

*Artikel*

**ANALISIS MENGENAI IMPLIKASI PRINSIP ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN PROPERTI DI INDONESIA**

***ANALYSIS ON THE IMPLICATIONS OF THE PRINCIPLE OF GOOD FAITH IN PROPERTY LEASE AGREEMENTS IN INDONESIA***

**Lailia Putri Belia Khufah<sup>1</sup>, Evienda Naiya Octaviane<sup>2</sup>, Revaldo Putra Alvaricel<sup>3</sup>, Sangga Aritya Ukkasah<sup>4</sup>**

<sup>1</sup> Faculty of Law, Universitas Balikpapan, Indonesia. E-mail: [lailiaput@gmail.com](mailto:lailiaput@gmail.com)

<sup>2</sup> Faculty of Law, Universitas Balikpapan, Indonesia. E-mail: [eviendanaiya@gmail.com](mailto:eviendanaiya@gmail.com)

<sup>3</sup> Faculty of Law, Universitas Balikpapan, Indonesia. E-mail: [revaldoputraap@gmail.com](mailto:revaldoputraap@gmail.com)

<sup>4</sup> Faculty of Law, Universitas Balikpapan, Indonesia. E-mail: [sangga.aritya@uniba-bpn.ac.id](mailto:sangga.aritya@uniba-bpn.ac.id)

**Abstrak**

Tujuan dari penulisan ini untuk mengetahui pentingnya prinsip Itikad Baik (*Good Faith*) dalam perjanjian sewa menyewa properti yang terkandung di dalam unsur subjektif dan objektif dari sebuah perjanjian. Penulisan ini menggunakan metode normatif yang disebut juga sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau pendapat ahli hukum. Hasil dari penulisan ini terdapat pengaruh penting Itikad Baik dalam sebuah perjanjian dimana akan membawa konsekuensi hukum yaitu perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian yang sejak awal dianggap tidak pernah ada atau dilahirkan karena tidak memenuhi syarat objektif untuk sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Perjanjian yang dapat dibatalkan adalah perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif untuk sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

**Kata Kunci:** Itikad Baik; Perjanjian; Properti

*Abstract*

*The purpose of this writing is to find out the importance of the principle of Good Faith in a property lease agreement contained in the subjective and objective elements of an agreement. This writing uses a normative method which is also known as library research or document study because this research is carried out or aimed only at written regulations or the opinions of legal experts. As a result of this writing, there is an important influence of Good Faith in an agreement that will bring legal consequences, namely an agreement that is null and void is an agreement that has never existed or was born because it does not meet the objective requirements for the validity of an agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code, an agreement that can be canceled is an agreement that does not*

*meet the subjective requirements for the validity of an agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code.*

*Keywords: Good Faith; Agreement; Property*

## **1. PENDAHULUAN**

Indonesia dikategorikan sebagai negara dengan sistem perekonomian terbuka, ditunjukkan melalui keterjalinan interaksi dan bentuk kolaborasi dengan berbagai negara lain meliputi ranah politik, ekonomi, sosial, kebudayaan, serta aspek pertahanan dan keamanan nasional. Sebagai negara yang berada pada tahap pembangunan, Indonesia masih memerlukan dukungan dari negara lain, khususnya negara-negara maju, guna memenuhi kebutuhan nasional dan mencapai kepentingan strategisnya. Hal ini sejalan dengan konsep *dependencia* atau teori ketergantungan yang berpendapat bahwa negara-negara berkembang (*periphery*) untuk dapat mencapai kemajuan harus menjalin hubungan industrialisasi dengan negara-negara maju (*core*) sebagai penyedia sumber daya dan bantuan.

