

# PENERAPAN PRINSIP ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DITINJAU DARI KITAB UNDANG- UNDANG HUKUM PERDATA<sup>1</sup>

Oleh :

Erika Lehany Erungan<sup>2</sup>

Meiske Tineke Sondakh<sup>3</sup>

Jolanda Marlien Korua<sup>4</sup>

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli untuk bertindak dengan prinsip itikad baik dan untuk mengetahui penerapan kitab undang-undang hukum perdata jika terjadi pelanggaran terhadap prinsip itikad baik. Dengan menggunakan metode penelitian normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Perjanjian jual beli pada dasarnya adalah pelaksanaan dari asas kebebasan berkontrak yang erat hubungannya dengan asas kekuatan mengikat perjanjian (*verbindende kracht van de overeenkomst*). Pembuat undang-undang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk mengatur sendiri hubungan hukum antara mereka melalui perjanjian, sekaligus memberikan kekuatan hukum yang mengikat terhadap isi perjanjian. Karena perjanjian itu sifatnya mengikat secara hukum maka para pihak wajib melaksanakannya dengan itikad baik, jika tidak akan ada konsekuensi hukum atas setiap pelanggaran prinsip itikad baik. 2. Sebagai konsekuensi dari ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata dimana setiap perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik, hal ini bermakna itikad baik itu harus ada sesudah perjanjian itu ada. Pelanggaran atas itikad baik dalam perjanjian jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat ditempuh upaya hukum dengan dasar Pasal 1243 KUHPerdata yang mengatur ganti rugi karena wanprestasi dan Pasal 1365 karena perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi pihak lain.

Kata Kunci : *prinsip itikad baik, perjanjian jual beli*

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Perjanjian juga merupakan instrument hukum yang mendasari antara pihak-pihak yang bekerjasama dalam suatu bisnis. Perjanjian jual

beli juga diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457-1540.<sup>5</sup> Dimana yang dalam pasal 1457 “Perjanjian Jual Beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu”.<sup>6</sup>

Perlunya sebuah perjanjian atau kontrak kerja dalam berjual beli karena bukan hanya sedikit sekalipun sudah menggunakan perjanjian masih banyak terjadi konflik antara pihak-pihak lain. Selain itu, pada umumnya perjanjian yaitu sebuah kesepakatan dari pihak-pihak tentang suatu pembahasan yang melahirkan perikatan hukum sehingga menimbulkan sebuah hak dan kewajiban untuk dijalankan dan jika dilanggar akan ada sanksi.<sup>7</sup> Yang dimaksud sebuah perikatan dalam Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak yang dimana pihak yang satunya berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain dan pihak lainnya juga memiliki kewajiban untuk memenuhi tuntutan yang ada.<sup>8</sup> Dengan begitu suatu kesepakatan yang berupa perjanjian pada dasarnya adalah mengikat, seperti sesuai dengan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata, yang dimana kesepakatan ini mempunyai kekuatan untuk mengikat undang-undang bagi para pihak yang sudah membuatnya.<sup>9</sup> Pada pasal 1320 KUHPerdata ada 4 syaratnya suatu perjanjian,<sup>10</sup> yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, ada objek perjanjian, dan adanya kuasa yang halal. Sehingga perjanjian jual beli juga harus ada kesepakatan yang mendasarkan undang-undang.

Perjanjian Jual beli adalah perjanjian secara tertulis dimana substansi yang disetujui oleh kedua pihak atau lebih yang terikat di dalamnya ada perjanjian bisnis.<sup>11</sup> Tujuan dibuatnya sebuah perjanjian dalam bentuk tertulis yaitu untuk kepentingan kelak dimana jika dikemudian hari terjadi permasalahan hukum yang berkaitan dengan perjanjian atau kontrak jual beli tersebut, maka para pihak yang merasa dirugikan bisa mengajukan kontrak atau perjanjian jual beli tersebut sebagai alat bukti. Jadi sebuah perjanjian

<sup>5</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>6</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457

<sup>7</sup> Niru Anita Sinaga, Jurnal M-Progress “Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Mewujudkan Keadilan Para Pihak Dalam Perjanjian”

<sup>8</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hal. 45.

<sup>9</sup> Huala Adolf, *Dasar-dasar Hukum Kontrak Internasional*, Refika Aditama, Bandung, hal. 12

<sup>10</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 23

<sup>11</sup> Staffnew.uny.ac.id Kontrak Bisnis

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 20071101496

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

dalam melakukan jual beli memiliki peran yang sangat penting. Dengan semakin meningkatnya transaksi jual beli, semakin berkembang juga bentuk-bentuk perjanjian yang ada. Karena perjanjian atau sebuah kontrak jual beli juga tidak lain adalah suatu kesepakatan yang melahirkan tujuan hukum.

Itikad baik adalah sebuah asas hukum yang dalam hukum perdata dan hukum internasional terkait dengan adanya kejujuran, niat baik, dan ketulusan hati. Prinsip itikad baik adalah sebuah kejujuran dalam berprilaku atau kejujuran dalam melakukan transaksi dagang, yang termasuk didalamnya adalah kejujuran dalam fakta dan penghormatan terhadap standar-standar dagang yang jujur.<sup>12</sup> Prinsip *Good Faith* yang menunjuk dengan itikad baik, kejujuran, dan integritas dalam suatu perjanjian atau hubungan bisnis memiliki penerapan prinsip yang sangat penting untuk menciptakan lingkungan bisnis yang sehat, dan berkelanjutan. Itikad baik dijadikan sebagai dasar seseorang melakukan perbuatan hukum dalam membuat suatu perjanjian. Perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak harus dilaksanakan sesuai kepatutan dan keadilan. Karena itikad baik merupakan faktor penting sehingga pihak yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum secara adil.<sup>13</sup>

Contohnya penerapan itikad baik dalam perjanjian jual beli perumahan. Dalam perjanjian baku banyak pihak-pihak developer atau pihak-pihak pelaku usaha penjual perumahan dalam perjanjian itu mereka melakukan perjanjian baku. Sebenarnya perjanjian baku tidak dilarang karena sebenarnya perjanjian baku sangat berguna dalam memperlancar proses transaksi khususnya dalam hal bertransaksi jual beli, hanya saja dalam perjanjian baku dari pihak pelaku usaha mencantumkan sebuah ketentuan-ketentuan pencantuman klausula baku yang dilarang dalam Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Klausula baku mengacu dalam Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 Ayat 10 yaitu “Klausula Baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen”.<sup>14</sup> Walaupun dari pihak-pihak developer sudah terbukti melakukan kesalahan bahkan melanggar sebuah perjanjian dari asas itikad baik dan dengan merugikan

konsumen, tetapi masih banyak dari pihak konsumen memilih untuk diam. Sedangkan dimana setiap perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum perdata Pasal 1338 ayat 3 yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”,<sup>15</sup> dimana pelaku usaha hanya menerapkan prinsip kebebasan berkontrak dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam arti yang seluas-luasnya dan mengabaikan aspek itikad baik dan peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.

