokok permasalahan yang diteliti dengan konsep hukum yang terdapat dalam berbagai bahan hukum dan literatur lainnya sebagai tambahan pendukung. Adapun

sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini dibedakan menjadi tiga golongan, yakni bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang juga dinamakan bahan penunjang (Soekanto, 2015).

Sumber bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut : Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945 – Amandemen IV), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104-TLNRI No. 2043, dan PP Nomor 49 TAHUN 1963 Tentang Hubungan Sewa-menyewa Perumahan, LNRI No. 89 Tahun 1963, TLNRI No. 2586, LL: 7 HLM, PP No. 55 Tahun 1981 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 Tentang Hubungan Sewa-Menyewa Perumahan, yang dicabut dengan PP No. 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.

Teknik Pengumpulan Bahan Hukum yang dilakukan adalah melalui studi pustaka dengan metode pencatatan dan mengklasifikasikan jenis bahan hukum yang akan digunakan, seperti buku hukum, jurnal hukum, teori-teori hukum dan peraturan-peraturan perundang-undangan yang terkait, dan membuat sistematika bahan hukum, kemudian dilakukan analisis secara kualitatif-komprehensif.

3. Hasil dan Pembahasan

Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor

Wanprestasi (*wanprestatie*) yang diartikan sebagai tidak memenuhi prestasi atau kewajiban yang telah disepakati, dalam konteks perjanjian sewa-menyewa rumah kantor dapat terjadi bila si penyewa tidak melakukan pembayaran sewa tepat pada waktunya atau sebaliknya si pemilik tidak menyerahkan barang atau bangunan rumah kantor sebagai obyek sewa kepada si penyewa yang telah menanggung pembayarannya. Beberapa ahli memberikan pendapatnya tentang apa yang dimaksudkan dengan wanprestasi, antara lain Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian (Prodjodikoro, 1989). Dari pendapat para ahli tersebut tentang pengertian wanprestasi, bahwa antara pendapat ahli yang satu dan ahli lainnya tidak jauh berbeda, dapat disimpulkan bahwa pada intinya wanprestasi adalah tidak

melakukan kewajibannya sesuai dengan apa yang disepakati dalam perjanjian.

Wanprestasi dan akibat hukumnya telah disepakati sejak dibuatnya perjanjian, namun suatu peristiwa atau keadaan tertentu di luar kehendak para pihak juga tidak jarang terjadi. Dapat disebutkan beberapa akibat hukum wanprestasi dalam suatu perjanjian, yaitu pembatalan perjanjian, pembayaran ganti rugi, peralihan risiko, dan pembayaran ongkos perkara. Pembatalan suatu perjanjian sebagai akibat suatu wanprestasi, haruslah dengan persetujuan kedua belah pihak demi terlindunginya kepentingan para pihak, hal ini tampak dari ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata, bahwa perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup dengan itu. Pembatalan secara sepihak hanya dimungkinkan jika ada alasan yang cukup oleh undang-undang (Miru & Pati, 2014). Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa, apakah pihak yang menyewakan atau pihak penyewa dapat melakukan wanprestasi, sehingga pembatalan perjanjian dapat diajukan salah satu pihak yang merasa haknya tidak terpenuhi. Dengan kata lain, timbulnya wanprestasi dan akibat hukum wanprestasi dapat menimpa para pihak. Berbeda jika halnya suatu obyek perjanjian rusak atau musnah oleh karena suatu keadaan yang memaksa, dan terjadinya selama waktu sewa sehingga tidak dapat digunakan sesuai fungsinya yang semula, maka berdasarkan Pasal 1553 ayat (1) KUH Perdata perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Oleh karenanya, pihak penyewa dapat meminta kembali sisa uang sewa dari sejak musnahnya obyek persewaan sampai akhir masa kontrak.

