

ABSTRAK

Perjanjian sewa-menyewa sebagai hubungan hukum yang bersumber pada Pasal 1548 KUHPerdara menempatkan asas itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara sebagai fondasi fundamental dalam pelaksanaannya. Penelitian ini memfokuskan pada permasalahan wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Nomor 280/PS/GKD/04/2025 antara PT Guna Karya Dolasio dan pihak perseorangan, dimana pihak penyewa tidak memenuhi kewajiban pembayaran sewa yang mengindikasikan adanya pelanggaran asas itikad baik. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis penerapan asas itikad baik, serta merumuskan bentuk penyelesaian sengketa yang paling ideal dan efisien bagi para pihak. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan deskriptif analitis. Data primer diperoleh melalui wawancara ahli hukum, sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan asas itikad baik dalam perjanjian tersebut belum optimal karena pihak penyewa mengabaikan kewajiban pembayaran yang telah disepakati, sehingga menimbulkan ketidakseimbangan hak dan kewajiban. Bentuk penyelesaian sengketa yang ideal bagi para pihak adalah melalui jalur non-litigasi, khususnya mediasi atau negosiasi berdasarkan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 sebelum menempuh jalur litigasi.

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