

Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah

Ahmad Riansyah, Roihan, Riski Rahmadhan, M. Willy Pratama,
Ricky Nopriyadi

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda

Abstrak

Kaidah itikad yang berlaku dalam hukum perdata harus diterapkan pada setiap perjanjian, baik antara individu dengan individu maupun antara individu dengan badan hukum. Pada Ayat 3 Pasal 1338 KUHPperdata, yang disebutkan dalam dokumen ini sebagai "KUHPperdata", disebutkan bahwa "itikad baik" dalam hal ini berarti bertindak dengan cara yang benar secara moral. Penelitian hukum normatif juga mengumpulkan sumber hukum sekunder. seorang perusahaan tidak boleh merugikan orang lain atau memanfaatkan orang lain untuk keuntungan pribadi adalah topik pembicaraan tentang itikad. Untuk menyimpulkan, dalam kasus jual beli tanah, penerapan itikad terjadi pada waktu mulai berlakunya undang-undang tersebut atau pada waktu hak dan kewajiban yang ditetapkan dalam hubungan hukum dilaksanakan. Setiap pihak yang membuat perjanjian harus melakukannya dengan niat baik, menurut ayat 3 pasal 1338.

Kata Kunci: Itikad, Perjanjian, Tanah

Abstract

The principles of faith in civil law must apply to any agreement, whether between individuals and individuals or between individuals with legal bodies. In paragraph 3 of article 1338 of the Covenant, referred to in this document as the "Covenant", it is stated that "good will" in this sense means acting in the right way morally. Normative law research also gathers secondary law sources. A company should not harm others or exploit others for personal gain is a topic of talk about faith. To conclude, in the case of sale of land, the application of the credentials occurs at the time of entry into force of the law or when the rights and obligations established in the legal relationship are implemented. Any party to a treaty must do so in good faith, according to article 1338, paragraph 3.

Keywords: Faith, Agreement, Land

PENDAHULUAN

Perjanjian adalah perjanjian antara dua orang atau lebih untuk melakukan suatu tugas yang berkaitan dengan uang. Pemenuhan kebutuhan hidup melalui interaksi sosial adalah kenyataan yang tidak dapat dihindari. seperti peristiwa biasa dalam kehidupan sehari-hari, seperti jual beli Akibat hukum itu dapat memiliki konsekuensi positif dan negatif. Sangat menguntungkan jika suatu perbuatan hukum dilakukan dengan niat baik dari awal, baik dari satu pihak maupun dari pihak lain yang melakukannya. konflik, kesulitan, atau ketidaksepakatan Titik hati yang baik pada tahap pelaksanaan adalah

kepatutan, yang merupakan penilaian yang baik atas perilaku suatu pihak dalam melaksanakan perjanjian. Akibatnya, berpegang pada prinsip itikad baik berarti bahwa itikad baik membatasi kemampuan suatu pihak untuk mencapai kesepakatan. tidak sesuka hati. Setiap perjanjian, baik antara individu dengan individu maupun antara individu dengan badan hukum, harus mengikuti kaidah itikad yang berlaku dalam hukum perdata. Berikut ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat 3 KUH-Perdata yang disebut dengan KUHPperdata dalam dokumen ini: Yang dimaksud dengan "itikad baik" dalam konteks ini adalah



berperilaku dengan cara yang benar secara moral.

Menurut Pasal 1338 KUHPerdara, ayat 3, pelaksanaan perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Proses pelaksanaan perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik dan berpegang pada prinsip kepatutan dan kesusilaan. Ini adalah tujuannya. Itikad baik adalah doktrin atau asas hukum kontrak yang berasal dari bona fides hukum Romawi. Oleh karena itu, konsep itikad baik lebih cocok dengan sistem hukum sipil daripada sistem hukum komersial. Agama adalah sumber dari fides, yang berarti kepercayaan pada kehormatan dan kejujuran dengan orang lain. Dalam perjanjian Romawi, bona fide memerlukan itikad baik.

Menurut M.L. Kejam, itikad baik adalah: "*tindakan yang tidak melibatkan penipuan, tipu daya, atau menyebabkan gangguan kepada pihak lain, dan yang tidak hanya mempertimbangkan kepentingan mereka sendiri tetapi juga orang lain.*"

Menurut Black's Law Dictionary, itikad baik berarti: Dengan itikad baik, jujur, terbuka, dan tulus, tanpa tipu daya atau penipuan, pada kenyataannya, dan tanpa tipu muslihat atau kepura-puraan. itikad baik sebagai berikut: Dalam suatu perjanjian, itikad baik berarti bahwa salah satu pihak bermaksud untuk tidak merugikan sekutu atau kepentingan umum. Pembatasan terhadap asas itikad baik yaitu cara melaksanakan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Hakim berwenang mencegah suatu pelaksanaan yang terlalu menyinggung rasa keadilan. Asas itikad baik ini Diartikan dalam dua pengertian:

1. Itikad baik dalam arti obyektif, bahwa suatu perjanjian yang dibuat Haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak.

2. Itikad baik dalam arti subyektif, yaitu pengertian itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Didalam hukum benda, Itikad baik ini bisa diartikan dengan kejujuran.

Dalam arti subyektif, etika baik dapat didefinisikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan tindakan hukum, yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang saat melakukan tindakan tersebut. Pasal 531 Buku II Kode Hukum Perdata mengatur etika moral dalam arti subyektif ini. Kesepakatan digunakan untuk menyelesaikan konflik dan menjaga hubungan bisnis dalam berbagai bentuk bisnis. Oleh karena itu, untuk menghindari masalah hukum yang kadang-kadang dapat menimbulkan masalah baru, suatu perjanjian untuk memelihara dan menyelesaikan sengketa harus berdasarkan ketentuan hukum, khususnya hukum perjanjian yang diatur dalam Bab II KUHPerdara. Isitlah Perjanjian dalam Bahasa Belanda disebut *Overeenkomst*, sedangkan hukum perjanjian disebut *Overeenkomstrecht*. Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, Perjanjian Adalah "Persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, Masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang terkandung dalam persetujuan itu."

Pasal 1320 KUHPerdara Ditetapkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Adanya Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri
2. Kecakapan Untuk melakukan perbuatan hukum
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Dalam Perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal adanya tiga unsur dalam perjanjian, Yaitu:

1. Unsur Esensial
2. Unsur Naturalia
3. Unsur Aksidentalialia

Sedangkan asas hukum perjanjian dalam ilmu hukum dikenal beberapa asas yaitu:

1. Asas Perjanjian Sebagai Hukum Mengatur
2. Asas Itikad Baik
3. Asas Kebebasan Berkontrak
4. Asas Pacta sun servanda
5. Asas Konsensual
6. Asas Obligatoir Batalnya Suatu Perjanjian

Pasal 1281 KUHperdata, diatur mengenai Cara-cara hapusnya perjanjian atau perikatan, Yaitu:

1. Karena Pembayaran
2. Karena Penawaran Pembayaran tunai, Diikuti dengan penyimpangan atau Penitipan
3. Karena pembaharuan hutang
4. Karena perjumpaan hutang atau kompetensi
5. Karena percampuran utang
6. Karena pembebasan utang
7. Musnahnya barang yang terutang
8. Karena kebatalan atau pembatalan
9. Karena berlakunya suatu syarat batal
10. Karena lewat waktu

Kegiatan sehari-hari biasanya melibatkan jual beli. Sebuah perjanjian di mana satu pihak setuju untuk membayar pihak lain dengan harga yang telah disepakati disebut perjanjian jual beli. Penjelasan umum untuk hal ini dapat ditemukan dalam Pasal 1457 Kode Hukum Perdata. Semua pihak memiliki hak dan kewajiban sebagai akibat dari perjanjian

jual beli, menurut penafsiran Pasal 1457 KUHPerdata.

Terdapat 2 unsur penting dalam jual beli, yaitu: Barang/benda yang diperjual belikan bahwa barang/zaak berwujud harus dicantumkan dalam perjanjian jual beli. Segala sesuatu yang dapat dijadikan milik atau suatu benda dianggap barang. Pasal 1332 KUHPerdata mengatakan bahwa hanya barang yang dapat diperjualbelikan yang dapat dijadikan obyek persetujuan. Pasal 503 sampai dengan 505 KUHPerdata mengenal tiga jenis barang:

- a). Ada barang yang bertubuh dan ada barang yang tak bertubuh.
- b). Ada barang yang bergerak dan ada barang yang tak bergerak
- c). Ada barang yang bergerak yang dapat dihabiskan, dan ada yang tidak dapat dihabiskan, yang dapat dihabiskan adalah barang-barang yang habis karena dipakai.

KESIMPULAN

Pembeli tidak yakin tentang kepemilikan tanah yang akan mereka beli. Pihak yang berbudi luhur berhak atas perlindungan hukum dan keadilan untuk mencegah perselisihan dan memberikan kepastian hukum. Baik saat tanah dijual atau saat hak dan kewajiban dilaksanakan, pentingnya itikad terjadi pada waktu mulai berlakunya undang-undang tersebut. Setiap pihak yang membuat perjanjian harus melakukannya dengan niat baik, menurut ayat 3 Pasal 1338. Suatu perjanjian akan batal jika seseorang menunjukkan bahwa dia membuatnya dengan niat buruk.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, Alumni, Bandung, 2002
Agus Yudha Hernako, Hukum Perjanjian, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010
Arthur S. Hartkamp dan Marianne dalam Ridwan Khairandy, " makna, tolak ukur, pemahaman dan sikap pengadilan di Indonesia terhadap itikad baik dalam pelaksanaan kontrak," Jurnal Hukum, no. Edisi Khusus, Vol.16
C.S.T.Kansil dan Christine S.T.Kansil, Modul Hukum Perdata termasuk Asas-asas Hukum Perdata, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2000

Herlien Budiono, artikel “Pengikut Jual Beli dan Kuasa Mutlak” majalah renvoi, edisi tahun 1, No. 10 bulan maret 2004

Subekti, Hukum Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1993

Sutan Remy Sjahdeni, kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit bank di Indonesia, institusi Bankir Indonesia, Jakarta, 2008