

## ASAS ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI

Henry Halim

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Riau

Jl.Azki Aris Kp.Besar Rengat

[henryhalim.stihriau.ac.id](http://henryhalim.stihriau.ac.id)

### Abstrak

Asas itikad baik merupakan salah satu asas dalam hukum perjanjian yang mengharuskan para pihak dalam melaksanakan perjanjian diantara mereka untuk saling menghormati perjanjian yang telah mereka buat. Tidak dapat melihat dengan jelas perihal kekuatan hati dan pikiran para pihak dalam perjanjian kecuali Nampak dalam pelaksanaan perjanjian. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui peranan asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli rumah. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif dengan mengkaji berbagai literature yang berhubungan dengan perjanjian pendahuluan jual beli rumah. Dan diharapkan bisa memberikan deskripsi tentang asas itikad baik dalam perjanjian pendahuluan jual beli rumah.

Kata kunci : asas itikad baik, perjanjian, perjanjian pendahuluan jual beli, rumah

### *Abstrak*

*The principle of good faith is one of the principles in contract law which requires the parties to carry out the agreement between them to mutually respect the agreement they have made. Cannot clearly see the strength of the hearts and minds of the parties to the agreement unless it appears in the implementation of the agreement. The purpose of this study was to determine the role of the principle of good faith in the implementation of the preliminary home sale and purchase agreement. This study uses a type of normative research by examining various literature related to the preliminary home sale and purchase agreement. And it is hoped that it can describe the principle of good faith in the preliminary home sale and purchase agreement.*

*Keywords: good faith principles, agreement, preliminary sale, and purchase agreement, house*

## A. latar belakang

Dalam hukum perjanjian kita mengenal berbagai macam asas dalam perjanjian. Asas ini merupakan dasar bagi para pihak yang mengadakan perjanjian. Asas dalam hukum perjanjian biasanya keberlakuannya bersifat universal, seperti asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas kepastian hukum, asas itikad baik, dan lain sebagainya.

Asas merupakan pedoman bagi para pihak berkontrak untuk mencapai tujuan yang di inginkan dalam perjanjian yang mereka buat. Karena perjanjian yang mereka buat merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jika merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya tentu saja perjanjian berisi klausula-klausula yang dapat di jalankan dengan memperhatikan asas-asas yang berlaku dalam hukum perjanjian. Memang asas hanya bersifat abstrak dan belum bisa dioperasionalkan, akan tetapi keberadaannya sangat penting dalam pelaksanaan perjanjian dan merupakan syarat untuk tercapainya pelaksanaan perjanjian dengan baik.

Salah satu asas dalam hukum perjanjian adalah asas itikad baik. Perkataan tentang itikad baik dirumuskan dalam pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata yang berbunyi: “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Jadi apapun perjanjiannya selama memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Itikad baik adalah suatu pengertian yang abstrak, yang berkorelasi dengan apa yang ada dalam pikiran manusia. Akan tetapi dalam hal itu apakah hakim berarti harus mempertimbangkan sikap batin orang yang melakukan prestasi atau hal yang pokok berupa tindakannya dalam usahanya untuk

memenuhi kewajiban perjanjian (Setiawan, 2014).

Dalam hal ini yang dimaksud dengan sikap batinnya adalah itikad baik subjektif yaitu apakah yang bersangkutan menyadari bahwa tindakannya bertentangan dengan itikad baik. Adapun kalau pendapat umum menganggap tindakan yang begitu adalah bertentangan dengan itikad baik disebut dengan itikad baik objektif.<sup>1</sup>

Maka dari itu penentuan itikad baik amatlah sukar untuk pembuktian kedalam batin seseorang selain terlihat dalam tindakannya. Namun, bukan berarti sikap batin tidak diperlukan dalam pelaksanaan perjanjian. Justru dalam hal ini, diperlukan itikad baik dari kedua belah pihak agar perjanjian dapat terlaksana dengan baik. Namun bukan berarti hukum abai dalam masalah sikap tindak yang beritikad baik ini, meskipun hukum tidak bisa mengontrol sikap batin seseorang, tetapi hukum bisa sebagai alat control dari luar yang mengarahkan segala sikap dan tindakan seseorang agar sesuai dengan aturan-aturan yang telah ditetapkan. Salah satunya adalah ketentuan dalam pasal 1338 ayat 3 yang menyatakan perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik.