Salah satu contoh kasus pihak developer yang membuat perjanjian baku yang tidak sesuai dengan ketentuan pencantuman klausula baku yang diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam hal ini pihak developer Perumahan Holland Village, Manado mengabaikan kewajiban dimana dari pihak developer menolak mempertanggung jawabkan atas kejadian ambruknya rumah salah satu pasangan suami istri yang menempati rumah tersebut, sedangkan dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Bab II Pasal 2a dan 2b yaitu Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Asas itikad baik tertuang dalam pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum perdata yang berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.<sup>16</sup> Yang berarti jika dilihat dari pasal tersebut, itikad baik merupakan prinsip yang wajib dipenuhi oleh para pihak bisnis yang bersepakat dalam perjanjian bisnis. Hal ini menunjukkan bahwa sebuah perjanjian menimbulkan adanya hak-hak dan kewajiban-kewajiban diantara para pihak yang telah membuatnya.<sup>17</sup>

Penjelasan mengenai itikad baik juga memiliki 2 (dua) arti, yaitu:

1. Arti Objektif, perjanjian yang dibuat itu harus dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.
2. Arti Subjektif, yaitu pengertian yang terletak didalam sikap batin dari seseorang.<sup>18</sup>

Yang dimaksud dari melaksanakan perjanjian itikad baik adalah bagi para pihak dalam perjanjian untuk tidak melakukan hal yang tidak

<sup>12</sup> <https://jurnal.ugm.ac.id/jmh/article/download/16038/10584>

<sup>13</sup> Niru Anita Sinaga, *Loc.Cit.*, hal. 6.

<sup>14</sup> Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 Ayat 10

<sup>15</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338 ayat 3

<sup>16</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338

<sup>17</sup> Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 8

<sup>18</sup> Journals.usm.ac.id

sehat, yaitu hal yang tidak bertentangan dengan kepatutan dan kesusilaan, sehingga bisa berlaku adil dan tidak merugikan satu pihak atau kedua belah pihak. Prinsip itikad baik juga terletak dalam sikap batin seseorang untuk mencegah terjadinya wanprestasi dari para pihak didalam perjanjian.<sup>19</sup>

Asas itikad baik juga berkaitan dengan dengan pelaksanaan pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdato yang menetapkan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>20</sup>

Ketentuan perundang-undangan, bahwa bentuk itikad baik dari para pihak dinilai berdasarkan kesesuaian dalam hal-hal yang terkandung dalam perjanjian bisnis dengan ketentuan perundang-undangan sehingga jika dari perbuatan hukum yang telah dilakukan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada, maka perbuatan tersebut dianggap sebagai perbuatan melawan hukum dan tidak mengedepankan itikad baik didalamnya.<sup>21</sup>

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli untuk bertindak dengan prinsip itikad baik?
2. Bagaimana pengaturan kitab undang-undang hukum perdata jika terjadi pelanggaran terhadap prinsip itikad baik?

## C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode yuridis normatif.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Untuk Bertindak Dengan Prinsip Itikad Baik

Perjanjian mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan perundang- undangan. Sehingga perjanjian yang dibuat oleh pihak tertentu dapat dijadikan dasar hukum bagi yang membuatnya.<sup>22</sup> Hal yang membedakan perjanjian dengan peraturan perundang-undangan adalah perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang mengikatkan diri kepada perjanjian tersebut. Sedangkan

peraturan perundang- undangan berlaku umum bagi seluruh masyarakat.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum, yang artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan hukum ini perlu dibedakan dengan hubungan-hubungan yang terjadi dalam pergaulan hidup berdasarkan kesopanan, kepatutan dan kesusilaan. Peningkaran terhadap hubungan-hubungan semacam itu, tidak akan menimbulkan akibat hukum.

Untuk menentukan bahwa suatu hubungan itu merupakan perikatan, pada mulanya para sarjana menggunakan ukuran “dapat dinilai dengan uang”.<sup>23</sup> Suatu hubungan dianggap dapat dinilai dengan uang, jika kerugian yang diderita seseorang dapat dinilai dengan uang. Tetapi kenyataannya ukuran tersebut tidak dapat memberikan pembatasan, karena dalam kehidupan masyarakat seringkali terdapat hubungan-hubungan yang sulit dinilai dengan uang.

Perjanjian merupakan salah satu sumber hukum perikatan yang diatur dalam Buku III KUH Perdata. Dikatakan salah satu sumber hukum perikatan karena sumber hukum perikatan bukan hanya perjanjian tetapi masih ada sumber hukum lainnya yaitu undang-undang, yurisprudensi, hukum tertulis dan tidak tertulis dan ilmu pengetahuan hukum. Undang-undang yang juga sebagai sumber hukum perikatan masih dibagi lagi menjadi dua yaitu undang-undang saja dan undang- undang karena perbuatan manusia yang halal dan melawan hukum.

Ketentuan hukum perdata yang diberlakukan di Indonesia merupakan hukum (kodifikasi) perdata peninggalan Belanda yang dikenal dengan *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) dan *Wetboek Van Koophandel* (Kitab Undang-undang Hukum Dagang), yang walaupun setelah kemerdekaan tetap diberlakukan sebagai hukum umum dalam mengatur aktivitas perdata bagi seluruh warga Negara Indonesia dalam pelaksanaan seluruh aktivitas- aktivitas privatnya, termasuk pada aktivitas komersialnya.

Aktivitas-aktivitas komersial yang terus berkembang dan semakin kompleks telah mendorong pertumbuhan hukum perdata Indonesia pada bentuk-bentuk yang lebih spesifik, lebih detail dan lebih aplikatif sebagai konsekuensi dari modernisasi berfikir didorong oleh pertumbuhan pengetahuan dan teknologi, sehingga dalam melengkapi keterbatasan dari Kitab Undang- undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-undang Hukum Dagang telah dilakukan penyempurnaan.

