

**PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN
SEWA MENYEWAKAN KAMAR KOS SECARA LISAN
(STUDI KASUS KOS PUTRA RINGIN RAYA 119
DI CONDONGCATUR, SLEMAN, DIY)**

Oleh:

Aliya Hasna Tsabita¹, Laras Susanti²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan asas itikad baik dan upaya penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos secara lisan di Kos Putra Ringin Raya 119. Penerapan asas itikad baik dianalisis dari tahap pra-kontraktual, kontraktual, hingga tahap post-kontraktual.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian dilakukan melalui studi pustaka terlebih dahulu dengan cara mencari literatur dan teori hukum terkait topik penelitian untuk memperoleh data sekunder. Kemudian dilakukan penelitian lapangan melalui teknik wawancara kepada responden untuk memperoleh data primer.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa penerapan asas itikad baik pada tahap pra-kontraktual dan tahap kontraktual sudah terpenuhi, namun pada tahap post-kontraktual masih terdapat sengketa wanprestasi yang terjadi. Para pihak tidak menerapkan itikad baik objektif dalam pelaksanaan perjanjian, hal ini dibuktikan dengan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa berupa tidak tepat waktu dalam melakukan pembayaran harga sewa, dengan sengaja kabur sebelum melunasi pembayaran harga sewa, dan lalai dalam mematuhi tata tertib yang berlaku, sedangkan wanprestasi oleh pihak pemberi sewa yaitu lalai dalam memenuhi kewajiban untuk memberikan fasilitas garasi bagi penyewa. Upaya penyelesaian wanprestasi antara para pihak ditempuh melalui jalur non-litigasi dengan cara negosiasi.

Kata Kunci: perjanjian sewa menyewa, asas itikad baik, wanprestasi.

¹ Mahasiswa Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

² Dosen Pembimbing Penulisan Hukum Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

***IMPLEMENTATION OF THE GOOD FAITH PRINCIPLE
IN THE VERBAL LEASE AGREEMENT
(CASE STUDY KOS PUTRA RINGIN RAYA 119
IN CONDONGCATUR, SLEMAN, DIY)***

By:

Aliya Hasna Tsabita¹, Laras Susanti²

ABSTRACT

The purpose of this research is to analyze the implementation of the good faith principle and the dispute resolution efforts made by the parties in the verbal lease agreement in Kos Putra Ringin Raya 119. The implementation of good faith principles is analyzed from the stages of pre-contractual, contractual, to post-contractual.

The research method used in this legal writing is juridical-empirical. This research was conducted through library research first by searching for related legal concepts and theories to obtain secondary data. After that, field research was held by interviews with all respondents to obtain primary data.

Based on the result of the research, it was found that the implementation of good faith principles in the pre-contractual and contractual stages was fulfilled by the parties, but in the post-contractual stage, there were problems. The parties did not apply objective good faith in the implementation of the agreement. This was evidenced by the default made by the tenants who did not make the payment of the rental price on time, deliberately runs away before paying the rental price, and does not comply with the rules applicable in the boarding area, while the default made by the renter is negligent in fulfilling the obligation to provide garage facilities for tenants. The dispute resolution efforts between the parties are taken through non-litigation by negotiating.

Keywords: lease agreement, good faith principle, default

¹ Undergraduate student at Faculty of Law Universitas Gadjah Mada

² Legal Writing Supervisor, Faculty of Law Universitas Gadjah Mada