Pembayaran atau tuntutan penggantian kerugian sebagai akibat wanprestasi oleh undang-undang diberikan batasan tentang apa saja yang tergolong dalam ganti rugi. Pembayaran ganti rugi sebagai akibat dari wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa dapat terjadi bila si penyewa lalai atau dengan sengaja tidak memberitahukan kepada pemilik bahwa ia telah menyewakan kembali obyek sewa sebagaimana dimaksud ke pihak ketiga dengan sewa yang lebih tinggi dan peruntukan yang berbeda setelah melakukan perubahan terhadap fungsi bangunan, dimana fungsinya sebagai rumah kantor telah diubah menjadi kamar sewaan. Atas perbuatan ini pemilik tidak dapat menyetujuinya, dan dengan demikian oleh pemilik mengharuskan si penyewa untuk mengembalikan ke bentuk perjanjian dibuat dan disepakati. Jadi dapat dijelaskan bahwa yang

dimaksud dengan ganti rugi dalam perjanjian ini adalah dapat berupa biaya atau ongkos yang dikeluarkan secara nyata telah dikeluarkan oleh salah satu pihak, atau dapat juga ganti rugi yang dibayarkan si penyewa kepada pemilik sebagai akibat dari kelalaiannya sehingga bangunan rumah kantor sebagai obyek sewa mengalami kerusakan. Demikian juga ganti rugi sebagai bunga yang sudah diperhitungkan sebagai keuntungan oleh pemilik, akan tetapi karena kelalaian menyerahkan kembali obyek sewa oleh pihak penyewa, maka tenggang waktu yang dilewatkan dianggap sebagai kerugian bagi pemilik. Pelaksanaan ganti rugi oleh penyewa kepada pemilik didasarkan pada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1243 KUH Perdata, dimana dapat dilakukan setelah salah satu pihak dinyatakan lalai sekalipun sudah diperingatkan atau ditegur atau pihak penyewa melakukan prestasinya setelah melewati batas waktunya. Menurut Abdulkadir Muhammad, ganti kerugian hanya berupa uang bukan barang kecuali diperjanjikan lain (Muhammad, 2014). Dalam ganti kerugian itu, tidak selalu ketiga unsur (biaya, kerugian, dan bunga) yang harus ada. Lazimnya tidak secara bersama-sama ketiganya diperhitungkan atau dibebankan agar dibayarkan oleh salah satu pihak, akan tetapi diperhitungkan atas dasar kerugian yang nyata yang dialami pihak yang menyewakan (pemilik).

Risiko dalam perjanjian sewa-menyewa, pada dasarnya berasal dari suatu keadaan yang tidak dapat diduga sewaktu perjanjian dibuat atau timbul oleh karena suatu keadaan memaksa. Jika terjadi suatu keadaan memaksa yang menjadikan suatu obyek sewa tidak dapat digunakan sebagaimana seharusnya oleh piha penyewa, maka menjadi kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggung segala risiko yang ditimbulkan oleh keadaan memaksa tersebut. Sejak lahirnya suatu perjanjian, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1237 ayat (2), suatu risiko yang timbul selama waktu kontrak menjadi tanggungjawab pemilik obyek sewa, akan tetapi bilamana si berutang (penyewa) lalai dalam menyerahkan ketika masa sewa berakhir, maka semenjak saat kelalaian itu dinyatakan risiko kebendaan beralih menjadi tanggungannya. Keadaan memaksa yang mengakibatkan obyek sewa musnah sama sekali, tidak hanya membuat perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum tetapi juga secara nyata bahwa perjanjian tersebut menjadi tidak ada atau hapus dengan sendirinya.

Suatu perjanjian yang baik di dalamnya harus terdapat tiga unsur, yaitu unsur esensialia yang menyangkut unsur pokok perjanjian, unsur

naturalia yang merupakan unsur yang harus dianggap ada dalam perjanjian sekalipun tidak dicantumkan secara tegas. Dalam hal ini termasuk itikad baik dari para pihak dalam perjanjian, serta unsur yang ketiga yaitu unsur *accidentalialia* yang merupakan unsur tambahan yang oleh para pihak yang ditambahkan atau diberikan sebagai suatu klausula yang menegaskan, misalnya: uang deposit tidak dapat dikembalikan.

