

PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DAN UPAYA PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH DI PERUMAHAN BUMI PANYILEUKAN, BANDUNG

Afriyanda Setyaning Budi¹; Taufiq El Rahman²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, menganalisis, dan memahami penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Bumi Panyileukan, Bandung dengan pihak penyewa. Disamping itu, penulisan hukum ini membahas mengenai upaya penyelesaian kasus wanprestasi yang penerapan sanksinya tidak diatur dalam perjanjian.

Penelitian ini merupakan penelitian normatif empiris, yakni penelitian yang menggabungkan unsur hukum normatif dengan unsur empiris. Data yang digunakan bersumber dari data sekunder dan data primer. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Sedangkan data primer diperoleh melalui wawancara dengan responden. Data-data tersebut kemudian diolah dan dianalisis menggunakan metode kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa asas itikad baik subjektif terletak pada kejujuran para pihak dalam perjanjian dan telah dilaksanakan dengan adanya penawaran, pemberitahuan, dan penjelasan dari para pihak dalam perjanjian. Asas itikad baik objektif terletak pada tindakan yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak dalam melaksanakan prestasi yang sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Namun, asas itikad baik objektif belum diterapkan secara sempurna karena pihak penyewa melakukan keterlambatan dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar kekurangan sisa biaya sewa menyewa kepada pemilik rumah serta peruntukan rumah sewa yang tidak sesuai. Upaya penyelesaian sengketa yang terjadi antara pihak pemilik rumah dan penyewa diselesaikan dengan cara musyawarah secara kekeluargaan.

Kata Kunci: Asas Itikad Baik, Perjanjian Sewa Menyewa, Upaya Penyelesaian

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Bagian Hukum Perdata, Universitas Gadjah Mada

² Dosen Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada

***THE APPLICATION OF THE PRINCIPLE OF GOOD FAITH AND
EFFORTS TO SETTLE DEFAULT IN THE RENTAL AGREEMENT FOR
HOUSING IN BUMI PANYILEUKAN, BANDUNG.***

Afriyanda Setyaning Budi³; Taufiq El Rahman⁴

ABSTRACT

This study aims to determine, analyze, and comprehend the application of the principle of good faith in a house rental agreement with tenants in the Bumi Panyileukan housing complex in Bandung. In addition, this legal writing outlines efforts to resolve default cases in which the application of punishment is not governed by the agreement.

This research is an empirical normative research, which incorporates parts of normative law with empirical data. The data used came from both secondary and primary sources. Secondary data were gathered through a research of primary, secondary, and tertiary legal materials in the literature. While the primary data was gathered through interviews with predetermined source. The data is then processed and analyzed using qualitative methods.

The results of this research indicates that: the subjective good faith concept is based on the parties' honesty and has been implemented by offers, notifications, and explanations from the parties to the agreement. The objective good faith concept is based on the actions that both parties will take to achieve their purpose in accordance with what was agreed upon. The objective of good faith principle cannot be fully achieved because the tenant is late in fulfilling his commitment to pay the home owner for the remaining rental fees and inappropriated rental housing. Amicable deliberation is used to resolve disagreements between the house owner and the tenant.

Keyword: rent contract, good faith principle, breach of contract.

³ Undergraduate student at Faculty of Law Universitas Gadjah Mada

⁴ Legal Writing Supervisor, Faculty of Law Universitas Gadjah Mada.