Melalui berbagai instrumen dan kesempatan, Indonesia menjalin kemitraan strategis dalam sektor properti, perdagangan, dan investasi sebagai langkah dalam rangka memperkuat fondasi perekonomian nasional. Upaya tersebut dilakukan oleh pemerintah dengan tujuan mendorong pertumbuhan perekonomian, baik di tingkat pusat maupun daerah, sehingga terwujud sistem perekonomian yang tangguh, berkeadilan, dan merata. Seluruh kebijakan ini dilandaskan pada nilai-nilai Pancasila serta ditetapkan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Secara umum, pertumbuhan ekonomi dipahami sebagai suatu bentuk perkembangan atau peningkatan kondisi perekonomian suatu negara dalam periode tertentu, yang ditunjukkan melalui kenaikan pendapatan nasional. Pertumbuhan ekonomi mencerminkan proses peningkatan output per kapita secara berkelanjutan dalam jangka panjang. Selain itu, pertumbuhan tersebut memiliki keterkaitan erat dengan aktivitas pembangunan yang berlangsung, baik pada tingkat nasional maupun daerah, yang berperan dalam memperkuat struktur perekonomian.

Suatu perekonomian dapat dikategorikan mengalami pertumbuhan apabila tingkat aktivitas ekonomi pada periode tertentu lebih tinggi dibandingkan dengan periode sebelumnya. Dengan kata lain, pertumbuhan terjadi apabila jumlah barang dan jasa yang dihasilkan secara fisik mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Pertumbuhan ekonomi (*economic growth*) dipahami sebagai proses perkembangan kegiatan ekonomi yang mengakibatkan bertambahnya produksi barang dan jasa di masyarakat, yang pada akhirnya meningkatkan tingkat kemakmuran. Secara umum, indikator pertumbuhan

ekonomi tampak dari peningkatan Produk Domestik Bruto (PDB), yang menandakan adanya kenaikan pendapatan nasional.<sup>1</sup>

Di samping itu, pertumbuhan ekonomi dipahami sebagai kondisi di mana negara dapat memperluas *output* atau tingkat produksi melalui perkembangan teknologi. Fenomena ini mencerminkan terjadinya pertambahan kapasitas produksi nasional yang ditopang oleh perkembangan teknologi guna meningkatkan efisiensi produksi. Laju pertumbuhan ekonomi yang stabil dan berkesinambungan menjadi prasyarat esensial untuk keberlangsungan pembangunan ekonomi, peningkatan taraf kesejahteraan masyarakat, serta terjadinya transformasi mendasar dalam struktur perekonomian suatu negara dalam jangka panjang.

Industri properti saat ini merupakan salah satu sektor yang menunjukkan perkembangan yang cukup pesat. Seiring dengan dinamika tersebut, investasi pada sektor ini dipandang sebagai alternatif strategis bagi para investor untuk menjaga nilai investasinya agar tetap memberikan keuntungan. Prospek bisnis properti di Indonesia dinilai menjanjikan, khususnya dengan adanya berbagai bentuk kerja sama antara investor internasional dan pengembang domestik. Oleh karena itu, laju pertumbuhan sektor properti di Indonesia terlihat mengalami peningkatan yang signifikan.

Dengan semakin pesatnya perkembangan ekonomi di Indonesia melalui sektor properti, berbagai macam kegiatan di sektor properti dilakukan mulai dari jual beli hingga sewa mengewa, perbuatan tersebut perlu dilandasi oleh adanya perjanjian yang dibuat para pihak yang berfungsi sebagai payung hukum untuk kedua belah pihak jika pada kemudian hari terjadi suatu permasalahan hukum.

Bidang hukum perjanjian termasuk ke dalam cabang hukum perdata yang memiliki peranan penting dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Terutama dalam konteks interaksi sosial, hukum perjanjian memengaruhi intensitas hubungan antara individu, di mana sebagian besar hubungan tersebut bersifat hukum, yang dalam terminologi hukum disebut sebagai perikatan. Perikatan ini umumnya diwujudkan dalam bentuk perjanjian tertulis atau kontrak.