Asas Itikad baik (*the principle of good faith*), walupun tidak secara tegas dicantumkan dalam perjanjian sewa menyewa harus mendasari para pihak dalam pembuatan maupun pelaksanaan perjanjian, terlebih mengingat bahwa di era global sekarang ini, kompleksitas substansi suatu perjanjian sebagai akibat banyaknya kemungkinan timbulnya masalah-masalah dalam hubungan bisnis para pihak. Asas itikad baik sebagai suatu doktrin yang berasal dari hukum Romawi, yaitu bermula dari doktrin *ex bona fides* yang adanya persyaratan itikad baik dalam kontrak, yang memiliki sejarah panjang dalam perjalanan hukum Romawi. Doktrin itikad baik berakar pada etika sosial Romawi mengenai kewajiban yang komprehensif akan ketaatan dan keimanan yang berlaku bagi negara maupun bukan (Khairandy, 2003). Pentingnya itikad baik dari para pihak dalam pembuatan perjanjian sangat berdampak pada pelaksanaan perjanjian yaitu para pihak berpegang teguh pada keyakinan dan itikad baik serta dapat saling mempercayai diantara para pihak, dan apabila terjadi sesuatu hal yang tidak dikehendaki, maka dengan mudah saling mengingatkan karena sejak awal pembuatan perjanjian sudah didasarkan pada itikad baik oleh para pihak. Pelaksanaan perjanjian yang dilaksanakan dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menentukan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Itikad baik dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang tidak mementingkan diri saja, akan tetapi juga harus memperhatikan orang lain dengan memperhatikan nilai yang berkembang dalam masyarakat dan menunjukkan suatu standar keadilan atau kepatutan, serta tidak mengandung hal-hal yang bersifat merugikan atau unsur tidak baik. Dengan demikian, asas itikad baik dalam pembuatan dan pelaksanaan substansi perjanjian akan tampak dari adanya kepercayaan dan kemauan baik serta tanggungjawab didalam pemenuhannya oleh para pihak. Itikad baik bermakna bahwa kedua belah pihak harus memperlakukan satu pihak

dengan pihak lainnya tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa mengganggu pihak lain, dan tidak hanya mementingkan diri sendiri saja tetapi juga kepentingan dari pihak lainnya (Khairandy, 2003).

Pendefinisian itikad baik secara universal sampai sekarang ini belum menemui titik pandang yang sama di antara para ahli, baik di negara yang menganut sistem hukum *civil law* maupun di negara yang menganut sistem hukum *common law*. Oleh sebab itu bila timbul suatu sengketa, hakimlah yang memberikan putusan ada tidaknya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Agar pembuatan dan pelaksanaan perjanjian dapat diwujudkan dengan baik, maka perlu dibuat formulasi itikad baik dari para pihak, dimana terikat pada suatu norma yang tidak tertulis atau tata karma yang berlaku dalam pergaulan hidup masyarakat dimana perjanjian sewa-menyewa tersebut dibuat dan dilaksanakan. Untuk memformulasikan itikad baik ke dalam seluruh substansi perjanjian sewa-menyewa rumah kantor, para pihak harus memiliki keterbukaan dan jujur dalam mengemukakan segala kehendak ingin dicapai dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata, serta kebiasaan yang berlaku di masyarakat.

Definisi pengertian itikad baik oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) sebagai berikut: (1) Kejujuran dalam membuat kontrak, (2) Pada tahap pembuatan ditekankan dibuat dihadapan pejabat, para pihak dianggap beritikad baik, (3) Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan yaitu terkait suatu penilaian terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam kontrak, hal ini semata-mata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak tersebut (Harnoko, 2008).

Dari penjelasan ini didapat bahwa formulasi itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kantor dapat dilakukan dengan memberi penekanan pada sikap dan perilaku para pihak ketika membuat dan melaksanakan perjanjian, yaitu memegang teguh janjinya, memenuhi kewajiban dan bersikap terbuka, jujur dan sebagai kepatutan yang bertujuan mencegah yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak.