<sup>19</sup> <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/37212/22525/>

<sup>20</sup> Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>21</sup> <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article>

<sup>22</sup> Enni Soerjati Priowirjanto, *Hukum Ekonomi Indonesia (Suatu Pengantar)*, Keni Media, Bandung, 2021, hal. 51

<sup>23</sup> R. Setiawan, *Op.cit*, hal. 3

Kewenangan pembentukan hukum oleh masing-masing warga Negara maupun badan hukum yang dibentuk berdasarkan peraturan perundang-undangan Negara dengan suatu produk hukum yang lebih dikenal dengan nama perjanjian atau kontrak secara tegas telah diatur kepastian keberlakuan dan kekuatan daya mengikatnya bagi para pihak yang menyepakatinya. Sekalipun masing-masing warga Negara maupun badan hukum mempunyai kewenangan untuk membentuk hukum dalam bentuk perjanjian yang mengikat dirinya dengan mitra perjanjiannya, sebagai warga Negara yang harus tunduk terhadap hukum yang diberlakukan oleh Negara, maka produk hukum perjanjian ataupun kontrak yang disepakati oleh para pihak berkontrak tersebut haruslah tidak bertentangan dengan undang-undang serta juga kesusilaan dan ketertiban umum.

Dasar keabsahan berkontrak di Indonesia dalam upaya membangun hukum yang mengikat para pihak tidak hanya didasarkan pada pelaksanaan prinsip kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) ataupun prinsip penghargaan pada kesepakatan (*pacta sunt servanda*) semata, tetapi harus juga didukung oleh ketentuan undang-undang sebagai suatu ketentuan yang tidak dapat bertentangan sehubungan dengan pelaksanaan dari kebebasan berkontrak yang dimiliki oleh pihak-pihak tersebut.

Setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>24</sup> Apa yang disepakati wajib ditaati. Ini bukan hanya kewajiban moral, tetapi juga merupakan kewajiban hukum yang pelaksanaannya dapat dituntut dengan perantaraan pengadilan yang berwenang.

Kontrak atau perjanjian telah memiliki konsekuensi hukum terhitung sejak disepakati oleh para pihak, artinya perjanjian jual beli mempunyai akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya. Apabila tidak dipenuhi, maka dapat digunakan perantaraan pengadilan/Negara untuk menyelesaikannya. Untuk itu setiap kontrak harus dibuat berdasarkan asas keseimbangan, artinya hak dan kewajiban antara para pihak harus sama.

Syarat itikad baik adalah syarat objektif, penerapannya berupa pelaksanaan perjanjian sedemikian rupa agar memberikan hasil menjadi sesuatu yang konkrit dan menjadi objektif yang patut dan pantas. Untuk melaksanakan suatu perjanjian para pihak harus menafsirkan kata-kata perjanjian dengan memperhatikan peristiwa

konkritnya, dalam peristiwa mana perjanjian itu hendak dilaksanakan.<sup>25</sup>

Ketentuan Pasal 1338 ayat 3 (asas itikad baik) ditafsirkan sebagai ketentuan undang-undang yang bersifat memaksa yang bersifat ketertiban umum, maka para pihak tidak bisa memperjanjikan untuk menyingkirkannya dengan menyepakati bahwa perjanjian yang mereka tutup tidak boleh ditafsirkan dengan mengingat kepada pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik.

Para pihak yang mengadakan perjanjian wajib berlaku wajar dan patut sama lain. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa kekuatan mengikat atas kesepakatan dibatasi oleh itikad baik tidak membenarkan penuntutan atas pelaksanaan kewajiban-kewajiban dalam suatu perjanjian, jika hal itu tidak lagi wajar atau patut.

Asas itikad baik tertuang dalam pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."

Maksud dilaksanakannya perjanjian dengan itikad baik adalah bagi para pihak dalam perjanjian terdapat suatu keharusan untuk tidak melakukan segala sesuatu yang tidak masuk akal sehat, yaitu tidak bertentangan dengan norma kepatutan dan kesusilaan, sehingga akan dapat menimbulkan keadilan bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan salah satu pihak. Selain itu prinsip asas itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang sangat diperlukan guna mencegah terjadinya wanprestasi dari para pihak dalam perjanjian.<sup>26</sup>

Bentuk perwujudan asas kebebasan berkontrak tentunya di tangan para pihaklah ditentukan nasib masing-masing. Kontrak yang buruk atau perjanjian kredit yang buruk pasti tidak akan membawa aspek keadilan didalamnya, demikian sebaliknya kontrak yang dibuat dengan baik dan penuh kesadaran masing-masing akan berkonsekuensi kontrak yang sehat serta dapat dipertanggungjawabkan secara hukum karena tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip keadilan dalam berkontrak.

Menurut Prof. Wulanmas Frederik, Itikad baik dan kepatutan sebagaimana yang diatur dalam KUH Perdata Pasal 1338 Ayat (3) dan Pasal 1339, merupakan "etika" dan standart

<sup>24</sup> Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

<sup>25</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian (Buku II)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 180

<sup>26</sup> *Ibid*

"moral" dalam berbisnis. Sebab etika adalah refleksi kritis terhadap moralitas, dimana etika bermaksud menghimbau orang untuk bertindak sesuai dengan moralitas, dan etika bermaksud untuk menggugah kesadaran manusia untuk bertindak secara bebas dan dapat dipertanggungjawabkan.<sup>27</sup>

Artinya, jika dikaitkan dengan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli maka perjanjian jual beli tersebut harus dilaksanakan sebagaimana mestinya dengan landasan etika dan moral baik antara pihak pertama maupun pihak kedua tanpa membawa kerugian diantara para pihak. Dengan begitu perjanjian yang terjadi secara hukum tersebut dapat membawa manfaat bagi keduanya.

Perjanjian khususnya merupakan sarana untuk mengadakan hubungan hukum yang diinginkan seseorang. Keterikatan menjadi wajar karena telah dijanjikan. Dengan kata lain, kekuatan mengikat perjanjian bersumber dari kemauan bebas para pihak. Menjalankan hak dan mengadakan hubungan hukum diserahkan kepada prakarsa dan pilihan bebas perseorangan.

