

# Penggunaan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-menyewa yang ditinjau dari pasal 1338 KUHPer

Ach. Ghirda Fahana <sup>1\*</sup>  
Yogie Wardana Putra Hidayat <sup>2</sup>  
Sumriyah <sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Universitas Trunojoyo Madura  
\*e-mail: [aghirda.fahana@gmail.com](mailto:aghirda.fahana@gmail.com)

## Abstrak

Penggunaan asas itikad baik dalam suatu perjanjian sewa menyewa dapat di lihat dari masing-masing pihak dalam melaksanakan kewajiban kontraktual, dengan demikian para pihak menjalankan kewajibannya dalam tindakannya yang beritikad baik. Disatu sisi yang harus dipahami adalah penerapan asas itikad baik ini tidak hanya dibebankan kepada pihak debitur saja namun juga pada pihak kreditur sebagai pihak yang mengemban hak dan kewajiban dalam perjanjian yang mengikat. Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah, pertama bagaimana penerapan asas itikad baik berdasarkan pasal 1338 Kitab undang-undang Hukum perdata, kedua bagaimana pengaturan umum asas itikad baik, ketiga bagaimana criteria yang melanggar asas itikad baik dalam perjanjian sewa menyewa. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu sumber data diperoleh dari buku-buku, undang-undang, makalah dan literature yang terkait dengan penelitian. Dalam perjanjian sewa menyewa adapun subyek dan obyek, adapun subyek dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Perjanjian sewa menyewa hendaknya dibuat secara tertulis dengan asas itikad baik. Pentingnya perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis salah satunya ialah untuk mengingatkan para pihak dalam memenuhi perjanjian yang telah disepakati. perjanjian yang dibuat secara lisa akan menyulitkan dalam hal pembuktian bila terjadi masalah.

**Kata kunci:** Asas Itikad Baik, Perjanjian, Sewa Menyewa

## Abstract

The use of the principle of good faith in a rental agreement can be seen from each party in carrying out contractual obligations, in this way the parties carry out their obligations in their actions in good faith. On the one hand, what must be understood is that the application of the principle of good faith is not only imposed on the debtor but also on the creditor as the party who carries the rights and obligations in a binding agreement. The problem formulation in this research is, firstly, how to apply the principle of good faith. either based on article 1338 of the Civil Code, secondly what are the general regulations on the principle of good faith, thirdly what are the criteria that violate the principle of good faith in a rental agreement. This research uses a normative juridical method, namely data sources obtained from books, laws, papers and literature related to the research. In a rental agreement, there are subjects and objects. The subject of the rental agreement is the existence of the lessee and the parties. who rents. The rental agreement should be made in writing with the principle of good faith. The importance of the rental agreement being made in writing is to remind the parties to fulfill the agreed agreement. An agreement made verbally will make it difficult to prove if a problem occurs.

**Keywords:** Principle of Good Faith, Agreement, Lease

## PENDAHULUAN

Zaman sekarang kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan yang relatif sangat tinggi. Kebutuhan barang dan tempat usaha. Kegiatan usaha dagang masyarakat ada yang memerlukan tempat dan sebagaimana namun, adanya hal tersebut untuk memenuhi kebutuhannya mau tidak mau para pelaku usaha dagang harus melakukan sewa menyewa yang diinginkan. Didalam KUHPerdata telah diatur mengenai perjanjian dan bagaimana syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian yaitu dalam Buku III KUHPerdata perjanjian

merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih menginginkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan dalam suatu perjanjian adalah peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua orang itu berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.

Sewa menyewa menurut KUHP pada pasal 1338 asas itikad baik merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikat diri untuk menyerahkan suatu benda dan gedung pihak lain membayar dengan harga yang disepakati dengan waktu tertentu. Sedangkan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang minimal dilakukan oleh dua pihak, dimana salah satu pihak berkewajiban untuk membayar sesuatu sedangkan pihak lain berhak menguasai suatu benda atau gedung dalam waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut.

