

**PENERAPAN ASAS IKTIKAD BAIK DALAM PRAKTIK MENGULANG-
SEWAKAN KOS YANG DILAKUKAN OLEH PENYEWA KOS
TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWA KOS
DI KABUPATEN SLEMAN**

Sylvia Ryski Y. S.¹ dan RA. Antari Innaka T.²

INTISARI

Penulisan hukum ini bertujuan untuk mengetahui penerapan asas iktikad baik dalam praktik mengulang-sewakan kos yang terjadi di Kabupaten Sleman dan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemilik kos dan pihak ketiga apabila penyewa kos tidak memberitahukan kepada pemilik kos ketika sebelum atau pada saat perjanjian mengulang-sewakan kos berlangsung.

Penelitian ini bersifat yuridis-empiris yaitu dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*) dahulu untuk mendapatkan data sekunder kemudian dilanjutkan dengan penelitian lapangan (*field research*) guna mendapatkan data primer, untuk mendukung kesempurnaan data sekunder. Adapun alat pengumpul data menggunakan pedoman wawancara dengan teknik pengumpul data melalui metode wawancara (*directive interview*). Metode pengumpulan data dilakukan dengan cara *purposive sampling*, kemudian data yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa iktikad baik secara subjektif berupa kejujuran para pihak dalam tahap negosiasi berupa komunikasi dan pemberian izin dari pemilik kos terhadap perjanjian mengulang-sewakan kos. Iktikad baik objektif ditunjukkan dalam pelaksanaan perjanjian ketika para pihak menghormati isi perjanjian mengulang-sewakan kos hingga perjanjian itu berakhir. Tidak ada perlindungan hukum internal dalam perjanjian mengulang-sewakan kos manakala penyewa kos melakukan perjanjian mengulang-sewakan kos secara diam-diam. Perlindungan hukum eksternal yang dibuat oleh penguasa lewat regulasi untuk pemilik kos diwujudkan dalam Pasal 1559 KUHPerdara berupa pembatalan perjanjian dan ganti kerugian. Perlindungan hukum eksternal bagi pihak ketiga yaitu berupa ganti kerugian akibat dari wanprestasi yang dilakukan penyewa kos.

Kata Kunci: Asas iktikad baik, sewa-menyewa, mengulang-sewakan.

¹ Sagan Caturtunggal, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

² Jalan Sosio Yustisia Nomor 1, Bulaksumur, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

IMPLEMENTATION OF GOOD FAITH IN DORMITORY RE-LEASE

PRACTICE BY DORM LESSEE TO THE DORMITORY LEASE

AGREEMENT IN SLEMAN DISTRICT

Sylvia Ryski Y. S.³ dan RA. Antari Innaka T.⁴

ABSTRACT

The main objective of this legal writing was to identify implementation of good faith principle in dormitory re-lease agreement in Sleman District and to find out legal protection to dorm lessor and third party at pre-lease agreement or during the lease agreement.

The research used normative and empirical research methods and the research included library research and field research. Library research was intended to obtain secondary data by looking for legal writing materials from legal theories and field research was intended to obtain primary data by interview. This research use interview guidelines to collect the data by used directive interview method. Method of the data gathering will be conducted by way of purposive sampling then, gathered data will be analyzed by using qualitative method.

Result of the research concludes that subjective good faith implemented by honesty of the parties at negotiation stage in a way communicate and approval by dorm lessor to dormitory re-lease agreement. Objective good faith implemented by loyalty of the parties during dormitory re-lease agreement. There's no internal legal protection when dorm lessee made dormitory re-lease agreement secretly. External legal protection from policymaker realized by Article 1559 of the civil code is annulment of the dormitory re-lease agreement and compensate. Third party have right to ask for compensate because non-performance contract of dormitory re-lease agreement.

Key Words: Good Faith Principle, Lease Agreement, Re-Lease Agreement

³ Sagan Caturtunggal, Depok, Sleman, Special Region of Yogyakarta.

⁴ Sosio Yustisia Street Number 1, Bulaksumur, Sleman, Special Region of Yogyakarta.