Perjanjian riil adalah perjanjian yang baru lahir apabila benda (*zaak*) yang menjadi objek perjanjian diserahkan (*levering*). Misalnya dalam perjanjian pinjam pakai (*bruikleen*) atau perjanjian penitipan (*bewaargeving*). Dalam kedua macam perjanjian tersebut, keharusan menyerahkan benda yang bersangkutan merupakan syarat mutlak (disamping kata sepakat).<sup>28</sup>

Peristiwa hukum tersebut menciptakan hubungan hukum antara pihak yang satu dan pihak yang lain. Dalam hubungan hukum tersebut, setiap pihak memiliki hak dan kewajiban timbal balik. Pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu terhadap pihak lain dan pihak lain itu wajib memenuhi tuntutan itu, juga sebaliknya.<sup>29</sup>

Pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut pihak penuntut (kreditur), sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan disebut pihak yang dituntut (debitur). Sesuatu yang dituntut disebut prestasi. Prestasi adalah objek perikatan, yaitu sesuatu yang wajib dipenuhi oleh pihak yang dituntut (debitur) terhadap pihak penuntut (kreditur).

Menurut Yahman, dalam kehidupan bermasyarakat terkait lahirnya suatu kontrak (perjanjian) perlu dijaga prinsip umum berlakunya

hukum kontrak. Dengan demikian antara hak dan kewajiban para pihak akan terlindungi. Apabila hak dan kewajiban tidak dijalankan sebagaimana mestinya oleh salah satu pihak, maka terjadi konflik kepentingan yaitu ingkar janji atau wanprestasi.<sup>30</sup>

Menurut Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan dari isi perjanjian tersebut.<sup>31</sup>

Perjanjian merupakan perjumpaan dari dua atau lebih nalar tentang suatu hal yang telah dilakukan atau yang akan dilakukan bersama-sama. Secara lebih luas perjanjian dapat ditafsirkan sebagai suatu kesepakatan timbal-balik untuk melakukan sesuatu dan karenanya suatu perjanjian bisa saja tidak memiliki suatu elemen hakiki dari suatu kontrak.

Hubungan hukum diantara para pihak yang membuat perjanjian adalah hubungan kepercayaan (*vertrouwens-relatie*). Untuk itu tidak mengherankan jika pembuat undang-undang memberi arti khusus kepada pengertian itikad baik. Ini dapat dilihat dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Maksud dengan itikad baik adalah kewajaran (*redelijkheid*) dan kepatuan (*bilijkheid*). Oleh sebab itu, para pihak yang mengadakan perjanjian wajib berlaku wajar dan patut satu sama lain. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa kekuatan mengikat atas kesepakatan dibatasi oleh itikad baik. Ini berarti bahwa dalam keadaan tertentu tidak dibenarkan untuk menuntut pelaksanaan kewajiban-kewajiban dalam perjanjian, apabila hal itu tidak lagi wajar atau patut.<sup>32</sup>

Prinsip itikad baik juga dapat diartikan bahwa masing-masing pihak dalam suatu perjanjian yang akan disepakati, mempunyai kewajiban untuk memberikan keterangan atau informasi selengkap-lengkapnyanya yang dapat mempengaruhi keputusan pihak lain dalam hal menyepakati perjanjian atau tidak.

Perjanjian jual beli pada dasarnya adalah pelaksanaan dari asas kebebasan berkontrak yang erat hubungannya dengan asas kekuatan mengikat perjanjian (*verbindende kracht van de overeenkomst*). Pembuat undang-undang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk

<sup>27</sup> Wulanmas Frederik, *Relevansi Etika Bisnis Dalam Hukum Perjanjian Kredit Perbankan*, Jurnal Hukum dan Pembangunan Volume 42 Nomor 4 Tahun 2012

<sup>28</sup> Ibid, hal. 5

<sup>29</sup> Ibid, hal. 229

<sup>30</sup> Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2011, hal. 50

<sup>31</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit*, hal. 4

<sup>32</sup> Fred B.G Tumbuan, *Op.Cit*, hal. 8

mengatur sendiri hubungan hukum antara mereka melalui perjanjian, sekaligus memberikan kekuatan hukum yang mengikat terhadap isi perjanjian.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota menetapkan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Apa yang disepakati wajib ditaati oleh para pihak. Ini bukan saja kewajiban moral, melainkan juga merupakan kewajiban hukum yang pelaksanaannya dapat dituntut dengan perantaraan pengadilan yang berwenang.

Selain kekuatan mengikat dari suatu perjanjian itu memaksa para pihak yang terikat untuk melaksanakannya dengan itikad baik, apabila salah satu pihak tidak melaksanakannya dengan itikad baik atau menurut kewajaran, maka terhadapnya dapat dilakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan melalui pengadilan.

## **B. Pengaturan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jika Terjadi Pelanggaran Terhadap Prinsip Itikad Baik**

Hubungan antarmanusia dikuasai oleh kaidah-kaidah hukum yang bertujuan menjaga kepentingan setiap manusia. Pelanggaran kaidah-kaidah itu merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).<sup>33</sup> Pelanggar harus bertanggung jawab atas kerugian yang diderita karena perbuatannya. Dalam perjanjian jual beli bentuk pertanggungjawabannya dapat berupa mengganti barang yang rusak, membayar ganti rugi dan lain-lain.

Sebagai konsekuensi dari ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota dimana setiap perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik, hal ini bermakna itikad baik itu harus ada sesudah perjanjian itu ada. Menurut Soeroso, itikad baik merupakan pengertian yang abstrak, sehingga penafsirannya hanya dapat dirumuskan apabila menemukan perkara yang konkret.<sup>34</sup>

Prinsip itikad baik yang abstrak itu hanya dapat berwujud atau terjadi secara konkret apabila perjanjian itu berjalan tidak wajar atau pantas disebabkan oleh tindakan salah satu pihak yang tidak menjalankan kesepakatan dalam perjanjian tersebut sebagaimana mestinya. Jika terjadi demikian, maka perkara konkret atas pelanggaran prinsip itikad baik dapat ditindaki dengan upaya hukum.