Perjanjian (*overeenkomst*) merupakan suatu peristiwa hukum di mana seseorang memberikan janji kepada pihak lain, atau dua pihak saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal tertentu. Definisi mengenai perjanjian tercantum dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyatakan bahwasanya, "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih." Pembentukan suatu perjanjian tidak mensyaratkan bentuk dokumen tertulis (kontrak) maupun ucapan lisan (verbal),

---

<sup>1</sup> Suwardi Suwardi, "KEBIJAKAN USAHA BISNIS PROPERTY DALAM MENGHADAPI EKONOMI GLOBAL," *E-Jurnal Kewirausahaan* 5, no. 1 (2022).

selama tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan norma ketertiban umum, serta didasarkan pada asas kepercayaan antara para pihak.<sup>2</sup>

Menurut R. Subekti, perjanjian dapat dipahami sebagai serangkaian pernyataan yang memuat janji maupun kesediaan yang disampaikan serta diformulasikan ke dalam bentuk tertulis berupa perjanjian kontraktual. Dalam pembentukannya, suatu kontrak atau perjanjian wajib memenuhi ketentuan keabsahan perjanjian sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menetapkan empat syarat utama, yaitu:

- a. adanya persetujuan para pihak yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan pihak-pihak yang membuat perikatan;
- c. objek tertentu yang diperjanjikan; dan
- d. oleh sebab yang halal.

Apabila seluruh unsur sahnya perjanjian itu terpenuhi, maka perjanjian dimaksud memiliki kekuatan mengikat secara hukum terhadap para pihak yang menandatangani. Pembuatan perjanjian dalam bentuk tertulis (kontrak) dianggap penting guna menjamin kepastian hukum antara pihak-pihak yang berkepentingan. Dengan demikian, jika timbul sengketa, dokumen perjanjian tersebut berfungsi sebagai landasan yuridis maupun bukti otentik untuk menggugat pihak yang menimbulkan kerugian.

Pada saat ini, sebagian besar perjanjian secara sengaja dituangkan dalam bentuk tertulis (kontrak) termasuk perjanjian sewa-menyewa. Ketentuan mengenai sewa-menyewa itu sendiri diatur dalam Pasal 1548 KUHPerduta. Pengertian sewa mengewa menurut Pasal 1548 KUHPerduta adalah:

*“Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang baik yang tetap maupun bergerak”*

Dalam penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui bagaimanakan implikasi terhadap prinsip itikad baik dalam perjanjian sewa menyewa properti di Indonesia, bahwa Penulis menemukan penulisan yang terdahulu berjudul analisis teori perjanjian dalam bisnis modern yang di publikasi oleh Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta dalam Jurnal Inovasi Global Tahun 2023.

---

<sup>2</sup> M. Yahya Harahap, “Segi-Segi Hukum Perjanjian” 1982.

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan sebelumnya, penulis mengangkat dalam sebuah penulisan karya ilmiah jurnal yang berjudul “ANALISIS MENGENAI IMPLIKASI PRINSIP ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA PROPERTI DI INDONESIA”.

## **2. METODE PENELITIAN**

Kajian ini tergolong sebagai penelitian hukum normatif atau doktrinal. Berdasarkan pandangan Terry Hutchinson yang dinyatakan kembali oleh Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif didefinisikan sebagai bentuk penelitian yang menyajikan uraian secara terstruktur mengenai ketentuan perundang-undangan, menguraikan area permasalahan, serta berpotensi memprediksi perkembangan hukum di masa mendatang. Jenis penelitian hukum normatif, yang juga dikenal sebagai studi doktrinal, sering kali disebut penelitian berbasis kepustakaan atau analisis dokumen karena berfokus pada norma-norma tertulis beserta sumber hukum lainnya. Dalam pelaksanaan penelitian ini digunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) guna memahami prinsip itikad baik dalam suatu perjanjian.<sup>3</sup>

## **3. ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Kontrak atau perjanjian memiliki perbedaan dengan perikatan. Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan. Sumber perikatan lainnya adalah Undang-Undang. Perbedaan antara perikatan yang bersumber dari perjanjian dan undang-undang terletak pada akibat hukum dari hubungan hukum tersebut. Akibat hukum dari perikatan yang timbul berdasarkan perjanjian merupakan konsekuensi yang dikehendaki oleh para pihak, sebab perjanjian tersebut dibuat atas dasar kesepakatan bersama. Sebaliknya, konsekuensi hukum dari perikatan yang bersumber pada ketentuan undang-undang ditetapkan oleh norma hukum positif, sehingga subjek yang melakukan perbuatan tersebut belum tentu bermaksud menimbulkan konsekuensi hukum yang dimaksud.

