BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Sedangkan perikatan adalah perhubungan 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 tersebut, sehingga secara umum perjanjian dapat didefinisikan tersebut.[1]

Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan: "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Untuk mengatur semua yang berhubungan dengan hukum kontrak maka dibutuhkan suatu hukum yang mengaturnya dengan disebut hukum kontrak. Lawrence. M. Friedman mengartikan hukum kontrak adalah perangkat hukum yang mengatur aspek tertentu dari pasar dan mengatur jenis perjanjian tertentu.[2]

Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam bab VII Buku III KUHPerdata yang berjudul tentang "sewa-menyewa". Definisi perjanjian sewa-menyewa

[1] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Persepektif Perbandingan (Bagian Pertama),* Cetakan Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm 58-60.

[2] Erlina, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Pertama, UBL Press, Bandar Lampung, 2021, hlm 50.

menurut Pasal 1548 KUHPerdata menyebutkan bahwa: "Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya suatu kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga. Perjanjian sewa-menyewa kamar kos di kost putri pondok shafa 1 merupakan suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdata.[3]

Pada dasarnya sebuah perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik yang merupakan salah satu asas dari perjanjian dan hal ini ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yaitu perjanjian dilaksanakan dengan iktikad baik. Kajian mengenai iktikad baik terdapat dalam berbagai literatur hukum, namun demikian hingga sekarang belum ada undang-undang maupun doktrin yang memberikan sebuah Batasan yang jelas dan tegas tentang iktikad baik. Karena Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata hanya menetukan bahwa perjanjian dilaksanakan dengan iktikad baik tanpa memberikan batasan iktikad baik itu seperti apa.[4]

Asas iktikad baik dibedakan menjadi asas iktikad baik subjektif dan asas iktikad baik objektif. Iktikad baik dalam pengertian yang subjektif dapat diartikan sebagai suatu kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada saat diadakan suatu perbuatan hukum. Sedangkan iktikad baik dalam pengertian yang

[3] Claudia Soleman, "Perjanjian Sewa-Menyewa sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *Jurnal Lex Privatum*, Edisi No.5, Vol.6, Universitas Sam Ratulangi, 2018, hlm 12-17.

[4] Cathleen, Lie, Natasya, "Pengenalan Hukum Kontrak dalam Hukum Perdata Indonesia", *Jurnal Kewarganegaraan*, Edisi No.1 Vol 7, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, 2021, hlm 919-918.

objektif dimaksudkan adalah pelaksanaan suatu perjanjian yang harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa yang dirasakan patut dalam masyarakat.[5]

Iktikad baik secara subjektif menunjuk pada sikap batin atau unsur yang ada dalam diri pembuat, sedangkan iktikad baik objektif lebih pada hal-hal diluar diri seseorang. Mengenai pengertian iktikad baik secara subjektif maupun objektif, dinyatakan oleh Muhammad Faiz, bahwa iktikad baik subjektif yaitu mengenai apakah yang bersangkutan sendiri menyadari bahwa tindakannya bertentangan dengan iktikad baik, sementara iktikad baik objektif adalah apabila pendapat umum menganggap tindakan yang demikian adalah bertentangan dengan iktikad baik. Iktikad baik dalam sebuah perjanjian harus ada sejak perjanjian baru akan disepakati.[6]

Pondok shafa 1 adalah kost putri yang berlokasi di candirejo, sardonoharjo kecamatan ngaglik kabupaten sleman, jalan kaliurang km 14,5 dusun ngelanjaran, gang jeruk provinsi daerah istimewa Yogyakarta. Pemilik kost putri pondok shafa 1 adalah ibu Dwi Astuti yang sekaligus sebagai pihak yang menyewakan. Adapun penjaga dan pengelola kost pondok shafa 1 adalah bapak Fudhoi. Kost pondok shafa 1 adalah kost khusus putri. Harga sewa kamar kost di pondok shafa 1 ada 2 tipe kategori, untuk kamar yang kosong sebesar

[5] Martha Eri Safira, *Buku Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Pertama, CV Nata Karya, Ponorogo, 2017, hlm 83-85.

[6] Dewi Oktoviana, "Persepektif Hukum dalam Suatu Perjanjian," *Jurnal Delarev*, Edisi No.2 Vol.1, Universitas Lakiende, 2022, hlm 85-92.

Rp.8.500.000 sedangkan untuk kamar yang tipe isian harganya sebesar Rp.11.000.000 dibayarkan per tahunnya.[7]

Kost pondok shafa 1 menawarkan berbagai fasilitas sederhana seperti kamar kosong, free wifi, free listrik, kamar mandi dalam. Sedangkan kamar tipe isian ada tambahan fasilitas berisi kasur dan lemari. Serta fasilitas yang bisa digunakan bersama antara lain ruang tamu, dapur, kulkas, parkir motor, cctv untuk keamanan dari pengelola kos. Kost pondok shafa 1 terdiri dari 62 kamar. Saat ini jumlah kamar yang terisi adalah 61 kamar dan ada 1 kamar kosong yang belum terisi. Di saamping itu kost putri pondok shafa 1 juga memiliki tata tertib aturan yang harus ditaati oleh semua anak kos antara lain, dilarang membawa binatang kedalam kamar, menetapkan jam malam kos adalah jam 00.00.[8]

Selain itu jika ada teman maupun orang tua dari anak kos yang ingin menginap maka harus izin terlebih dahulu. Menjaga kebersihan, ketertiban dan kesopanan. Berkelakuan baik dan bertindak sopan mentaati aturan tata tertib yang ada di kost putri pondok shafa 1. Serta memiliki kewajiban membayar sewa kamar kos selama 12 bulan sebesar Rp 8.500.000 setelah masuk harus sudah lunas. Namun dalam prakteknya yang paling banyak ditemukan sering kali anak kos lalai dalam membayar uang sewa kamar dan tidak melakukan kewajiban pembayarannya.[9]

[7] Wawancara dengan Ibu Dwi Astuti Pemilik kos mengenai profil pondok shafa 1 pada 24 Oktober 2024 pukul 16.00

[8] *Ibid*

[9] *Ibid*

Perjanjian sewa-menyewa yang ada di kost putri Pondok shafa 1 secara umum adalah perjanjian lisan, sehingga karena ini perjanjian lisan tidak ada alat bukti perdata. Namun dalam perjanjian sewa tersebut memiliki sebuah papan aturan yang terpasang di dinding sebagai aturan-aturan internal yang ada di kos. Serta bukti pembayaran transfer saat penghuni kos melakukan pembayaran sewa.

Adapun berdasarkan data yang diperoleh dari lapangan menunjukan beberapa kasus yang menunjukan dan menjelaskan masalah-masalah yang pernah terjadi di kost putri Pondok shafa 1 yang bertentangan dengan aturan-aturan internal dari kos dalam menjalanakan iktikad baik pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa, antara lain kasus yang diperoleh dari lapangan terkait dengan penyimpangan-penyimpangan yang dilakukan seperti tidak membayar uang sewa atau biasa disebut wanprestasi, pelanggaran terhadap aturan jam malam, pelanggaran terhadap aturan dilarang membawa binatang peliharaan serta ketidakpatuhan dalam pemakaian fasilitas kamar kos seperti listrik dan lain sebagainya, dengan bijak.

Kos Pondok shafa 1 memiliki sejumlah aturan internal yang perlu dipatuhi oleh seluruh penghuni kos demi menjaga kenyamanan bersama. Pertama, penghuni diwajibkan mematuhi jam malam dengan maksimal pukul 00.00 WIB. Hal ini bertujuan untuk menjaga ketertiban, ketenangan serta keamanan lingkungan kos terutama pada malam hari. Kedua, penghuni tidak diperkenankan membawa binatang peliharaan dalam bentuk apapun kedalam area kos.

Larangan ini diberlakukan demi menjaga kebersihan, kenyamanan bersama. Ketiga, membawa teman ataupun tamu untuk menginap di kos tanpa izin dari pengelola juga sangat dilarang demi menjaga privasi dan keamanan penghuni. Penghuni diwajibkan meminta izin terlebih dahulu apabila ingin mengajak teman menginap agar pengelola kos dapat menjaga keamanan dan privasi seluruh penghuni. Terakhir, seluruh penghuni wajib menggunakan fasilitas kos secara baik dan patut. Fasilitas yang disediakan seperti listrik, dapur bersama, kulkas dan tempat parkir harus digunakan dengan tanggung jawab tidak merugikan pihak lain dan dijaga kebersihannya.[10]

Salah satu kasus wanprestasi yang pernah terjadi adalah kasus Wanda. Secara umum, kasus ini sudah selesai, akan tetapi kasus ini adalah hasil observasi sebagai data yang diperoleh di lapangan yang menjelaskan salah satu fenomena pelanggaran asas iktikad baik. Pada tanggal 1 Agustus 2022, Wanda yang merupakan mahasiswi Universitas Islam Indonesia sepakat untuk melakukan perjanjian sewa kamar kos di pondok shafa 1 dengan ibu Dwi Astuti pihak pemilik kos dengan jangka waktu selama setahun secara lisan. Nilai biaya sewa yang disepakati adalah sebesar Rp. 8.500.000 yang diharapkan dapat dibayar oleh Wanda sesuai dengan kesepakatan pembayaran yang telah disusun. Sebagai bagian dari kesepakatan, Wanda melakukan pembayaran pertama sebesar Rp. 2.500.000 pada tanggal 1 Agustus 2022. Pembayaran tersebut merupakan pembayaran awal yang disetujui dalam perjanjian, dengan

[10] Wawancara dengan ibu dwi astuti selaku pemilik kos terkait aturan internal kos pada tanggal 26 Mei 2025 Pukul 16.00

rencana sisa pembayaran akan dilakukan melalui cicilan selama Wanda menempati kamar kos di pondok shafa 1.[11]

Selama periode sewa, tepatnya dari tanggal 1 Agustus 2022 hingga 1 Agustus 2023, Wanda gagal memenuhi komitmennya untuk melakukan cicilan pembayaran sisa biaya sewa sesuai dengan kesepakatan awal. Meskipun pihak pemilik kos ibu dwi mengharapkan cicilan dari Wanda, tetapi tidak ada pembayaran tambahan yang dilakukan oleh Wanda sepanjang periode tersebut. Dengan demikian, setelah satu tahun, total pembayaran yang diterima oleh pemilik kos hanya sebesar Rp. 2.500.000, sementara sisa pembayaran yang belum terlunasi sebesar Rp.6.000.000 tetap belum dibayar.[12]

Pada tanggal 1 Agustus 2023, sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian, masa sewa kamar kos tersebut telah berakhir. Namun meskipun sudah melewati batas waktu yang disepakati, Wanda belum memenuhi kewajiban pembayaran yang tersisa. Dengan demikian, terjadilah keterlambatan pembayaran yang signifikan dan wanda belum menyelesaikan kewajibannya untuk membayar sisa biaya sewa yang tertunda. Hingga tanggal 1 Agustus 2023, setelah hampir satu tahun tinggal di pondok shafa 1, wanda masih belum memenuhi kewajibannya untuk melunasi sisa biaya sewa kamar kos tersebut.

Kasus lainnya juga terjadi pada salah satu penyewa bernama Teressa. Yang merupakan salah satu penghuni kos, melakukan pelanggaran terhadap aturan internal terkait jam malam, Pada tanggal 21 April 2025 dimana ia pulang

[11] Wawancara dengan ibu dwi astuti selaku pemilik kos mengenai kasus dan masalah yang pernah terjadi di pondok shafa 1 pada 24 Oktober 2024 pukul 16.00

[12] *Ibid*

jauh melewati batas waktu yang telah ditentukan yaitu pukul 00.00, dan baru kembali ke kos sekitar pukul 4 subuh. Pelanggaran ini bukan merupakan kejadian pertama, karena Teressa sebelumnya juga mengakui beberapa kali pulang larut malam tanpa alasan yang benar-benar mendesak yang mengharuskannya berada di luar hingga dini hari. Meskipun ia menyatakan telah meminta izin kepada penjaga kos, dalam wawancaranya menurutnya apabila seseorang penghuni telah izin pulang terlambat, maka hal tersebut patut dimaklumi sebagai bentuk fleksibilitas hidup meskipun ia melakukannya berulang kali.[13]

Selain itu, kasus lainnya terjadi pada Maysa yang merupakan salah satu penghuni kos menuturkan pada tanggal 16 September 2024 tepatnya saat ospek mahasiswa baru di fakultasnya, kebetulan Maysa adalah salah satu panitia dari acara penerimaan mahasiswa baru. Dalam wawancaranya Maysa menyebutkan bahwa ia pernah membawa teman kampusnya untuk menginap di kos agar memudahkan mereka koordinasi yang masih menjadi pengurus acara. Namun Maysa mengakui dia tidak izin dengan penjaga kos saat itu ketika membawa temannya menginap. Menurut Maysa, membawa teman menginap ke kos secara langsung tidak menjadi masalah baginya meskipun tidak sempat meminta izin penjaga kos, asalkan tidak berisik dan mengganggu kenyamanan penghuni lain.[14]

[13] Wawancara dengan Penghuni kos bernama Teressa pada tanggal 23 Mei 2025
[14] Wawancara dengan Penghuni Kos bernama Maysa Pada tanggal 22 Mei 2025

Kasus penyimpangan aturan internal kos lain juga terjadi pada Amel salah satu penghuni kos. Pada tanggal 27 April 2025, Amel memutuskan untuk membawa binatang peliharaannya berupa hamster ke lingkungan kos. Keputusan itu diambil secara spontan tanpa ada pemberitahuan dulu kepada penjaga kos. Menururut pengakuannya semuanya bermula saat ia sedang jogging santai di area taman UGM. Di tengah keramaian, ia tertarik pada sebuah stand kecil yang menjual hewan-hewan mungil seperti hamster. Tertarik karena bentuknya lucu dan langsung memutuskan untuk membelinya dan membawanya pulang ke kos. Saat ditanya, ia mengaku bahwa perawatan hamster tidak terlalu sulit dan merasa bahwa hewan itu tidak akan mengganggu tetangga kos karena tidak bersuara dan tinggal di kandang kecil. Namun ia tidak menyampaikan apapun kepada pihak kos bahkan setelah memmbawa hewan tersebut masuk ke lingkungan tempat tinggal bersama.[15]

Kasus lain juga terjadi dengan salah satu penghuni kos bernama Sofia. Ia mengungkapkan beberapa kebiasaan terkait penggunaan fasilitas listrik di kamarnya yang menimbulkan perhatian dalam konteks aturan internal kos. Dari hasil wawancara diketahui bahwa Sofia pernah menggunakan ponsel sambil mengisi daya baterai meskipun sudah penuh dan tidak dicabut serta dilakukan berulang kali. Selain itu, Sofia juga mengaku pernah menggunakan beberapa alat listrik secara bersamaan, seperti mengecas ponsel, menyalakan kipas angin dan menggunakan kompor listrik dalam waktu yang bersamaan. Selain itu, Sofia mengungkapkan bahwa ia kerap memasak menggunakan

[15] Wawancara dengan Penghuni kos bernama Amel Pada tanggal 24 Mei 2025

kompor listrik di kamar kosnya. Ia menyadari panas yang dihasilkan kompor tidak merata dan cenderung menjadi terlalu panas apabila digunakan dalam waktu yang lama. Kondisi ini tidak hanya menimbulkan ketegangan tinggi pada instalasi listrik tetapi juga resiko keamanan fasilitas kos secara umum.[16]

Sehingga dapat disimpulkan berdasarkan data kasus yang diperoleh dari hasil observasi melalui wawancara yang ada di lapangan, terdapat pertentangan antara idealita dan realita yang terjadi dimana secara idealnya bahwa dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kamar kos harus dilakukan dengan iktikad baik. Namun secara realita yang terjadi di kost putri pondok shafa 1 justru sebaliknya dimana banyak sekali kasus yang menggambarkan berbagai dinamika pelaksanaan perjanjian khususnya terkait iktikad baik yang masih perlu menjadi perhatian melihat beberapa penyimpangan aturan internal dan bagaimana para pihak terutama penyewa melakukan kewajiban internal yang ada di dalam Pondok Shafanya itu sendiri.

Berdasarkan penjelasan serta pemaparan diatas maka penelitian ini akan mengkaji dan menganalisis tentang penerapan asas iktikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa kamar kost serta perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan dengan melakukan studi kasus yang dilakukan di kost putri pondok shafa 1, Candirejo, Kabupaten Sleman, Provinsi Yogyakarta. yang efektif menciptakan kepastian hukum bagi kedua belah pihak agar tercipta hubungan hukum yang harmonis.

[16] Wawancara dengan Sofia Penghuni kos pada tanggal 24 Mei 2025

B. Rumusan Masalah Penelitian

1. Bagaimana penerapan asas iktikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa kamar kos di kost putri Pondok shafa 1?
2. Bagaimana perlindungan hukum pihak yang menyewakan kamar kos terhadap pelanggaran asas iktikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa kamar kos di kost putri Pondok shafa 1?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis penerapan asas iktikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa kamar kos di kost putri pondok shafa 1.
2. Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan kamar kos terhadap pelanggaran asas iktikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa kamar kos di kost putri pondok shafa 1.

D. Orisinalitas Penelitian

Penelitian ini akan memaparkan beberapa penelitian terdahulu yang memiliki variable atau konsep penelitian yang hampir sama dengan penelitian yang akan diteliti.

Orisinalitas penelitian ini bertujuan untuk meningkatkan kredibilitas. Penelitian terdahulu yang dimaksud akan dijelaskan sebagai berikut:

No	Penelitian Sebelumnya	Penelitian Saat ini
1.	Achmad Ghirda Fahana, Universitas Trunojoyo Madura, 2024, dengan judul "Penggunaan Iktikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa yang ditinjau dari	Perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian saat ini yang hendak dikaji terletak pada pendekatan penelitian dan tipologi penelitian yang hendak dikaji. Tipologi penelitian yang

	Pasal 1338 KUH Perdata" secara umum membahas tentang penggunaan asas iktikad baik dalam suatu perjanjian sewa dapat dilihat dari masing-masing pihak dalam melaksanakan kewajiban kontraktualnya serta pentingnya perjanjian sewa dibuat secara tertulis untuk melindungi kepentingan para pihak. Dikaji menggunakan pendekatan yuridis normatif.[17]	digunakan dalam penelitian ini adalah tipe penelitian empiris. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian saat ini adalah menggunakan pendekatan kasus dan pendekatan peraturan perundang-undangan. Dengan objek penelitiannya akan menitikberatkan pada perjanjian sewa-menyewa kamar yang terjadi di kost putri pondok shafa 1 dalam penerapan asas iktikad baik serta bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan.
2.	Grisella Avelyn, Universitas Pelita Harapan, 2024, dengan judul "Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia" penelitian ini menekankan bahwa perjanjian sewa-menyewa memiliki relevansi penting dalam sistem hukum di Indonesia, penelitian menggunakan tipe penelitian normatife mengkaji berbagai literature serta fokusnya secara normatif.[18]	Perbedaan penelitian dengan penelitian saat ini yang hendak dikaji bahwa penelitian saat ini memfokuskan secara khusus pada asas iktikad baik dalam penerapannya pada perjanjian sewa-menyewa kamar kos yang ada di kost putri pondok shafa 1. Dalam pengimplementasiannya asas iktikad baik yang dilakukan oleh para pihak. Selain itu penelitian ini akan meneliti tentang bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan
3.	Manaon Dominianus Sirait, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, 2020, dengan judul "Asas Iktikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos" menjelaskan tentang akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa	Perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian saat ini adalah bahwa penelitian ini memfokuskan pada penerapan asas iktikad baik dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos secara spesifik yaitu di kost putri pondok shafa 1 serta perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan terhadap

[17] Achmad Girda Fahana, "Penggunaan Asas Iktikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa yang Ditinjau dari Pasal 1338 KUHPerdata", *Jurnal Ilmu Hukum*, Edisi No.2 Vol.1, Universitas Trunojoyo, 2024, hlm1-5

[18] Grisella Avelyn, "Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia", *Jurnal Of Science Social*, Edisi No. 6 Vol.4, Universitas Pelita Harapan, 2024, hlm.6

	rumah kantor dengan memformulasikan iktikad baik kepada para pihak di kantor dimana klausula bahwa para pihak sejak pembuatan kontrak harus bersikap terbuka dan tidak ada yang disembunyikan. Penelitian ini menggunakan pendekatan konseptual dan tipe penelitian normatif.[19]	pelanggaran asas iktikad baik yang terjadi di kost putri pondok shafa 1, penelitian saat ini juga menggunakan pendekatan kasus dan pendekatan perundang-undang yang menjadikan berbeda dengan penelitian sebelumnya dimana pendekatan kasus yang digunakan itu secara spesifik yaitu kasus yang terjadi di kost putri pondok shafa 1.
4.	Maria Acynta, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2022, dengan judul "Penyimpangan Asas Iktikad Baik dala Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan dalam Persepektif Hukum Pidana dan Hukum Perdata secara umum penelitian mengkaji tentang penyimpangan asas iktikad baik dalam perjanjian sewa dengan objek penelitiannya adalah kendaraan yang dilihat dari persepektif hukum pidana dan perdata.[20]	Perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian saat ini yang hendak dikaji bahwa penelitian ini merupakan tipologi penelitian empiris yang secara spesifik lokasi penelitiannya berada di kost putri pondok shafa 1 yang berbeda dengan penelitian sebelumnya. Sehingga penelitian saat ini menggunakan tipologi penelitian empiris yang memfokuskan penerapan asas iktikad baik serta perlindungan hukum seacara spesifik dalam perjanjian sewa-menyewa kamar kos yang ada di kost putri pondok shafa 1.
5.	Gery Hadi , Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2017, dengan judul " Penerapan asas iktikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa (Studi Terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa Outlet Di Hermes Building Medan." Menitikberatkan pada masalah standar yang dapat dipakai untuk menentukan	Perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian saat ini bahwa penelitian saat ini akan menitiberatkan pada penerapan asas iktikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa kamar kos di kost puti pondok shafa 1 dimana asas iktikad baik akan menjadi sebuah tolak ukur ketika para pihak itu melakukan perjanjian sewa-menyewa serta mengkaji tentang perlindungan hukum bagi pihak

[19] Manaon Domianus, "Asas Iktikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor", *Jurnal Analogi Hukum*, Edisi No. 2 Vol.2, Universitas Warmadewa, 2020, hlm. 221.

[20] Maria Acynta Christie, "Penyimpangan Asas Iktikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kendaraan dalam Persepektif Hukum Pidana dan Perdata, *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, Edisi No.1 Vol.7, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, 2022, hlm.9

	suatu perjanjian telah memenuhi asas iktikad baik, serta penerapan asas iktikad baik dalam sewa-menyewa outlet Hermes building di Medan.[21]	yang menyewakan terhadap pelanggaran asas iktikad baik.
6.	Muhammad Iqbal, Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, 2024, dengan judul "Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Rumah Kos Dalam Perjanjian Lisan Sewa-Menyewa (Studi Penelitian di Gampong Kecamatan Besar) penelitian ini menjelaskan mengenai bentuk perlindungan hukum bagi penyewa rumah kos, kendala dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kos yang dialami penyewa secara lisan serta penyelesaian timbulnya kerugian bagi penghuni sewa objek penelitian ini menjelaskan tentang perlindungan hukum bagi penyewa rumah kos dalam perjanjian lisan serta fokus kajiannya adalah penyelesaian tentang timbulnya kerugian bagi penyewa rumah kos dan perjanjian lisan,[22]	Perbedaan penelitian pada saat ini bahwa pnelitian sekarang memfokuskan pada penerapan asas iktikad bagi pemilik kos serta perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan. Sehingga bedanya terletak hal yang ingin digali adalah dari sudut pandang pihak yang menyewakan bukan penyewanya. Serta lokasi penelitian ini adalah di kost putri pondok shafa 1, kabupaten sleman, provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Serta penelitian ini akan mengkaji secara spesifik mengenai iktikad baik yang dilakukan oleh para pihak yang ada di kost putri pondok shafa 1

[21] Gary Hadi, "Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (Studi Terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa Outlet Hermes Building Medan."*Jurnal Hukum*, Edisi No. 2, Vol. 5, Universitas Sumatera Utara, 2017, hlm.10-17

[22] Iqbal Muhammad, "Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Rumah Kos Dalam Perjanjian Lisan Sewa-Menyewa (Studi Penelitian di Gampong, Kecamatan Besar)", *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, Edisi No. 2 Vol. 8, Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, 2024, hlm 471.

Maka berdasarkan hal tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa penelitian yang akan dilakukan saat ini memfokuskan pada kajian penerapan asas iktikad baik yang dilakukan dalam perjanjian sewa-menyewa kamar kos secara spesifik di kost putri pondok shafa 1 serta perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan terhadap pelanggaran asas iktikad baik. Serta penelitian saat ini menggunakan tipologi penelitian empiris serta pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan kasus serta pendekatan perundang-undangan.

E. Tinjauan Pustaka

1. Perjanjian

Secara umum perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menjelaskan bahwa perajanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain. Sebelum mengkaji lebih dalam apa yang dinamakan perjanjian, perlu dibedakan antara perjanjian dengan janji. Perjanjian adalah peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Sedangkan janji hanya pernyataan yang dibuat seseorang kepada orang lain yang menyatakan suatu keadaan tertentu atau akan melakukan suatu perbuatan tertentu.[23]

[23] Muhammad Natsir Asnawi, "Aspek Hukum Janji Dalam Pranata Hukum Kontrak di Indonesia," *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Edisi No. 3, Vol. 49, Universitas Indonesia, hlm 501.

Menurut Sudikno Mertokusumo janji tidak sama dengan perjanjian bahwa janji memang didasari kata sepakat, tetapi tidak menimbulkan akibat hukum. Sedangkan apabila perjanjian, didasari kata sepakat serta kemudian menimbulkan akibat hukum. Yang berarti bahwa apabila janji itu dilanggar, tidak akan ada akibat hukumnya atau tidak ada sanksinya.[24]

Pada prinsipnya perjanjian atau kontrak terdiri dari satu atau serangkaian janji yang dibuat oleh para pihak dalam kontrak. Essensi dari kontrak itu sendiri adalah perjanjian. Dari penjelasan tersebut, penulis menerangkan adalah perjanjian mengikat dua pihak atau lebih, jika hanya menyangkut satu pihak saja, maka hal tersebut bukan perjanjian yang dimaksud dari definisi diatas.[25]

Menurut Subekti bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau di mata dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal. Berdasarkan beberapa definisi diatas, penulis menyimpulkan bahwa perjanjian adalah perbuatan hukum yang dilakukan dua orang atau lebih, dimana satu orang wajib memenuhi prestasi serta pihak lain berhak atas pelaksanaan prestasi dalam perjanjian itu.[26]

[24] Nurrainy Usman, Merry Tjoanda & Saartje Sarah Alfons,"Akibat Hukum Dari Pemutusan Kontrak secara sepihak," *Jurnal Batulis Civil Law Review,* Edisi No. 1 Vol.2, Universitas Pattimura, 2021, hal 96.

[25] *Ibid*, hlm.95

[26] *Ibid*, hlm.95

2. Perjanjian Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdata. Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang menikmati manfaat dari barang yang disewakan (Pasal 1548 KUHPerdata). [27]

Definisi lainnya juga menyebutkan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah persetujuan untuk pemakaian suatu benda baik bergerak maupun tidak bergerak. Pada dasarnya sewa-menyewa dilakukan untuk waktu tertentu, sedangkan sewa-menyewa tanpa waktu tertentu tidak diperkenankan. Persewaan tidak berakhir dengan meninggalnya orang yang menyewakan atau penyewa. Begitu juga karena barang yang disewakan dipindahtangankan bahwa berlaku jual beli tidak memutuskan sewa-menyewa.[28]

Dalam masyarakat perjanjian sewa-menyewa ini sangat penting sekali disamping perjanjian jual beli. Kedua perjanjian tersebut sama-sama adalah perjanjian konsensual obligatoir bahwa perjanjian telah lahir sejak ada kesepakatan antara para pihak mengenai barang dan harga, baru melahirkan suatu hak dan kewajiban dan setelah itu harus

[27] Claudia Soleman, *Loc.Cit*, Hal.12-17
[28] Claudia Soleman, *Loc.Cit*.,Hal 12-17

diikuti dengan penyerahan. Adapun perbedaan antara kedua perjanjian ini adalah, bahwa dalam hal jual beli, yang diserahkan oleh pemilik barang adalah hak milik atas barang, sedangkan dalam sewa-menyewa pihak pemilik barang hanya menyerahkan pemakaiannya dan pemungutan hasil barang, dan jika hak milik atas benda tetap berada pada tangan yang menyewakan.[29]

3. Asas Iktikad Baik dalam suatu Perjanjian

Asas iktikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata berbunyi "Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik." Asas iktikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan dengan teguh serta kemauan baik dari para pihak. Iktikad baik dalam kontrak dibedakan antara iktikad baik pra kontrak dan iktikad baik pelaksanaan kontrak kedua macam iktikad baik tersebut memiliki makna yang berbeda. Iktikad baik didalam fase pra kontrak disebut juga sebagai iktikad baik subjektif. [30]

Iktikad baik subjektif dikaitkan dengan hukum benda, salah satunya bahwa pada perjanjian jual beli, seorang pembeli yang beriktikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan

[29] Arif Rifqi Muslim & Ahchmad Busyro, "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Toko di Wilayah Semarang Barat", *Jurnal Notarius,* Edisi No. 2 Vol. 15, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2022, hlm 940.

[30] Manaon Daminus Sirait, "Asas Iktikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah*", Jurnal Analogi Hukum,* Edisi No. 2 Vol. 2, Universitas Warmadewa, 2020, hlm. 225.

bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu. Ia sama sekali tidak mengetahui bahwa ia membeli dari orang yang bukan pemiliknya. Ia adalah seorang pembeli yang jujur. Dalam hal ini, iktikad baik yang subjektif ini berkaitan dengan sikap batin atau kejiwaan yakni apakah yang bersangkutan menyadari atau mengetahui tindakannya bertentangan atau tidak.[31]

Iktikad baik objektif standar yang digunakan mengacu kepada suatu norma yang objektif. Perilaku para pihak dalam kontrak harus diuji atas dasar-dasar norma yang objektif yang tidak tertulis yang berkembang didalam masyarakat. Ketentuan iktikad baik menunjuk kepada norma-norma tidak tertulis yang sudah menjadi norma hukum sebagai suatu sumberhukum itu sendiri. Norma tersebut dikatakan objektif karena tingkah laku tidak didasarkan pada anggapan sendiri namun harus sesuai dengan anggapan umum tentang iktikad baik tersebut.[32]

4. Syarat Sah Perjanjian

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan empat syarat yang harus ada pada setiap perjanjian, sebab dengan dipenuhinya syarat syarat inilah suatu perjanjian itu berlaku sah. Adapun keempat syarat itu adalah :[33]

[31] Ni Putu Riyani Kartika Sari, "Urgensi Asas Iktikad Baik Dalam Penyelesaian Wanprestasi Di Luar Pengadilan", *Jurnal Yustisia,* Edisi No.2, Vol.13, Fakultas Hukum Universitas Ngurah Rai, 2019, hlm.11

[32] Dewi Oktaviana, *Loc.Cit.*Hlm 85-92.

[33] Muhammad Zen Abdullah, "Kajian Yuridis Terhadap Syarat Sah dan Unsur-Unsur Dalam Suatu Perjanjian", *Jurnal Lex Specialist,* Edisi No. 11 Vol.13, Universitas Batanghari, hlm 21-25

1. Kata Sepakat dari mereka yang mengikatkan diri

   Kata sepakat mereka disini harus diberikan secara bebas, walaupun syarat kata sepakat ini sudah dirasakan atau dianggap telah dipenuhi, mungkin terdapat suatu kekhilafan dimana suatu perjanjian yang telah terjadi itu pada dasarnya ternyata bukan perjanjian, apabila kedua belah pihak beranggapan menghendaki seseuatu yang sama, akan tetapi tidak. Keadaan ini kita jumpai bilamana terjadi kekhilafan serta dapat dibatalkan. Kata sepakat mungkin pula diberikan karena penipuan, kekerasan. Dalam keadaan tersebut dapat dilakukan pembatalan perjanjian oleh pengadilan.

2. Kecakapan untuk membuat perjanjian

   Pasal 1329 KUHPerdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330 KUHPerdata tidak menentukan siapa yang cakap melakukan perbuatan untuk mengadakan perjanjian, tetap menentukan secara negatif yaitu siapa yang tidak cakap untuk mengadakan perjanjian, yaitu: 1) Orang yang belum dewasa, 2) mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, 3) perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang membuat perjanjian itu. Berdasarkan Buku 1 Pasal 330

KUHPerdata, seseorang dianggap dewasa jika dia telah berusia 21 tahun atau telah menikah. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa hukum perjanjian Indonesia tidak menentukan Batasan umur sebagai tolak ukur kedewasaan, hal tersebut diatur dalam hukum perorangan atau hukum keluarga.

3. Suatu Hal tertentu

   Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu, suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu. Jika undang-undang berbicara tentang objek perjanjian, kadang yang dimaksud adalah pokok perikatan atau pokok prestasi. Suatu hal tertentu yang dimaksud Pasal 1320 KUHPerdata adalah kewajiban debitor dan hak kreditor. Ini berarti bahwa hal tertentu itu adalah apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdata menentukan suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Benda tidak hanya barang dalam arti sempit, tetapi juga berarti yang lebih luas, yakni pokok persolan.

4. Kausa yang halal

   Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang halal. Domat dan Pothier memandang kausa suatu perikatan sebagai alasan penggerak yang menjadi dasar

kesediaan debitor untuk menerima keterikatan memenuhi isi prestasi perikatan. Jadi mereka ingin mengetahui apa dasarnya para pihak terikat (mengikatkan diri). Menerima perikatan berarti menerima keterikatan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perikatan tersebut. Dengan perkataan lain, menerima keterikatan untuk memberikan prestasi perikatan. Dengan syarat ini dimaksudkan adalah tujuan dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

5. Wanprestasi

Pemenuhan Prestasi adalah hakikat dari suatu perjanjian. Kewajiban memenuhi prestasi dari debitor selalu disertai dengan tanggung jawab, artinya debitor mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan utangnya kepada kreditor. Dalam melaksanakan prestasi tersebut, ada kalanya debitor tidak dapat melaksanakan prestasi dimaksud. Apabila tidak terpenuhinya kewajiban prestasi disebabkan oleh kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa debitor melakukan wanprestasi.[34]

Wanprestasi atau cidera janji adalah suatu kondisi dimana debitor tidak melaksanakan kewajibannya yang ditentukan didalam perikatan,

[34] Muhammad Riandi Nur Ridwan & Yana Sukma Permana, "Waanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian" *Jurnal The Juris*, Edisi No. 2 Vol. 6, Universitas Singaperbangsa Karawang, 2022, hlm,442.

khususnya perjanjian yang menyangkut kewajiban kontraktual. Wanprestasi dapat juga terjadi dimana debitor tidak melaksanakan kewajibannya yang ditentukan undang-undang. Wanprestasi dalam hukum perjanjian mempunyai makna yaitu debitor tidak melaksanakan kewajiban prestasinya atau tidak melaksanakan sebagaimana mestinya sehingga kreditor tidak memperoleh apa yang diperjanjikan oleh pihak lawan.[35]

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

   Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Jenis penelitian yuridis empiris, dimana penelitian ini akan meneliti tentang penerapan asas iktikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa kamar kos di kost putri pondok shafa 1 serta perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan.

2. Pendekatan Penelitian

   Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus dan peraturan perundang-undangan yang menitikberatkan bahwa penelitian ini bertujuan untuk memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan melihat realitanya secara langsung di dalam masyarakat serta menggambarkan tentang keadaan yang terjadi dalam masyarakat sendiri dalam pengimplementasiannya.

[35] Stefanus Tatawi, "Tuntutan Ganti Rugi Terhadap Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ditinjau dari Pasal 1234 KUHPerdata," *Jurnal Lex Privatum*, Edisi No.2 Vol.3, Universitas Sam Ratulangi, 2015, hlm 128-136.

3. Objek Penelitian

   Objek penelitian dalam penelitian ini adalah kost Putri Pondok shafa 1 yang berlokasi di Candirejo, Sleman Yogyakarta dimana objek sewanya adalah berupa kamar kos.

4. Subjek Penelitian

   Subjek penelitian adalah sebagai responden yaitu pemilik kos Pondok shafa 1 bernama ibu Dwi Astuti serta seluruh penghuni kos yang ada di kos Pondok shafa 1 yang sudah diberikan nama kode inisial responden dalam lampiran serta informan yaitu penjaga kos bernama bapak Fudhoi .

5. Lokasi Penelitian

   Lokasi penelitian adalah di kost putri pondok shafa 1, Candirejo, Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman Yogyakarta

6. Sumber Data Penelitian

   a) Data Primer

      Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian dan/atau lokasi penelitian berupa wawancara dan kuesioner dengan narasumber dan responden.[36]

   b) Data Sekunder

      Data Sekunder adalah adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.[37]

[36] Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama, CV Penerbit Qiara Media, Pasuruan Jawa Timur, 2021, hlm 118.

[37] *Ibid.*

1. Bahan hukum primer adalah bahan yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis seperti peraturan perundang-undangan dan perjanjian. Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah perjanjian sewa dan kitab undang-undang hukum perdata.
2. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang digunakan untuk memberikan keterangan dan penjelasan dari bahan hukum primer. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku dan jurnal-jurnal.
3. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum sebagai pelengkap dari data primer dan data sekunder, seperti: kamus dan ensiklopedi.

c) Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan mengunakan tekhnik purposive sampling dimana sampel dipilih secara sengaja berdasarkan kriteria tertentu yang relevan dengan topik yang diteliti mengenai penerapan asas iktikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa kamar kos di Pondok shafa 1.

Tekhnik pengumpulan data ini dilakukan dengan cara :

1. Wawancara dan kuesioner yang dilakukan oleh narasumber dan responden untuk mengumpulkan data primer.
2. Studi Kepustakaan untuk mengumpulkan data sekunder.

7. Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan cara mengumpulkan informasi dari hasil penelitian langsung berupa wawancara serta kuesioner dengan narasumber yaitu ibu Dwi Astuti dan responden yaitu seluruh penghuni kos dan penjaga kos sebagai data primer dalam rentang waktu antara 26 Juni sampai 31 Juli 2025. Kemudian dianalisis secara deskriptif dan kualitatif dengan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenarannya mengenai penerapan asas iktikad baik yang dilakukan serta perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan terhadap pelanggaran asas iktikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa kamar kos yang ada di kost putri pondok shafa 1.

Kemudian data yang diperoleh dari wawancara dari narasumber tersebut disesuaikan dan dihubungkan dengan teori teori mengenai asas iktikad baik, baik asas iktikad baik objektif maupun asas iktikad baik subjektif serta ketentuan-ketentuan mengenai wanprestasi yang diatur dalam kitab undang-undang hukum perdata yang diperoleh dari studi literature ataupun studi kepustakaan sebagai data sekunder.

Sehingga dapat menjawab rumusan masalah mengenai bagaimana penerapan asas iktikad dalam perjanjian sewa kamar kos yang ada di kost putri pondok shafa 1, dan apakah asas iktikad baik itu sudah diterapkan dengan baik oleh masing-masing pihak dan jika terdapat pelanggaran terhadap asas iktikad baik oleh salah satu pihak dapat diketahui pula perlindungan hukumnya bagi pihak yang merasa dirugikan.

G. Kerangka Penulisan

Kerangka penulisan ini disusun untuk memberikan gambaran sistematis mengenai alur pembahasan skripsi menampilkan urutan bab dan sub bab sehingga mendapatkan gambaran umum skripsi secara keseluruan.

Bab I Pendahuluan yang, terdiri atas latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian sebagai bukti keaslian penulisan skripsi, tinjuan pustaka, metodologi penelitian yang memberikan arahan kepada pembaca terkait tipologi penelitian, objek penelitian, subjek penelitian, sumber data, serta kerangka penulisan.

Bab II Tinjauan Umum yang digunakan sebagai tinjauan teori dalam menganalisis serta sebagai pisau penulisan yang berkaitan dengan penerapan asas iktikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa kamar kos di kost putri pondok shafa 1 serta perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan.

Bab III Hasil Penelitian dan pembahasan pada bab ini akan menjawab rumusan masalah terkait bagaimana penerapan asas iktikad baik yang dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa kamar kos di kost putri pondok shafa 1 serta bentuk perlindungan hukumnya bagi pihak yang menyewakan.

Bab IV Penutup adalah bab terakhir yang mana dalam bab ini berisi kesimpulan serta saran dari hasil penelitian.