Maksud dasar bagi para pihak untuk melaksanakan kesepakatan dalam suatu perjanjian jual beli adalah untuk mencapai tujuan dalam bentuk keuntungan ataupun sekedar menikmati

manfaat dari benda yang sudah direncanakannya. Sehingga ketika suatu perjanjian yang telah disepakati tidak berjalan dengan semestinya akibat dari kelalaian ataupun karena pelanggaran atas prinsip itikad baik, tentu saja akan memberikan potensi kerugian pada pihak yang terkena akibat wanprestasi, karena wanprestasi akan menghilangkan kenikmatan akan manfaat suatu benda oleh pihak pembeli.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur dalam 2 (dua) Pasal bahwa kerugian dapat dituntut sebagai akibat dari terjadinya wanprestasi<sup>35</sup> yaitu berupa pengembalian biaya-biaya yang telah dikeluarkan, ganti rugi terhadap kerugian yang diderita akibat dari wanprestasi tersebut, maupun dengan prosedur ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum.<sup>36</sup>

Kewajiban membayar ganti rugi karena wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPerdota maupun ganti rugi karena perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 pada dasarnya adalah bentuk pelanggaran atas prinsip itikad baik. Sebab jika para pihak menjalankan perjanjian dengan baik dan sebagaimana mestinya, maka tidak mungkin ada kata “wanprestasi” atau “perbuatan melawan hukum”.

Sekalipun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur dengan jelas perihal kewajiban membayar ganti rugi baik dengan instrument Pasal 1243 maupun Pasal 1365 KUHPerdota karena adanya pelanggaran atas prinsip itikad baik, tetapi untuk menjalankannya maka diperlukan sarana Hukum Acara Perdata (hukum perdata formil) karena Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan hukum perdata materil.

Pihak yang melakukan pelanggaran atas prinsip itikad baik tersebut secara sukarela sadar akan kewajibannya membayar ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkannya, maka penyelesaiannya akan gampang dan efisien. Hal ini akan berbeda jika pihak yang melakukan pelanggaran atas prinsip itikad baik tersebut tidak secara sukarela melaksanakan kewajibannya, dengan sangat terpaksa maka jalan keluarnya adalah dengan upaya hukum.

### **1. Penyelesaian Diluar Pengadilan**

Penyelesaian sengketa yang timbul dari wanprestasi ataupun karena perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), dapat dilakukan melalui jalur non litigasi (di luar Pengadilan) atau lebih dikenal dengan istilah ADR (*alternative dispute resolution*) atau APS (Alternatif

<sup>33</sup> Freg B.G Tumbuan, *Op.Cit*, hal. 22

<sup>34</sup> R. Soeroso, *Op.Cit*, hal. 21

<sup>35</sup> Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>36</sup> Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

penyelesaian sengketa). Penyelesaian sengketa melalui ADR/APS mulai menjadi model di antara para pelaku usaha dan telah diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa.

Jika sengketa bisnis diselesaikan lewat ADR/APS model arbitrase, maka para pihak dapat memilih sendiri hukumnya dan memilih arbiter yang akan memeriksa perkara, sedangkan jika menggunakan ADR/APS model Negosiasi, Mediasi dan Konsiliasi, para pihak dapat menentukan sendiri tata cara penyelesaian sengketa berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Alternatif penyelesaian sengketa menurut Pasal 1 angka 10 UU 30/1999 adalah "*lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak. Yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsolidasi atau penilaian ahli*". Menurut Peraturan Bank Indonesia dalam mediasi perbankan ditempuh upaya penyelesaian sengketa antara nasabah dan bank dapat dilakukan melalui negosiasi, konsiliasi, mediasi, arbitrase, sebagaimana di atur dalam UU 30/1999, maupun melalui jalur peradilan.

Menurut Koni Emirzon bentuk alternatif pilihan sengketa yang paling umum sasaat ini adalah negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase. Keempat bentuk penyelesaian sengketa itu dilakukan di luar pengadilan. Masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan, bergantung mana yang lebih disukai atau dianggap cocok oleh para pihak untuk menyelesaikan permasalahan yang mereka hadapi.<sup>37</sup>

Negosiasi dalam bahasa sehari-hari sering kita dengar dan padanannya dengan istilah "berunding" atau "bermusyawarah" dalam hukum adat. Kata "negosiasi" berasal dari kata *negotiation* (bahasa Inggris) yang berarti perundingan. Sedangkan orang yang melakukan negosiasi disebut negosiator.<sup>38</sup> Secara umum negosiasi diartikan sebagai upaya penyelesaian sengketa tanpa melalui proses peradilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif. Di sini para pihak dalam sengketa perjanjian jual beli berhadapan langsung secara saksama dalam mendiskusikan permasalahan yang mereka hadapi dengan cara kooperatif dan saling terbuka. Cara ini adalah cara yang paling umum digunakan saat

ini.

Mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersifat netral dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antar pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat<sup>39</sup>

Dengan kata lain, proses mediasi adalah proses dimana pihak luar yang tidak memihak (*impartial*) dan netral bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan perjanjian secara memuaskan. Elemen mediasi terdiri atas Penyelesaian sengketa sukarela, Intervensi/bantuan, Pihak ketiga yang tidak berpihak, Pengambilan keputusan oleh para pihak secara konsesus, dan Partisipasi aktif.<sup>40</sup>

Untuk penyelesaian sengketa yang timbul dari perjanjian jual beli melalui fasilitas mediator umumnya untuk daerah-daerah pedesaan atau yang nilai objek perjanjian jual belinya tidak terlalu besar, tidak terlalu memikirkan untuk menggunakan jasa seorang mediator, mengingat dengan nilai objek yang tidak terlalu besar para pihak akan menghitung untung dan rugi dalam menggunakan jasa seorang mediator.

Penyelesaian sengketa melalui mediasi tidak ada unsur paksaan antara para pihak dan mediator, karena para pihak secara sukarela meminta kepada mediator untuk membantu penyelesaian konflik yang sedang mereka hadapi. Karena itu, mediator berkedudukan sebagai pembantu, walaupun ada unsur intervensi terhadap pihak-pihak yang sedang berseteru. Dalam kondisi demikian, mediator harus bersifat netral sampai diperoleh keputusan yang ditentukan para pihak. Hanya saja dalam proses penyelesaian konflik tersebut mediator berpartisipasi aktif membantu para pihak menemukan berbagai perbedaan persepsi atau pandangan.

Penyelesaian sengketa diluar pengadilan juga bisa ditempuh oleh para pihak dengan upaya penjualan agunan melalui parate eksekusi, penjualan jaminan dibawah tangan, penjualan jaminan secara sukarela, pelelangan jaminan melalui lelang eksekusi. Khusus untuk penjualan lelang melalui parate eksekusi sering dalam praktik juga dimohonkan melalui perantaraan pengadilan.