Pelanggaran terhadap isi perjanjian yang telah disetujui para pihak disebut wanprestasi, di mana pihak yang mengalami kerugian memiliki hak untuk mengajukan gugatan wanprestasi. Sebaliknya, pelanggaran terhadap ketentuan undang-undang yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain dikenal sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan pihak yang dirugikan dapat menuntut berdasarkan dasar tersebut. Dengan demikian, jenis pertanggungjawaban dalam hukum perdata dapat dibedakan menjadi

---

<sup>3</sup> Peter Mahmud Marzuki, “Penelitian Hukum,” *Jakarta: Kencana Prenada Media* 55 (2005).

dua kategori, yakni pertanggungjawaban kontraktual dan pertanggungjawaban berdasarkan perbuatan melawan hukum. Perbedaan mendasar keduanya terdapat pada ada atau tidaknya perjanjian yang mendasari hubungan hukum tersebut. Apabila hubungan tersebut didasarkan pada perjanjian, maka berlaku pertanggungjawaban kontraktual. Namun jika tidak terdapat perjanjian tetapi salah satu pihak menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka dasar gugatan adalah perbuatan melawan hukum. Melalui prinsip “perjanjian yang mengikat,” para pihak membentuk suatu ikatan hukum yang menimbulkan satu atau lebih kewajiban. Kewajiban tersebut dapat dipahami sebagai suatu hubungan hukum di mana satu pihak berkedudukan sebagai debitur yang wajib memenuhi prestasi, sedangkan pihak lainnya berkedudukan sebagai kreditur yang berhak menuntut pelaksanaan kewajiban tersebut.

Pertanggungjawaban kontraktual muncul dari adanya ikatan kontraktual antara para pihak. Ikatan kontraktual sendiri merupakan hubungan hukum yang secara sengaja dibentuk untuk menimbulkan akibat hukum, berupa hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian. Jika salah satu pihak gagal memenuhi prestasinya sehingga mengakibatkan kerugian bagi pihak lainnya, maka pihak yang dirugikan berhak mengajukan gugatan berdasarkan dalil wanprestasi.

Pengertian umum tentang wanprestasi adalah tidak terlaksananya perjanjian karena kelalaian salah satu pihak. Bentuk dari kelalaian tersebut dapat berupa sama sekali tidak melaksanakan prestasi, terlambat melaksanakan prestasi atau debitur keliru dalam melaksanakan prestasi. Konsekuensi hukum dari wanprestasinya debitur adalah keharusan bagi debitur untuk memberikan kompensasi. Apabila terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak lainnya dapat mengajukan pembatalan perjanjian atau menuntut pelaksanaan perjanjian. Tuntutan wanprestasi ditujukan untuk mengembalikan pihak penggugat seolah-olah kesepakatan telah dipenuhi sesuai ketentuan (tepat waktu). Kompensasi yang diberikan dalam konteks ini mencakup kerugian berupa hilangnya keuntungan yang diharapkan (*expectation loss*).

Syarat sahnya sebuah perjanjian terdiri dari dua jenis, yakni syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif merupakan ketentuan yang berkaitan dengan para pihak pembuat perjanjian. Syarat subjektif meliputi sepakat bagi pihak-pihak yang mengikatkan diri. Artinya, para pihak harus sepakat atau saling menyetujui atas hal-hal yang esensial dari perjanjian yang dibuat, dan cakap untuk melakukan suatu perikatan. Dengan kata lain, para pihak harus cakap secara hukum untuk melaksanakan perbuatan hukum yang mereka lakukan. Syarat objektif merupakan ketentuan yang berhubungan dengan objek perjanjian. Syarat objektif mencakup adanya objek tertentu. Artinya, perjanjian harus memiliki objek tertentu yang dapat ditentukan, dan alasan (*causa*) yang sah. Dengan kata lain, isi dan tujuan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, norma kesusilaan, serta ketertiban umum. Apabila syarat subjektif

tidak terpenuhi, maka perjanjian bersifat dapat dibatalkan. Sedangkan jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum.<sup>4</sup>

