

MENYEWA RUKO ANTARA PENYEWA DAN PEMILIK RUKO (STUDI KASUS

RUKO ATAS NAMA PEMILIK MORENTAMA SIAGIAN DI TANGERANG

INTISARI

Oleh:

Jeanny Rosmauli Farida¹, Murti Pramuwardani Dewi S.H., M.Hum²

Penelitian hukum ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis mengenai penerapan asas itikad baik dalam suatu perjanjian sewa menyewa ruko yang dilakukan secara lisan. Penulisan hukum ini menjelaskan mengenai bagaimana penerapan asas itikad baik dalam perjanjian lisan yang berkaitan dengan tahapan-tahapan pembuatan kontrak baik secara pra kontraktual, kontraktual dan post kontraktual. Penulisan hukum ini juga bertujuan untuk mengetahui bagaimana bentuk wanprestasi yang terjadi pada suatu perjanjian sewa menyewa secara lisan dan penyelesaian dari akibat wanprestasi tersebut.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah bersifat normatif dan empiris. Penelitian ini dilakukan metode penelitian kepustakaan terlebih dahulu dengan cara mencari bahan-bahan penulisan hukum dengan memahami konsep dan teori hukum untuk memperoleh data sekunder kemudian melakukan penelitian lapangan untuk memperoleh data primer.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa penerapan asas itikad baik dalam setiap tahap kontraktual pada pra kontraktual, kontraktual dan post kontraktual dalam perjanjian sewa menyewa antara penyewa dan pemilik ruko yang didasari pada perjanjian secara lisan masih menimbulkan sejumlah permasalahan. Perjanjian lisan sebagai dasar dan wadah terbentuknya suatu perjanjian sewa menyewa ruko tidaklah terlaksana dengan baik. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya sikap ketidakjujuran penyewa ruko untuk memberitahukan keadaan ruko yang sebenarnya sebelum perjanjian disepakati sehingga menyebabkan timbulnya masalah-masalah baru pada saat perjanjian berlangsung. dan bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak dalam berlangsungnya perjanjian sewa menyewa diselesaikan dengan menggunakan asas itikad baik yaitu dengan diselesaikan melalui musyawarah oleh para pihak juga dengan mengejukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tangerang namun pada akhirnya diselesaikan juga dengan cara mediasi oleh para pihak.

Kata Kunci : Perjanjian Sewa Menyewa, Itikad Baik, Wanprestasi

¹ Mahasiswa Program Sarjana Hukum, Konsentrasi Hukum Perdata Universitas Gadjah Mada

² Dosen Pembimbing Penulisan Hukum, Konsentrasi Hukum Perdata Universitas Gadjah Mada

THE IMPLEMENTATION OF GOOD FAITH PRINCIPLE IN SHOPHOUSE LEND-LEASE AGREEMENT MADE BETWEEN THE SHOPHOUSE OWNER AND THE TENANT

(CASE STUDY ON SHOPHOUSE OWNED BY MORENTAMA SIAGIAN IN TANGERANG)

ABSTRACT

By:

Jeanny Rosmauli Farida, Murti Pramuwardani Dewi S.H., M.Hum

The main objective of this research is to know about and also to analyze on the implementation of good faith principle in an oral shophouse lend-lease agreement. To learn about how an agreement which based on good faith principle can be formed in an oral agreement and how a lend-lease agreement ends. This legal writing also aims to know the forms of “breach of contract” that occur in oral lend-lease agreement together with the settlement. This thesis describes about the implementation of good faith principle in oral agreement, in pre contractual, contractual and post contractual stages

This research used normative and empirical research methods. This research is performed by doing literature reviews, looking for legal writing materials to understand the concept and legal theories in order to obtain secondary data, continued by doing a field research to collect the primary data or the data obtained directly from society.

Based on the research result, it is shown that the implementation of the good faith principle in pre contractual, contractual and post contractual stages of the lend-lease agreement between both parties, which was made orally, created several problems. This lend-lease agreement based on oral agreement did not actualise well, proven by the the tenant's dishonesty, as the tenant did not tell the real condition of the shophouse before making the agreement, resulting in new problems after the agreement has been made. The breach of contract done by a party in the continuity of the lend lease agreement is settled using good faith principle by arranging forum between both part, also by filing lawsuit to the District Court. However, it is finally settled by mediation between the shophouse owner and the tenant.

Keywords: Lend-Lease Agreement, Good Faith, Breach of Contract