## 2. Penyelesaian Melalui Pengadilan (Litigasi)

Peran pengadilan dalam memeriksa dan memutuskan sengketa-sengketa perdata

<sup>37</sup> Iswi Hariyani, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet (kenapa perbankan memanjakan debitur besar sedangkan usaha/debitur kecil dipaksa)*, Elex Media Komputindo, Jakarta, 2010, hal. 263

<sup>38</sup> *Ibid* hal. 264

<sup>39</sup> *Ibid*

<sup>40</sup> *Ibid*

memegang peran sentral, hingga pada akhirnya lahir bentuk-bentuk alternatif penyelesaian sengketa seperti Lembaga arbitrase, konsiliasi, dan mediasi. Kekuasaan negara dalam menyelenggarakan peradilan inilah yang menjadi dasar berfikir dari pelaksanaan Pasal 1266 KUHPerdara yang mengharuskan penyelesaian sengketa yang timbul dari suatu perjanjian dilakukan melalui putusan hakim.<sup>41</sup>

Mengajukan gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri atas dasar wanprestasi (ingkar janji/cedera janji) dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dapat dijadikan opsi oleh apabila penyelesaian secara baik-baik tidak tercapai. Opsi ini dapat ditempuh manakala pihak yang jelas-jelas telah melanggar prinsip itikad baik tidak melaksanakan kewajibannya secara sukarela.

Dasar mengajukan gugatan dengan dalil wanprestasi sangat relevan karena memang dasarnya perjanjian jual beli berawal dari hubungan kontraktual antara para pihak. Karena sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* bahwa “kontrak itu mengikat” secara hukum. Arti keseluruhannya adalah bahwa suatu kontrak yang tidak dibuat secara illegal dan tidak berasal dari penipuan harus sepenuhnya diikuti. Kekuatan berlakunya asas *pacta sunt servanda* ini sangat kuat.

Mengajukan gugatan dengan dalil adanya perbuatan melawan hukum terhadap pihak yang jelas-jelas telah melanggar prinsip itikad baik dalam perjanjian jual beli juga dapat dilakukan, selama unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut dapat dibuktikan di dalam persidangan pengadilan oleh pihak yang merasa telah dirugikan.

Pemulihan hak melalui gugatan perdata kepada pihak yang jelas-jelas telah melanggar prinsip itikad baik dalam perjanjian jual beli dalam pelaksanaannya kurang efektif karena memerlukan waktu, tenaga dan biaya yang cukup besar. Waktu yang digunakan untuk memproses gugatan samai ada keputusan memerlukan waktu terlalu lama karena terikat pada prosedur acara perdata yaitu panggilan para pihak untuk sidang, jawab menjawab, pembuktian, kesimpulan dan akhirnya putusan.<sup>42</sup>

Belum lagi pihak yang kalah mengulur-ngulur waktu dengan mengajukan upaya hukum terus-menerus, misalnya banding, kasasi, sampai pada tingkat peninjauan kembali. Untuk memperoleh keputusan hukum yang tetap sampai pada tingkat Kasasi di Mahkamah Agung dalam

praktek di Indonesia membutuhkan waktu paling cepat 6 tahun.

Perbuatan melawan hukum di dalam prakteknya dapat bersifat aktif atau pun pasif. Bersifat aktif bilamana seseorang melakukan sesuatu perbuatan dan menimbulkan kerugian bagi orang lain. Sedangkan bersifat pasif berarti bahwa seseorang itu tidak berbuat sesuatu, yang akibatnya menimbulkan kerugian- kerugian pada orang lain.<sup>43</sup>

Setiap perbuatan melawan hukum akan menimbulkan akibat hukum bagi pelakunya. Wanprestasi merupakan perbuatan melawan hukum dalam arti luas yang termasuk didalamnya adalah kelalaian/kealpaan, ingkar janji atau cidera janji. Merujuk pada bentuk wanprestasi yang telah dijelaskan sebelumnya, maka terhadap wanprestasi tersebut akan dikenakan sanksi atau hukuman.<sup>44</sup>

Sanksi atau hukuman itu harus di dahului dengan adanya upaya hukum melalui gugatan ke pengadilan. Sebab jika pihak yang telah jelas melakukan perbuatan melawan hukum tersebut tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar ganti rugi atau tuntutan lain dengan sukarela, maka putusan pengadilan yang akan memaksanya untuk melaksanakan kewajiban hukumnya.

Keputusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap/pasti itu tidak berarti tuntutan atau hak Penggugat menjadi selesai. Jika tergugat langsung mentaati dengan melaksanakan diktum putusan itu maka hak Penggugat terpenuhi sehingga selesailah sengketa itu, tetapi jika tergugat tidak melaksanakan putusan tersebut, maka Penggugat harus mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan agar pengadilan meletakkan sita eksekusi sekaligus melakukan penjualan dimuka umum harta kekayaan tergugat apapun jenisnya.

Setiap putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht) siap dilakukan upaya eksekusi, tetapi dalam acara perdata Suatu putusan pengadilan dapat dilaksanakan eksekusinya meskipun keputusan itu belum mempunyai kekuatan hukum tetap karena tergugat mengajukan upaya hukum perlawanan, banding dan kasasi, putusan semacam ini sering disebut sebagai putusan *uitvoerbaar bij voorraad* atau disebut juga “pelaksanaan putusan terlebih

<sup>41</sup> Darwan Prinst, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal. 95

<sup>42</sup> Dwi Aryanti Ramadhani, *Wanprestasi dan Akibat Hukumnya*, Jurnal Hukum, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum UPN Veteran Jakarta, hal. 38

<sup>41</sup> Ricardo Simanjuntak, *Op.Cit.*, hal. 267

<sup>42</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditasi Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2005, hal. 300

dahulu”<sup>45</sup>.

Dikabulkannya pelaksanaan putusan terlebih dahulu tercermin dari amar putusan pengadilan negeri. Misalnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang mengadili perkara perdata mengabulkan gugatan penggugat dan dalam amar putusan tersebut juga mengabulkan salah satu petitumnya yaitu keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu.

Dengan amar putusan seperti ini Penggugat (pihak yang dirugikan) yang gugatannya dikabulkan dapat menggunakan putusan tersebut untuk melakukan eksekusi harta tergugat sebagai bentuk pemenuhan kewajiban ganti rugi meskipun tergugat mengajukan perlawanan, banding dan kasasi. Putusan dijalankan terlebih dahulu diatur di dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) Rbg.<sup>46</sup>

Pengadilan Negeri boleh memerintahkan supaya keputusan hakim itu dijalankan terlebih dahulu walaupun pihak yang kalah membantah keputusan itu atau naik banding. Menurut Mr. R. Tresna yang dikutip oleh Efa Laela Fakriah, dianjurkan bahwa permintaan putusan dijalankan terlebih dahulu itu dicantumkan dalam gugatan yaitu di dalam petitum gugatan.<sup>47</sup>

Menurut Prof. Subekti makna ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) Rbg yang mengatur tentang pelaksanaan putusan terlebih dahulu dapat dilakukan jika memenuhi syarat :

- a. Ada surat autentik atau tulisan (*handschrift*) yang menurut undang- undang mempunyai kekuatan sebagai alat bukti;
- b. Ada suatu keputusan yang sudah mempunyai kekuatan pasti (*inkracht van gewijsde*) sebelumnya yang menguntungkan pihak penggugat dan ada hubungannya dengan gugatan yang bersangkutan;
- c. Ada gugatan provisional yang dikabulkan;
- d. Dalam sengketa-sengketa mengenai *bezit recht* (kepemilikan benda).<sup>48</sup>

Melihat ketentuan yang mengatur tentang putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu, maka dalam gugatan ganti rugi sengketa jual beli cukup beralasan dikabulkan putusan dijalankan terlebih dahulu tersebut. Hal ini karena dalam perjanjian jual beli ada objek perjanjian yang harus diserahkan ketika perjanjian tersebut disepakati agar manfaatnya tidak hilang dan dapat dinikmati pihak pembeli.

Perkataan dapat dalam pasal tersebut mengandung arti majelis hakim boleh menjatuhkan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau tidak menjatuhkan keputusan. Jadi, tidak ada keharusan, bahkan seandainya hakim menjatuhkan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu maka harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana tersebut diatas.

Penggugat yang telah memenangkan perkara atau seluruh gugatannya dikabulkan oleh pengadilan, maka yang menjadi persoalan selanjutnya adalah apakah terhadap putusan tersebut dapat dilaksanakan atau tidak (*eksekutabel* atau *non eksekutabel*). Hal ini sangat penting dalam upaya untuk mengembalikan/ memulihkan kerugian para pihak dalam perjanjian jual beli, karena apabila putusan tersebut tidak bisa dijalankan (*non eksekutabel*), maka menjadi percuma perkara yang telah dimenangkan tersebut.

Secara nyata tidak dijumpai harta tereksekusi (tergugat) dalam eksekusi pembayaran sejumlah uang, sudah tentu eksekusi tidak dapat dijalankan. Begitu juga dalam eksekusi riil, kalau barang yang hendak dieksekusi tidak ada lagi, baik karena hancur atau berpindah secara sah dengan alas hak yang sah, tidak mungkin eksekusi riil dapat dijalankan.

Hal yang seperti ini, secara nyata eksekusi tidak mungkin dijalankan, sebab barang yang akan dijadikan objek eksekusi tidak ada. Karena itu, dalam kasus yang demikian, eksekusi harus dinyatakan *non eksekutabel* (tidak dapat dijalankan) atas alasan barang tereksekusi tidak ada. Sifat *non eksekutabel* dalam hal harta tereksekusi tidak ada mungkin bersifat permanen atau temporer (sementara).<sup>49</sup>

Keadaan tersebut menurut Yahya Harahap, sekalipun pada saat eksekusi, pengadilan negeri telah mengeluarkan penetapan *non eksekutabel* atas alasan harta kekayaan tereksekusi (tergugat) tidak ada, penetapan tersebut tidak mengandung penghapusan atau pengguguran hak kreditur terhadap tagihan. Tagihan secara yuridis tetap ada.<sup>50</sup>

Pihak yang dirugikan dalam suatu perjanjian jual beli karena dilanggarnya prinsip itikad baik belum memperoleh ganti rugi dari pihak yang kalah, maka hak tersebut tidak serta-merta menjadi hilang dikarenakan harta kekayaan tergugat tidak ada. Secara yuridis hak itu tetap ada sepanjang putusan pengadilan yang telah dimenangkan tersebut belum di eksekusi. Bisa saja pihak yang kalah tersebut sengaja tidak mau

<sup>45</sup> Sutarno, *Op.Cit*, hal. 312

<sup>46</sup> *Ibid*, hal 313

<sup>47</sup> Efa Laela Fakriah, *Perbandingan HIR dan Rbg Sebagai Hukum Acara Perdata Positif di Indonesia*, Keni Media, Bandung, 2015, hal. 91

<sup>48</sup> Sutarno, *Op. Cit*, hal 314

<sup>49</sup> Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 335

<sup>50</sup> *Ibid* hal. 336

membayar ganti rugi dengan cara memindahkan kekayaannya kepada pihak lain.

Saat ini kepastian objek eksekusi atas barang sitaan semakin sempurna sesuai dengan penegasan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyatakan, kalau putusan telah berkekuatan hukum tetap maka barang yang disita, demi hukum langsung menjadi sita eksekusi.<sup>103</sup> Dengan demikian barang yang disita dapat langsung diserahkan kepada Penggugat jika sengketa hak milik, atau barang yang disita dapat langsung dieksekusi melalui penjualan lelang apabila perkaranya sengketa hutang piutang atau tuntutan ganti rugi berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.

Sekalipun upaya hukum tersedia bagi pihak yang merasa dirugikan akibat pelanggaran atas prinsip itikad baik, harus diakui bahwa melakukan upaya hukum di Indonesia tidaklah mudah. Penggugat pasti dibebankan biaya perkara, belum lagi upaya hukum yang dilakukan pihak lawan untuk mengulur waktu, banyak tenaga dan pikiran yang tersita, sehingga diperlukan regulasi khusus untuk menyelesaikan persoalan ini. Sekalipun juga telah diterbitkannya aturan tentang gugatan sederhana, tetapi dalam praktiknya hal tersebut masih cukup menyita biaya bagi pihak yang ingin berperkara.