Karena asas itikad baik ini berlaku bagi segala perjanjian yang sah secara hukum ,maka tentunya hal ini juga berlaku dalam perjanjian pendahuluan jual beli . Meskipun, keterbangunan perumahan masih minimal 20 %. Pihak pengembang dapat saja memasarkan produknya kepada masyarakat terutama pembeli yang memiliki dana terbatas, yang tentu saja harus memperhatikan asas-asas dan aturan-aturan hukum yang berlaku

Menurut penjelasan pasal 42 ayai 1 Undang-undang nomor 1 tahun 2011 menjelaskan yang dimaksud dengan perjanjian

---

<sup>1</sup> Ibid.

pendahuluan jual beli adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat berwenang.

Apa sebab diadakan perjanjian pendahuluan jual beli rumah, secara teoritis, faktor penyebab dibuatnya perjanjian pendahuluan jual beli perumahan adalah sebagai berikut (Santoso, 2014):

1. harga jual beli rumah beserta hak atas tanahnya belum dibayar lunas oleh pembeli rumah
2. pensertifikatan hak atas tanah yang masih dalam proses penyelesaian di kantor pertanahan di kabupaten atau kota
3. hak atas tanah yang masih diterbitkan surat keputusan pemberian hak
4. permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai yang masih dalam proses penyelesaian
5. permohonan pembaruan hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai yang masih dalam proses penyelesaian
6. permohonan peningkatan hak guna bangunan untuk rumah tempat tinggal atau hunian menjadi hak milik yang dalam proses penyelesaian
7. dll.....

Karena perjanjian pendahuluan jual beli ini belum merupakan jual beli, maka sangat diperhatikan oleh kedua belah pihak agar masing-masing memiliki itikad baik dalam perjanjian. Yang tujuannya tentu saja agar calon pembeli memiliki rumah dan pengada rumah dapat

menyerahkan rumah kepada pembeli dengan siap pakai 100 %.

Oleh karena itu, penulis mengambil judul pada penelitian ini dengan judul “asas itikad baik dalam perjanjian pendahuluan jual beli rumah”

## **B. pembahasan**

Hubungan antara para pihak yang terlibat dalam masing-masing aktivitas komersial, secara hukum, diwujudkan dalam suatu perikatan hak dan kewajiban (prestasi) yang memberikan konsekuensi adanya pihak yang berkewajiban melaksanakan kewajiban yang bagi pihak lain menjadi haknya. Karena jika perikatan hak dan kewajiban dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan, akan memberikan keuntungan sehubungan dengan sasaran komersial yang diharapkan oleh masing-masing pihak .dengan kalimat lain, terhadap suatu perikatan ataupun kontrak, memang harus ada ketentuan yang tegas dan jelas untuk membangun kepastian formal bahwa para pihak yang melakukan perikatan tersebut tunduk untuk melaksanakannya dengan niat baik dan konsekuen (Simanjuntak, 2011).

Kewajiban yang dilaksanakan oleh para pihak dalam hubungan perikatan diantara mereka merupakan cerminan asas itikad baik, sebab ketika seseorang dari salah satu pihak melaksanakan prestasinya maka ini adalah konsekuensi logis dari sikap batin yang ada pada individu tersebut, apakah itu karena faktor intrinsik ataupun faktor ekstrinsik darinya. Factor satu berbeda dengan factor yang disebut belakangan, dan pengaruhnya akan sangat terasa dalam pemenuhan prestasi yang diinginkan oleh para pihak.

Asas itikad baik mendasari tindakan yang dilakukan oleh para pihak dalam berkontrak untuk memenuhi kewajibannya sehingga pihak yang berhak akan merasa memiliki rasa aman dalam berkontrak karena pihak lawan bisa dipercaya.