Adapun dalam praktiknya, perjanjian tertulis sangat dianjurkan untuk memberikan kepastian hukum dan memudahkan pembuktian jika terjadi sengketa di kemudian hari. Penggunaan dokumen perjanjian tertulis juga memberikan peluang bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan tuntutan serta membuktikan perkaranya di pengadilan dengan lebih efektif. Tujuan utama dari pembuatan perjanjian ialah untuk memberikan jaminan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi pihak-pihak yang terlibat. Dengan adanya perjanjian, jika muncul sengketa di kemudian hari, para pihak dapat merujuk pada isi perjanjian untuk menyelesaikannya.<sup>5</sup>

Batalnya suatu perjanjian dapat terjadi melalui dua cara, yakni batal demi hukum dan dapat dibatalkan. Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian yang sejak awal dianggap tidak pernah ada atau dilahirkan karena tidak memenuhi syarat objektif untuk sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Ketentuan objektif ini adalah terdapat sebab yang sah serta adanya objek yang jelas. Jika salah satu atau kedua ketentuan objektif tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi dan tidak menimbulkan konsekuensi hukum apapun bagi para pihak. Perjanjian yang bersifat dapat dibatalkan adalah kesepakatan yang tidak memenuhi syarat subjektif sebagai prasyarat sahnya suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, yakni adanya kesepakatan dari para pihak yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat perikatan. Jika salah satu maupun kedua ketentuan subjektif tersebut tidak terpenuhi, maka kesepakatan tersebut dapat dimintakan pembatalannya oleh pihak yang dirugikan. Contohnya, perjanjian yang dilakukan oleh individu yang tidak memiliki kecakapan hukum atau karena adanya cacat kehendak seperti paksaan, kekhilafan, maupun penipuan.<sup>6</sup>

Pembuatan perjanjian dalam bentuk tertulis memiliki peran penting sebagai dasar hukum untuk membedakan antara perjanjian yang batal demi hukum dengan perjanjian yang bersifat dapat dibatalkan. Selain itu, dokumen perjanjian tertulis mempermudah pihak yang merasa dirugikan dalam mengajukan gugatan dan membuktikan klaimnya di pengadilan.

---

<sup>4</sup> Kadek Ary Purnama Dewi, "Tanggung Jawab Perdata Pelaku Usaha Properti Yang Terlambat Menyelesaikan Pembangunan," *Jurnal Yustitia* 16, no. 1 (2022).

<sup>5</sup> Niru Anita Sinaga, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian," *Binamulia Hukum* 7, no. 2 (2018).

<sup>6</sup> Dewi Oktoviana Ustien and Umar Marhum, "Perspektif Hukum Terhadap Suatu Perjanjian," *Lakidende Law Review* 1, no. 2 (2022).

Selain itu, asas itikad baik dalam perjanjian juga menjadi faktor penting yang dapat mempengaruhi keabsahan suatu perjanjian. Meskipun pengaturannya telah tertuang dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, namun dalam praktik peradilan di Indonesia, standar dan kriteria itikad baik masih beragam. Dari perspektif hukum Indonesia, penting untuk menganalisis apakah pengadilan menerapkan doktrin itikad baik dalam proses perundingan awal suatu kesepakatan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, begitu suatu kesepakatan memenuhi ketentuan sahnya kontrak, maka kesepakatan tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat terhadap para pihak yang membuatnya. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara, suatu kontrak tidak boleh dibatalkan secara sepihak, kecuali terdapat alasan yang sah dan dapat diterima secara hukum, sebagaimana diatur dalam undang-undang untuk memperbolehkan pembatalan sepihak.

Selanjutnya, ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menegaskan bahwa pelaksanaan perjanjian harus dilakukan dengan menjunjung itikad baik. Penerapan asas itikad baik memberikan kewenangan diskresioner kepada hakim untuk menyimpang dari pemaknaan literal kontrak apabila interpretasi harafiah berpotensi menimbulkan ketidakadilan bagi para pihak. Berdasarkan ajaran hukum klasik, asas itikad baik hanya berlaku pada perjanjian yang telah memenuhi ketentuan sahnya, terutama mengenai kejelasan dan objek yang pasti. Oleh karena itu, mengikuti doktrin tersebut, asas itikad baik tidak relevan untuk diterapkan pada tahap negosiasi awal sebelum perjanjian secara resmi ditutup.

Guna membentuk suatu kontrak yang sah, terdapat empat unsur yang harus dipenuhi sesuai aturan Pasal 1320 KUHPerdara, yakni kesepakatan para pihak, kecakapan untuk bertindak (melakukan kontrak), objek tertentu, dan sebab yang halal/sah. Unsur kesepakatan serta kecakapan hukum dikategorikan sebagai unsur subjektif karena berkaitan dengan para pihak yang membuat kontrak, sedangkan objek tertentu dan sebab yang sah termasuk unsur objektif karena menyangkut obyek perjanjian. Jika unsur subjektif tidak terpenuhi, maka kontrak menjadi dapat dibatalkan (*voidable*), yang berarti kontrak tetap sah dan berlaku sampai ada putusan hakim yang membatalkannya. Selama tidak ada permohonan pembatalan yang diajukan, kontrak tetap mengikat para pihak. Sebaliknya, kontrak yang batal demi hukum (*null and void*) tidak menimbulkan dampak hukum sama sekali, sehingga tidak ada kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakan kontrak maupun hak untuk mengajukan tuntutan. Dalam hal ini, hakim dapat secara *ex officio* menyatakan kontrak tersebut batal demi hukum meskipun tidak ada permintaan dari para pihak.<sup>7</sup>

Kesepakatan (*consensus*) pada dasarnya merupakan persetujuan bersama antara para pihak, di mana persetujuan tersebut bersifat timbal balik dan dapat diwujudkan baik

---

<sup>7</sup> R. Subekti, *The Law of Contracts in Indonesia: Remedies of Breach* (Haji Masagung, 1989).

secara lisan maupun secara tertulis. Kesepakatan harus diberikan berdasarkan kemauan bebas tanpa adanya kesalahan, paksaan, atau tipu daya. Kesalahan berkaitan dengan hal pokok atau kualitas esensial dari kesepakatan dalam kontrak.

Penipuan (*fraud*) merupakan tindakan tersembunyi yang dilakukan oleh salah satu pihak sebelum kontrak disepakati, dengan maksud untuk menyesatkan pihak lawan serta mempengaruhi mereka agar menandatangani kontrak yang seandainya tanpa adanya penipuan tidak akan mereka lakukan. Pernyataan palsu itu sendiri tidaklah cukup untuk dikategorikan sebagai penipuan, perbuatan tersebut perlu disertai oleh rangkaian kebohongan. Sebagai ilustrasi, kelalaian untuk memberitahukan cacat tersembunyi kepada calon pembeli tidak termasuk penipuan, karena tindakan itu bukan bersifat tersembunyi. Agar dikatakan penipuan, kebohongan harus sedemikian rupa sehingga pihak yang ditipu tidak akan memberikan persetujuan apabila kebenaran diketahui.<sup>8</sup>

Ketentuan kedua yang menentukan sahnyanya suatu perjanjian adalah kecakapan bertindak. Secara umumnya, setiap individu dianggap cakap untuk membuat kontrak, kecuali anak-anak di bawah umur serta orang-orang yang berada dalam pengampunan (*under guardianship*). Kontrak yang dilakukan oleh anak-anak di bawah umur atau mereka yang berada dalam pengampunan dapat dimintakan pembatalannya melalui putusan pengadilan berdasarkan permintaan pihak yang bersangkutan atau wali yang mewakilinya, asalkan permohonan diajukan paling lambat lima tahun sejak kontrak dibuat. Kewajiban yang timbul bagi pihak lain dalam kontrak tetap berlaku selama kontrak belum dibatalkan. Persoalan hukum yang muncul adalah apakah anak di bawah umur yang bertindak seolah dewasa akan terikat pada perjanjian yang dibuat, terutama jika pihak lawan menandatangani kontrak dengan keyakinan keliru mengenai kecakapan hukum anak tersebut. Syarat ketiga bagi keabsahan kontrak adalah adanya hal tertentu yang jelas sebagai objek kontrak. Syarat keempat adalah adanya alasan atau *causa* yang sah. Apabila isi kontrak bertentangan dengan hukum atau kesusilaan yang baik, kontrak tersebut akan dinyatakan batal demi hukum.