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya dalam suatu perjanjian. Syarat sahnya perjanjian diatur dalam KUHP data bahwa untuk dapat dikatakan perjanjian itu sah diperlukannya kesepakatan mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal. Dalam hal pelaksanaan perjanjian para pihak sering kali melalukan apa yang telah diperjanjikan meski pun telah dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis demikian yang seringkali menjadi penyimpangan dari isi perjanjian yang disebut juga wanprestasi. Wanprestasi adalah suatu pihak yang telah melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan hak dan kewajiban yang telah mereka sepakati atau ketiadaan pelaksanaan perjanjian.

Perjanjian sewa menyewa hendaknya dibuat secara tertulis dengan asas itikad baik, perjanjian yang dibuat secara tertulis akan memudahkan suatu transaksi atau dalam hal sewa menyewa membuat para pihak menjadi lebih bertanggung jawab dalam memenuhi hak dan kewajibannya. Pentingnya dalam perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis salah satunya ialah untuk mengingatkan para pihak dalam memenuhi perjanjian yang telah disepakati. Perjanjian yang dibuat secara lisan akan menyulitkan dalam hal pembuktian bila terjadi masalah karena beban pembuktiannya dalam hukum perdata kebenaran dibebankan kepada formil dan sangat jelas bahwa perjanjian secara lisan. Berangkat dari analisis yang dilakukan dalam hal ini lebih menermatu dan menelaah bagaimana tinjauan hukum perdata dalam sewa menyewa atas asas itikad baik, oleh sebab itu penulis tertarik untuk mengambil judul **“Penggunaan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-menyewa yang ditinjau dari pasal 1338 KUHPer”**

## **KAJIAN TEORITIS**

Sewa menyewa menurut KUHP pada pasal 1338 asas itikad baik merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikat diri untuk menyerahkan suatu benda dan gedung pihak lain membayar dengan harga yang disepakati dengan waktu tertentu. Sedangkan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang minimal dilakukan oleh dua pihak, dimana salah satu pihak berkewajiban untuk membayar sesuatu sedangkan pihak lain berhak menguasai suatu benda atau gedung dalam waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut.

Pekataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda berarti “prestasi buruk”. Pelaksanaan kewajiban yang dilakukan tidak tetapkan pada waktu atau dilakukan tidak menurut selayaknya maka disini dapat dilihat dari keadaan wanprestasi apabila dalam melakukan perjanjian lalai. Wanprestasi adalah apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan ia dikatakan ingkar janji sedangkan prestasi dari wanprestasi adalah hal-hal yang dilaksanakan oleh suatu pihak dalam perjanjian.

## METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif (yuridis normatif) jenis data yang didapatkan dalam penulisan ini merupakan data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan dokumen yang merupakan hasil penelitian, pengolahan orang lain yang sudah tersedia dalam bentuk buku, makalah. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan. Analisis yang digunakan lebih kepada pola pikir yang diteliti dengan pendekatan teori-teori.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Perjanjian standar dan baku

Syarat sahnya suatu perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu: Adanya kesepakatan kedua belah pihak. Maksud dari kata sepakat adalah kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak, Kecakapan untuk melakukan Perbuatan Hukum. Asas cakap melakukan perbuatan hukum adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPerdara, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki dan 19 tahun bagi wanita, Adanya Obyek. Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas, Adanya Kausa yang halal. Pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian.

Perjanjian Standar dikenal dengan istilah dalam bahasa Inggris yakni *standart contract*. Dalam bahasa Indonesia perjanjian standar dikenal juga dengan istilah perjanjian baku. Perjanjian Standar merupakan bagian dari pada perjanjian dibawah tangan dan merupakan perjanjian tertulis.

### Konsep asas itikad baik dalam perjanjian dalam KUHPer

Secara sederhana yang dimaksud dengan itikad baik dalam suatu perjanjian adalah suatu perjanjian hendaklah dilaksanakan dengan jujur dan bersih, sehingga pelaksanaannya nanti tercermin kepastian hukum dan rasa adil bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Subekti membedakan pengertian itikad baik ini dalam 2 (dua) pengertian, yaitu Dalam konteks pembuatan *perjanjian (formation of contract)*, Itikad baik ini diidentifikasi sebagai kejujuran salah satu pihak dalam pembuatan perjanjian Dalam konteks pelaksanaan perjanjian (*performance of contract*), Itikad baik dipahami sebagai suatu kepatutan yang diartikan sebagai suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam melaksanakan apa yang telah dijanjikan. Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara menyebutkan bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Rumusan tersebut memberikan arti bahwa sebagai sesuatu yang disepakati dan disetujui oleh para pihak, pelaksanaan prestasi dalam tiap-tiap perjanjian harus dihormati sepenuhnya, sesuai dengan kehendak para pihak pada saat perjanjian ditutup.

### Penggunaan asas itikad baik berdasarkan pasal 1338

Perjanjian sewa menyewa pada dasarnya, bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu lisan dan tulisan. Perjanjian lisan hanya cukup dengan adanya kesepakatan para pihak sedangkan dalam bentuk tulisan adalah bentuk perikatan yang dibuat secara tertulis kemudian membubuhkan tanda tangan sebagai kata kesepakatan antara dua belah pihak. Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa memuat ketentuan sebagai berikut:

- a) Para pihak yang menandatangani kontrak yang meliputi nama, jabatan, dan alamat
- b) Pokok pekerjaan yang diperjanjikan dengan uraian yang jelas mengenai jenis dan jumlah barang/jasa yang diperjanjikan
- c) Hak dan kewajiban para pihak yang terikat di dalam perjanjian
- d) Nilai atau harga kontrak pekerjaan, serta syarat-syarat pembayaran

- e) Persyaratan dan spesifikasi teknis yang jelas dan terinci
- f) Tempat dan jangka waktu penyelesaian/penyerahan dengan disertai jadwal waktu penyelesaian/penyerahan yang pasti serta syarat-syarat penyerahannya
- g) Jaminan teknis/hasil pekerjaan yang dilaksanakan dan/atau ketentuan mengenai kelayakan
- h) Ketentuan mengenai cidera janji dan sanksi dalam hal para pihak tidak memenuhi kewajibannya
- i) Ketentuan mengenai pemutusan kontrak secara sepihak
- j) Ketentuan mengenai keadaan memaksa
- k) Ketentuan mengenai kewajiban para pihak dalam hal terjadi kegagalan dalam pelaksanaan pekerjaan
- l) Ketentuan mengenai perlindungan tenaga kerja
- m) Ketentuan mengenai bentuk dan tanggung jawab gangguan lingkungan
- n) Ketentuan mengenai penyelesaian perselisihan.

### **Kriteria pelanggaran asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa**

Pada dasarnya perjanjian harus dilaksanakan oleh para pihak berdasarkan itikad baik, namun dalam kenyataannya sering kali salah satu pihak tidak melaksanakan substansi perjanjian, walaupun mereka telah diberikan somasi sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut. Karena salah satu pihak lalai melaksanakan prestasinya maka pihak yang lainnya dengan terpaksa memutuskan perjanjian itu secara sepihak. Pemutusan perjanjian secara sepihak merupakan salah satu cara untuk mengakhiri perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Artinya pihak kreditur menghentikan berlakunya perjanjian yang dibuat debitur walaupun jangka waktunya belum berakhir. Ini disebabkan debitur tidak melaksanakan sebagaimana mestinya. Pembatalan suatu kontrak adalah satu bagian yang paling penting untuk dituntut oleh kreditur (penggugat) dalam gugatannya, selain dari tuntutan pengambilan biaya, ganti rugi dan bunga.

Pembatalan suatu kontrak dalam hal ini harus terlebih dahulu ditegaskan pengertiannya. Apakah pembatalan tersebut dimaksudkan terhadap seluruh keberadaan dari kontrak tersebut sehingga seakan-akan kontrak tersebut tidak pernah ada dari awal, ataukah penghentian (pembatalan) seluruh konsekuensi hukum dari pelaksanaan kontrak tersebut kedepannya sebagai akibat dari telah terjadinya tindakan wan prestasi. Pemutusan perjanjian secara sepihak yang dilakukan pihak yang satu kepada pihak lainnya bukanlah kumulatif, tetapi apabila salah satu alasan tersebut tidak dipenuhi oleh pihak lainnya (debitur) maka sudah dianggap cukup oleh pihak lainnya pula (kreditur) untuk melakukan pemutusan perjanjian secara sepihak. Pelaksanaan kewajiban para pihak pada prinsipnya adalah suatu pelaksanaan dalam penerapan asas itikad baik. Inti utama dari itikad baik adalah adanya pelaksanaan kewajiban kontraktual, sehingga apabila para pihak melaksanakan kewajiban kontraktualnya maka para pihak telah melaksanakan asas itikad baik tersebut secara objektif, yaitu kontraktual.

Penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa dapat dilihat sejauh mana masing-masing pihak melaksanakan kewajiban kontraktualnya, dengan demikian sejauh mana para pihak menjalankan kewajibannya maka sejauh itu pula tindakannya yang beritikad baik. Satu sisi yang harus dipahami adalah penerapan asas itikad baik ini tidak hanya dibebankan kepada pihak debitur saja namun juga pada pihak kreditur sebagai pihak yang mengemban hak dan kewajiban dalam perjanjian yang mengikat.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Penerapan asas itikad baik berdasarkan pasal 1338 KUHPer yang mana dalam pihak yang melaksanakan kewajiban kontraktual dengan demikian sejauh mana para pihak

menjalankan kewajibannya maka sejauh itu pula tindakannya yang beritikad baik. Satu sisi yang harus dipahami adalah penerapan asas itikad baik ini tidak hanya dibebankan kepada pihak debitur saja namun juga pada pihak kreditur sebagai pihak yang mengemban hak dan kewajiban dalam perjanjian yang mengikat. Pengaturan umum asas itikad baik terdapat dalam hukum perdata Indonesia, ketentuan hukum agraria dan ketentuan umum adat Indonesia. Dijelaskan dalam ketentuanketentuan tersebut hal-hal mengenai apa saja yang menjadi dasar pokok asas itikad baik dalam setiap adanya perjanjian sebagai dasar untuk adanya pembuatan perjanjian antara pihak yang melakukan perjanjian. Kriteria yang melanggar asas itikad baik dalam perjanjian sewa yang kerap kali terjadi adalah ketika salah satu pihak lalai dalam melaksanakan prestasinya maka pihak yang lainnya dengan terpaksa memutuskan perjanjian itu secara sepihak. Pemutusan perjanjian secara sepihak merupakan salah satu cara untuk mengakhiri perjanjian.

#### **Saran**

Dengan penerapan asas itikad baik yang ada dalam Undang-undang, maka diharapkan dalam melakukan perjanjian di dasari dengan ikatan perjanjian secara hukum, bilamana terjadi suatu permasalahan antara kedua belah pihak ataupun terjadinya wanprestasi maka salah satu pihak dapat dituntut sesuai dengan undang-undang yang mengaturnya.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

##### **Buku-Buku**

Achmad, Ali. 2006. Hukum Pertanahan Pemberian Hak atas Tanah Negara Sertifikat dari Permasalahan. Jakarta: Prestasi Pustaka.

Ali, Zainuddin. 2011. Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Sinar Grafika

Asser, Rutten. Penafsiran Kontrak Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Maknanya bagi yang Bersangkutan. Bandung: Ciiitra Aditya Bakti Harahap, Yahya. 1996. Segi-Segi Hukum Perjanjian. Bandung: Alumni

##### **Perundang- undangan**

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria

##### **Internet**

Jurnallain.padangsidimpuan.ac.id Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perspektif Hukum Perdata (di akses 10 Agustus 2020) <http://hukumonline.com>.

Perjanjian Sewa Menyewa ( diakses 16 Agustus 2020) <https://jurnal.ugm.ac.id>.

Penerpan Asas Itikad Baik (diakses 13 Agustus 2020)