4. Simpulan

Salah satu klausula dalam perjanjian sewa-menyewa yang apabila tidak dilakukan oleh salah satu pihak, misalnya Pihak Kedua (penyewa) melakukan perubahan fungsi atas

obyek sewa tanpa pemberitahuan kepada Pihak Pertama (yang menyewakan/ pemilik), maka dalam hal ini si penyewa lalai atau wanprestasi. Akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah kantor dapat mengakibatkan hal-hal sebagai berikut: a) Pembatalan perjanjian, yaitu apabila syarat sahnya perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, dimana jika salah satu dari syarat subyektif atau syarat obyektifnya tidak dipenuhi, maka perjanjian sewa menyewa dapat dibatalkan atau batal demi hukum; b) Pemberian Ganti Rugi atas biaya dan kehilangan keuntungan bagi pemilik sebagai akibat lalainya pihak penyewa ; c) Peralihan Risiko; dan d) Membayar ongkos perkara.

Klausula bahwa para pihak sejak pembuatan perjanjian sewa-menyewa harus bersikap terbuka dan tidak ada yang disembunyikan untuk menjamin dapat dilaksanakannya perjanjian. Formulasi itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kantor dibuat dengan mengakomodir hak dan kewajiban para pihak dengan membuat dan melaksanakan isi kontrak berdasarkan kepercayaan, kemauan baik, keadilan dan kepatutan. Itikad baik dalam perjanjian dilaksanakan dengan memegang teguh janjinya, tanpa ada tipu daya, tipu muslihat, pihak yang menyewakan tidak hanya melihat kepentingannya sendiri tetapi juga memperhatikan kepentingan pihak lain atau penyewa. Ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata menjadi dasar pembuatan formulasi itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa.

Para pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung dalam pembuatan dan pelaksanaan suatu perjanjian sewa-menyewa, disarankan untuk mengedepankan nilai-nilai kejujuran dan integritas, dan sekalipun timbul suatu permasalahan diantara para pihak hendaklah tetap beritikad baik.

Khusus kepada masyarakat sesuai dengan tatanan yang berlaku dimana obyek perjanjian terletak, disarankan untuk ikut mendukung terciptanya kenyamanan dan keamanan bagi pihak penyewa dalam menjalankan usahanya yang secara tidak langsung berkontribusi terhadap kemajuan perekonomian masyarakat sekitarnya.

Daftar Pustaka

Hadi, G., Nasution, B., Purba, H., & Barus, U. M. (2017). Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (Studi Terhadap Perjanjian Sewa

- Menyewa Outlet Di Hermes Building Medan). *USU Law Journal*. 5(2), 10-17. Retrieved from <https://media.neliti.com/media/publications/164994-ID-penerapan-asas-itikad-baik-dalam-perjanj.pdf>
- Harmoko, D. A. Y. (2008). *Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama
- Khairandy, R. (2003). *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia
- KUH Perdata dan KUHA Perdata. (2015). Pustaka Buana
- Miru, A., & Pati, S. (2014). *Hukum Perikatan, Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Muhammad, A. (2014). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Praba, D. A. P. U., Adnyani, N. K. S., & Sudiatmaka, K. (2020). Perjanjian Sewa-Menyewa rumah Kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Dikota Singaraja. *e-Journal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha*. 3(1), Retrieved from <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjSpbKJwLfqAhXNSH0KHd6IDpwQFjAAegQIBBAB&url=https%3A%2F%2Fjournal.undiksha.ac.id%2Findex.php%2Fjatayu%2Farticle%2Fdownload%2F24018%2F14561&usg=AOvVaw0ZqpmEenMrxoBUbp2FEkuv>
- Prodjodikoro, W. (1989). *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur
- Subekti. (1983). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa
- Santoso, U. (2014). *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group
- Soekanto, S. (2015). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers