

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang Masalah

Itikad baik adalah merupakan salah satu asas klasik dalam hukum perjanjian, yang terkandung pula di dalam *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW). Asas berada pada tatanan diatas undang-undang, asas adalah merupakan jiwa dari sebuah undang-undang. Di dunia dikenal ada dua sistem hukum besar yaitu *Common Law system* dan *Civil Law system* keduanya memiliki perbedaan yang sangat besar, namun untuk asas-asas hukum keduanya tetap menganut asas yang sama, termasuk pula pada asas-asas dalam hukum perjanjian.¹

Perjanjian adalah merupakan salah satu sumber perikatan. Menurut pasal 1233 BW perikatan itu bisa lahir karena dua hal, yaitu : “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”. 1234 BW menentukan bahwa: “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Jadi perjanjian adalah merupakan salah satu sebab lahirnya sebuah perikatan. Perikatan adalah : “hubungan yang terjadi diantara dua orang atau lebih, yang terletak dalam harta kekayaan, yang mana pihak yang satu berhak atas prestasi, dan pihak yang lainnya berkewajiban memenuhi prestasi itu”. Jadi hukum perikatan ini meletakkan kewajiban disatu sisi, dan juga meletakkan hak pada sisi lainnya.

Perjanjian menimbulkan adanya sebuah perikatan. Perjanjian menurut pasal 1313 BW adalah : “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Menurut Subekti perjanjian adalah : “suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.²Perjanjian

¹ Agus Yudha Hernoko, **Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, h. 21-25, lihat juga Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, h. 79

²Subekti, **Hukum Perjanjian**, Cet.19, Intermasa, Jakarta, 2002, h.1

pada dasarnya adalah merupakan sebuah kesepakatan antara para pihak yang membuatnya. Globalisasi yang terjadi membawa perkembangan yang cukup pesat dibidang lapangan hukum perjanjian Indonesia, terutama pada jenis-jenis perjanjian yang ada. Macam-macam perjanjian sekarang lahir dengan nama dan konsep-konsep baru. Perkembangan yang terjadi dalam lapangan hukum perjanjian, ternyata tidak membawa dampak yang signifikan terhadap asas-asas hukum perjanjian.

Asas-asas hukum perjanjian yang dikenal antara lain adalah :

- asas *konsensualisme*
- asas kebebasan berkontrak
- asas *pacta sunt servanda*
- asas itikad baik
- asas *privity of contract*
- asas proporsionalitas³

Beberapa asas seperti dikemukakan diatas harus ada dan harus terwujud dalam sebuah perjanjian, yang dalam hal ini penulis spesifikasikan menjadi sebuah kontrak. BW mengatur bahwa ada beberapa syarat yang harus dipenuhi ketika membuat sebuah perjanjian sehingga perjanjian itu mempunyai daya mengikatnya. Pasal 1320 BW menentukan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian adalah : “untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat” :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang diperbolehkan.

Semua syarat yang diatur dalam pasal 1320 BW tersebut bersifat kumulatif, artinya semua syarat itu harus terpenuhi. Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif, syarat ketiga dan syarat ke empat disebut syarat objektif. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka akibatnya adalah perjanjian tersebut menjadi dapat

³Frans Satrio Wicaksono, **Panduan Lengkap Membuat Surat Kontrak**, Visimedia, Jakarta, 2008, h. 3-6, lihat juga Agus Yudha Hernoko, **Op.Cit.**, h. 108-145

dibatalkan. Apabila syarat objektif yang tidak dipenuhi maka akibatnya perjanjian yang dibuat itu menjadi batal demi hukum.⁴

Asas-asas perjanjian ternyata juga termuat di dalam undang-undang, yang meliputi syarat sahnya perjanjian tersebut. Misalnya syarat pertama yang diharuskan pasal 1320 BW adalah :“adanya kesepakatan”, maka demikian juga sesuai dengan asas hukum perjanjian yaitu asas konsensualisme. Asas konsensualisme menentukan bahwa tidak akan lahir sebuah perjanjian tanpa adanya sebuah kesepakatan. Kesepakatan adalah merupakan hal yang mutlak ada dalam setiap perjanjian. Contoh berikutnya adalah asas kebebasan berkontrak, dimana asas ini mendasarkan pada kehendak bebas setiap manusia untuk membuat sebuah kontrak. Dengan siapa dia mau membuat perjanjian, isinya bagaimana, apa yang diperjanjikan semua berlandaskan pada kehendak bebas manusia yang membuat perjanjian itu. Ternyata asas kebebasan berkontrak ini termuat pula dalam BW, yaitu melalui pasal 1338 BW, yang menentukan bahwa : “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dari sini ditentukan bahwa ada kebebasan dari para pihak untuk membuat perjanjiannya dengan siapa, dalam bentuk apa, dan isinya apa.

Salah satu asas yang menarik adalah asas itikad baik, asas ini mengharuskan sebuah perjanjian itu dilaksanakan penuh dengan itikad baik. Asas ini juga diatur dalam BW, yaitu pasal 1338 ayat (3) yang menentukan bahwa : “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Permasalahannya adalah tolak ukur asas itikad baik itu tidak dapat ditentukan. Sebagai pembanding apabila sebuah perjanjian ditentukan bahwa harus ada asas konsensualisme didalamnya, maka tolak ukur konsensualisme ini sudah ada, misalnya pembubuhan tanda tangan, tidak dipaksa, sukarela dan sebagainya sehingga dapat terlihat secara nyata bahwa orang yang menyetujui perjanjian itu benar telah sepakat. Sementara asas itikad baik daya kerjanya adalah pada diri orang tersebut dan tidak dapat terlihat dalam keadaan apapun sampai kontrak tersebut terlaksana. Dalam kontrak terdapat tiga fase yaitu prakontrak, kontrak dan pascakontrak, terlebih lagi pada tahap prakontrak, asas itikad

⁴ Subekti, Op.Cit., h. 20

baik tidak dapat terlihat sama sekali, sehingga daya mengikatnya tidak nampak. Padahal kalau melihat semua asas-asas dalam hukum perjanjian pelaksanaannya dan daya mengikatnya terlihat bahkan juga dapat diwujudkan.

Tolak ukur yang biasa bisa dipakai untuk mengukur asas itikad baik hanyalah melalu asas kepatutan dan kewajaran, yang mana kedua asas ini juga sama gamblangnya dengan asas itikad baik karena wujud itikad baiknya ini tidak terlihat, tidak ada tolak ukurnya, maka kekuatan mengikat asas ini menjadi diragukan. Disatu sisi pelaksanaan kontrak mulai awal hingga akhir kontrak diharuskan memenuhi asas itikad baik, namun dalam kenyatannya asas itikad baik ini tidak pernah memiliki standarbaku tertentu yang bisa dipakai dan digunakan.

Sebagai contoh ilustrasi kasus yaitu Kontrak Pelaksanaan Pembangunan Rumah Tinggal antara CV X dan Abraham, di mana CV X sebagai pihak pertama yang akan melakukan dan menyelesaikan pembangunan rumah tinggal dari pada Abraham yang terletak di jalan HR Muhammad, No. 14, Jakarta Utara. Dalam kontrak tersebut dijelaskan kewajiban masing-masing pihak, yakni CV X akan menyelesaikan pembangunan rumah tinggal sesuai dengan gambar kerja, spesifikasi material dan bahan, serta *time schedule* proyek dalam kurun waktu 7 (tujuh) bulan. Sedangkan Abraham sebagai pihak kedua memiliki prestasi berupa menyerah sesuatu yaitu uang sebesar Rp. 2.100.000.000 (Dua Milyar Seratus Juta Rupiah) yang dilakukan dalam beberapa tahap dan menanggung biaya-biaya yang muncul dari perjanjian ini seperti pajak-pajak dan Ijin Mendirikan Bangunan. Dalam perjanjian jenis ini asas itikad baik seharusnya sudah ada sejak tahap prakontrak dan awal penandatanganan namun, yang menjadi masalah adalah bahwa asas itikad baik tidak terlihat oleh masing-masing pihak.

Kewajiban hukum harus dilaksanakan dengan baik, BW sudah memberikan kewajiban pelaksanaan asas itikad baik dalam kontrak baik sejak awal maupun sampai akhir kontrak. Penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai kekuatan mengikat atau daya bekerjanya asas itikad baik yang sudah dijadikan kewajiban hukum ini dalam sebuah kontrak. Baik tahap pra kontrak, pelaksanaan kontrak maupun sampai pada akhir kontrak.

I.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut diatas, penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut : “Apakah wujud dari asas itikad baik dalam tahapan kontrak pelaksanaan pembangunan rumah tinggal antara CV X dan Abraham? “.

I.3. Tujuan penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah:

a. Tujuan Akademis :

Sebagai salah-satu syarat mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Surabaya.

b. Tujuan Praktis :

- 1) Untuk mengkaji dan menganalisis penerapan asas itikad baik dalam sebuah kontrak.
- 2) Untuk mengkaji dan menganalisis daya mengikat asas itikad baik dalam keseluruhan rangkaian penyusunan dan pelaksanaan kontrak.

I.4. Manfaat Penelitian

Manfaat dari adanya penelitian ini adalah :

1. Memberikan pengetahuan mengenai makna dan pengertian asas itikad baik dalam setiap tahapan kontrak sehingga tidak lagi menimbulkan kerancuan dalam pemaknaannya dimasyarakat.
2. Memberikan masukan kepada teoritis dan praktisi hukum yang ingin mempelajari dan memahami lebih dalam lagi mengenai asas itikad baik sehingga memperkaya pengetahuan.

I.5. Metodologi Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan penelitian ini meliputi beberapa hal yaitu sebagai berikut :

a. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah tipe penelitian yuridis normatif yang merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap bahan hukum yang dikaitkan dengan permasalahan yang ada yakni

mengenai wujud dan penerapan asas itikad baik dalam keseluruhan fase kontrak.

b. Pendekatan Masalah

- 1) *Statute approach* yakni pendekatan terhadap permasalahan dengan mendasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang sedang dibahas.
- 2) *Conseptual approach* yakni merupakan pendekatan terhadap permasalahan dengan mendasarkan pada pendapat sarjana hukum yang diperoleh dari buku- buku literatur dan berbagai karya ilmiah hukum.

c. Bahan Hukum

- 1) Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang sifatnya mengikat berupa peraturan perundang-undangan yaitu *Burgerlijk Wetboek*.
- 2) Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang sifatnya menjelaskan bahan hukum primer, dimana bahan hukum sekunder berupa literatur, catatan kuliah, yurisprudensi dan catatan-catatan penting lainnya.

d. Langkah Penelitian :

- 1) Langkah pengumpulan bahan hukum, dilakukan dengan pengumpulan bahan-bahan hukum (inventarisasi) dan pengelompokan (klasifikasi) yaitu memilah-milah bahan hukum yang penting dan berkaitan dengan objek penelitian. Keseluruhan dilakukan dengan mensistematisasi bahan hukum yang tersusun secara runtun agar mudah dipahami.
- 2) Langkah analisa atau pembahasan, dilakukan melalui penalaran deduksi, diawali dengan norma- norma / undang-undang yang bersifat umum, kemudian diterapkan pada kasus tertentu, sehingga menghasilkan suatu jawaban yang khusus. Dilakukan pula dengan menggunakan penafsiran sistematis, yaitu penafsiran dengan cara melihat susunan pasal yang berhubungan dengan pasal-pasal yang lainnya yang ada di dalam undang-undang itu sendiri atau pasal-pasal lain dari undang-undang yang lain. Kemudian digunakan penafsiran ekstensif, yaitu penafsiran dengan

memperluas makna dari suatu undang-undang, dan yang terakhir menggunakan penafsiran autentik, yaitu penafsiran yang dilakukan berdasarkan pengertian yang ditentukan oleh pembentuk undang-undang

I.6. Pertanggungjawaban Sistematika

BAB I. PENDAHULUAN. Pada bab ini diawali dengan menguraikan latar belakang permasalahan yang dibahas yakni mengenai wujud/tolak ukur daripada asas itikad baik dalam semua fase/tahapan kontrak, di mana dalam kontrak terdapat 3 (tiga) tahapan yakni prakontrak, kontrak dan pascakontrak. Asas itikad baik sangat susah untuk ditentukan tolak ukurnya terlebih dalam tahap prakontraktual sehingga kekuatan mengikat asas itikad baik juga tidak terlihat dalam tahapan ini, selanjutnya bab ini juga menguraikan mengenai rumusan masalah, tujuan penelitian, kajian teoritik, metodologi penelitian beserta pertanggungjawaban sistematika yang merupakan gambaran skripsi ini secara umum.

BAB II. ASAS-ASAS YANG MENAUNGI HUKUM KONTRAK. Pada bab ini terbagi menjadi dua sub bab yakni, sub bab II.1. Asas-Asas Umum Hukum Kontrak, dalam hal ini Penulis akan menguraikan mengenai asas-asas hukum kontrak secara detail dan akibat hukum yang ditimbulkan. Selanjutnya sub bab II.2. berisi tentang Asas Itikad Baik Sebagai Salah-Satu Kewajiban Hukum, dalam hal ini Penulis akan menguraikan mengenai teori dan pengaturan hukum tentang asas itikad baik dalam kontrak.

BAB III. KEKUATAN MENGIKAT ASAS ITIKAD BAIK DALAM KESELURUHAN FASE KONTRAK ANTARA CV X DAN ABRAHAM. Pada bab ini terdiri dari dua sub bab, yakni sub bab III.1. akan dijelaskan mengenai ilustrasi kasus yang terkait dengan asas itikad baik, melalui kontrak pelaksanaan pembangunan rumah tinggal antara CV X dan Abraham selanjutnya sub bab III.2. tentang analisa mengenai kekuatan mengikat asas itikad baik dalam keseluruhan tahapan kontrak yakni prakontrak, kontrak dan pasca kontrak

BAB IV.PENUTUP. Berisi kesimpulan yang merupakan jawaban ringkas atas rumusan masalah sedangkan saran merupakan rekomendasi berupa preskripsi yang dapat diterapkan pada masa yang akan datang