#### **4. PENUTUP**

Asas Itikad Baik dalam perjanjian menjadi faktor penting yang dapat mempengaruhi keabsahan suatu perjanjian. Meskipun pengaturannya telah diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, namun dalam praktik peradilan di Indonesia, standar dan kriteria itikad baik masih beragam. Dari perspektif hukum Indonesia, penting untuk menganalisis apakah pengadilan menerapkan doktrin itikad baik dalam tahap perundingan awal suatu perjanjian. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPdata, begitu suatu

---

<sup>8</sup> Sudargo Gautama, "Indonesian Business Law" 1995,

perjanjian memenuhi ketentuan sahnya kontrak, maka perjanjian itu memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak pembuatnya. Selanjutnya, ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara menegaskan bahwa kontrak tidak boleh dibatalkan secara sepihak, kecuali terdapat alasan hukum yang sah dan rasional sebagaimana diatur oleh undang-undang.

Perjanjian yang batal demi hukum merupakan perjanjian yang sejak semula dianggap tidak pernah ada karena tidak memenuhi unsur objektif yang ditentukan untuk keabsahan suatu kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Sementara itu, perjanjian yang dapat dibatalkan ialah perjanjian yang tidak memenuhi unsur subjektif untuk keabsahan suatu kontrak menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara.

Prinsip Itikad Baik dapat digunakan dalam merancang sebuah perjanjian yang mana perlu diperhatikan mengenai unsur-unsur yang terdapat dalam sebuah perjanjian sehingga jika di kemudian hari terdapat permasalahan hukum dapat diminimalisir dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang terkandung di dalam prinsip Itikad Baik dalam unsur objektif maupun unsur subjektif dalam sebuah perjanjian, supaya tidak ada pihak yang mengalami kerugian terhadap adanya perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak dan berlaku sebagai hukum bagi kedua sebagaimana termaktub dalam sebuah asas hukum yaitu asas "*Pacta Sunt Servanda*" yang bersifat mengikat bagi kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Dewi, Kadek Ary Purnama. “Tanggung Jawab Perdata Pelaku Usaha Properti Yang Terlambat Menyelesaikan Pembangunan.” *Jurnal Yustitia* 16, no. 1 (2022): 54–61.
- Gautama, Sudargo. “Indonesian Business Law.” (*No Title*), 1995.  
<https://cir.nii.ac.jp/crid/1970867909873652405>.
- Harahap, M. Yahya. “Segi-Segi Hukum Perjanjian.” (*No Title*), 1982.  
<https://cir.nii.ac.jp/crid/1971430859851975608>.
- Mahmud Marzuki, Peter. “Penelitian Hukum.” *Jakarta: Kencana Prenada Media* 55 (2005).
- Sinaga, Niru Anita. “Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian.” *Binamulia Hukum* 7, no. 2 (2018): 107–20.
- Subekti, R. *The Law of Contracts in Indonesia: Remedies of Breach*. Haji Masagung, 1989.
- Suwardi, Suwardi. “KEBIJAKAN USAHA BISNIS PROPERTY DALAM MENGHADAPI EKONOMI GLOBAL.” *E-Jurnal Kewirausahaan* 5, no. 1 (2022): 28–33.
- Ustien, Dewi Oktoviana, and Umar Marhum. “Perspektif Hukum Terhadap Suatu Perjanjian.” *Lakidende Law Review* 1, no. 2 (2022): 85–92.