## P E N U T U P

### A. Kesimpulan

1. Asas itikad baik berlaku dan mengikat para pihak sejak ada kata sepakat saat perjanjian jual beli itu disepakati baik mengenai harga maupun benda yang menjadi objek perjanjian. Karena perjanjian mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan perundang-undangan. Sehingga perjanjian yang dibuat oleh pihak tertentu dapat dijadikan dasar hukum bagi yang membuatnya. Hal yang membedakan perjanjian dengan peraturan perundang-undangan adalah perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang mengikatkan diri kepada perjanjian tersebut. Perjanjian jual beli pada dasarnya adalah pelaksanaan dari asas kebebasan berkontrak yang erat hubungannya dengan asas kekuatan mengikat perjanjian (*verbindende kracht van de overeenkomst*). Pembuat undang-undang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk mengatur sendiri hubungan hukum antara mereka melalui perjanjian, sekaligus memberikan kekuatan hukum yang mengikat terhadap isi perjanjian. Karena perjanjian itu sifatnya mengikat secara hukum maka para pihak wajib melaksanakannya dengan itikad baik, jika tidak akan ada konsekuensi hukum

atas setiap pelanggaran prinsip itikad baik.

2. Sebagai konsekuensi dari ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata dimana setiap perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik, hal ini bermakna itikad baik itu harus ada sesudah perjanjian itu ada. Pelanggaran atas itikad baik dalam perjanjian jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat ditempuh upaya hukum dengan dasar Pasal 1243 KUHPerdata yang mengatur ganti rugi karena wanprestasi dan Pasal 1365 karena perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi pihak lain. Karena wanprestasi dapat dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum dalam artian yang luas. Karena hukum perdata merupakan hukum materiil, maka diperlukan sarana hukum perdata formil untuk menegakkannya, yaitu melalui hukum acara perdata dengan upaya hukum melalui gugatan. Dalam menyelesaikan sengketa yang timbul dari pelanggaran prinsip itikad baik, biasanya ditempuh upaya diluar pengadilan seperti mediasi, negosiasi, dan konsiliasi, tetapi jika ganti rugi tidak dilaksanakan secara sukarela, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan upaya hukum gugatan dan eksekusi harta tergugat melalui pengadilan.

### B. Saran

1. Sebaiknya dibuat suatu regulasi khusus oleh pemerintah terkait penyelesaian sengketa yang timbul dari perjanjian (khususnya jual beli) dimana penyelesaiannya diselesaikan dalam waktu singkat (7 hari) dengan biaya ditanggulangi oleh negara. Ketentuan ini diterapkan misalnya terhadap nilai kerugian yang tidak lebih dari Rp. 30.000.000,- . karena penyelesaian sengketa hukum cukup menguras biaya, apalagi nilai kerugiannya kecil akan sangat tidak seimbang.
2. Sebaiknya perlu dilakukan percepatan penyusunan dan pembuatan Rancangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Nasional untuk memperbaiki kekurangan-kekurangan yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang lama, khususnya dalam lapangan hukum perjanjian.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Adolf, Huala. 2006, *Dasar-dasar Hukum Kontrak Internasional*, Refika Aditama, Bandung.

Anton Suyatno, H.R.M. 2016, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa*

- Proses Gugatan di Pengadilan*, Prenada Media Grup, Jakarta.
- Daurus Badzulahman, Mariam. 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, cetakan kesatu, Citra Aditya Bakti. Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, cetakan kesatu, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Fuady, Munir. 2014, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, Prenada Media Grup, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2012, *Pengantar Hukum Bisnis (Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Harahap, M. Yahya. 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni.
- \_\_\_\_\_, 2010, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Hariyani, Iswi. 2010, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet (kenapa perbankan memanjakan debitur besar sedangkan usaha/debitur kecil dipaksa)*, Elex Media Komputindo, Jakarta.
- Laela Fakriah, Efa. 2015, *Perbandingan HIR dan Rbg Sebagai Hukum Acara Perdata Positif di Indonesia*, Keni Media, Bandung.
- Miru, Ahmadi. 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Muhammad, Abdulkadir. 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Prinst, Darwan. 2002, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Prodjodikoro, Wirjono. 2011, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung.
- Salim H.S, 2010, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Satrio, J. 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian (Buku II)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Setiawan, R. 1994, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung.
- Simanjuntak, Ricardo. 2011, *Hukum Kontrak Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Kontan Publishing, Jakarta.
- Soerjati Priowirjanto, Enni. 2021. *Hukum Ekonomi Indonesia (Suatu Pengantar)*, Keni Media, Bandung.
- Soeroso, R. 2011, *Perjanjian Di Bawah Tangan (Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti. 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 1996, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 1992, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 1992, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sutarno. 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung.
- Tumbuan, Fret B.G. 2017, *Himpunan Kajian Mengenai Beberapa Produk Legislasi dan Masalah Hukum di Bidang Hukum Perdata*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Wacks, Reimon. 1995, *Jurisprudence*, Blackstones Press Limited, London.
- Yahman. 2011, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta.
- Yudha Hernoko, Agus.. 2008, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta.

#### **Peraturan Perundang-Undangan dan Peraturan Lembaga Negara**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang No 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor: 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*)

#### **Jurnal/ Karya Ilmiah**

Niru Anita Sinaga, Jurnal M-Progress “*Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Mewujudkan Keadilan Para Pihak Dalam Perjanjian*”

Tesalonika Putri Zefanya Rumengan, Liju Zet Viany, Wilda Assa, E- Journal UNSRAT, *Kajian Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku II Tentang Perikatan.*

I Gede Krisna Wahyu Wijaya dan Nyoman Satyayudha Dananjaya, *Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Onli ne*, Jurnal Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Wulanmas Frederik, *Relevansi Etika Bisnis Dalam Hukum Perjanjian Kredit Perbankan*, Jurnal Hukum dan Pembangunan Volume 42 Nomor 4 Tahun 2012.

Dwi Aryanti Ramadhani, *Wanprestasi dan Akibat Hukumnya*, Jurnal Hukum, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum UPN Veteran Jakarta.

E-Journal UNSRAT, Kajian Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Perikatan, Tesalonika Putri Zefanya Rumengan, Liju Zet Viany, Wilda Assa.

[ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexetsocietatis/article/download/32142/30519](http://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexetsocietatis/article/download/32142/30519).

### **Kamus**

Kamus Besar Bahasa Indonesia

### **Internet**

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/macam-macam-perjanjian-dan-syarat-sahnya-1t4c3d1e98bb1bc>

<https://Unpas.ac.id>. BAB II [Staffnew.uny.ac.id](http://Staffnew.uny.ac.id) Kontrak Bisnis.