Berbicara tentang kewajiban, kewajiban adalah bentuk pasif dari tanggungjawab. sesuatu yang dilakukan karena tanggungjawab adalah kewajiban. Kewajiban tidak memperhitungkan untung atau balasan ia dilakukan karena tuntutan suara hati, bukan karena pertimbangan pikiran. Ia adalah suruhan dari dalam. Bagaimana kita mengenal , bahwa sesuatu itu merupakan kewajiban? Ungkapan yang berbunyi: “kita seharusnya berbuat begini atau begitu”, adalah pertanda bahwa begini dan begitu adalah kewajiban (Erwin, 2014).

Jadi asas itikad baik akan tercermin dalam pelaksanaan kontrak atau perjanjian diantara para pihak. Begitu juga dalam perjanjian pendahuluan jual beli, dimana masing-masing pihak memiliki kewajiban-kewajibannya dalam klausula berkontrak yang telah mereka buat, baik kewajiban pada pihak pengembang perumahan maupun kewajiban pada pihak calon pembeli

Kewajiban yang harus dipenuhi oleh penyelenggara pembangunan perumahan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli adalah:

1. memiliki izin usaha dibidang pembangunan perumahan
2. memiliki atau menguasai hak atas tanah
3. menyelesaikan sertifikat hak atas tanah
4. melunasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan
5. memiliki izin mendirikan bangunan
6. membangun perumahan paling sedikit 20%
7. menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas umum
8. menjamin bahwa hak atas tanah dan bangunan rumah yang dibangunnya tidak berada dalam keadaan sengketa dan tidak

dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang.

9. menyelesaikan pembangunan perumahan dan menyerahkan kepada pembeli rumah dalam waktu yang disepakati kedua belah pihak dengan berita acara penyerahan

10. membuat akta jual beli hak atas tanah melalui pejabat pembuat akta tanah yang berwenang apabila harga hak atas tanah beserta bangunan rumah di atasnya dibayar lunas oleh pembeli rumah.

Sedangkan kewajiban pembeli adalah:

1. membayar harga rumah beserta hak atas tanah
2. membayar angsuran pembelian rumah beserta hak atas tanahnya
3. membayar bunga pembelian rumah beserta hak atas tanahnya
4. membayar denda apabila tidak memenuhi kewajiban dalam pembayaran pembelian rumah beserta hak atas tanahnya
5. membayar lunas beban pajak dan beban bea
6. menandatangani berita acara penyerahan rumah
7. menggunakan hak atas tanah dan bangunan rumah untuk fungsi rumah tempat tinggal
8. membuat akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang berwenang
9. tidak mengalihkan hak atas tanah beserta rumahnya pada masa angsuran kepada pihak lain tanpa persetujuan lebih dahulu dari penyelenggara pembangunan perumahan
10. tidak menjadikan hak atas tanah beserta rumahnya sebagai jaminan utang pada masa angsuran kepada pihak lain tanpa persetujuan lebih dahulu dari penyelenggara perumahan

Inilah beberapa kewajiban-kewajiban dari para pihak dalam perjanjian pendahuluan jual beli, dimana para pihak harus menaati apa yang telah diatur dalam perjanjian ini. Harus ada itikad baik dari para pihak untuk melaksanakan prestasi dengan baik. Yang meskipun keterbangunan perumahan masih 20 %, tetapi pihak pengada perumahan harus memiliki itikad baik untuk menyelesaikan pembangunan perumahan dan diserahkan kepada pembeli bukan itu saja, semua kewajiban-kewajiban yang dituangkan dalam perjanjian atau kontrak harus dilakukan dengan itikad baik oleh pihak penyelenggara perumahan

Perjanjian pendahuluan jual beli ini dibuktikan dengan akta notaris. Perjanjian pendahuluan jual beli dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas : (pasal 42 ayat 2 UU No.1 tahun 2011)

- a. status kepemilikan tanah
- b. hal yang diperjanjikan
- c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk
- d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum
- e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20 %

jadi urgensi dari asas itikad baik dalam perjanjian pendahuluan jual beli rumah ini adalah sebagai berikut:

1. asas itikad baik menjadi pedoman bagi para pihak untuk melaksanakan dan menyelesaikan perjanjian pendahuluan jual beli yang mereka buat agar perumahan selesai dengan keterbangunan 100 % dan pihak pembeli mendapatkan kepemilikan rumah tempat tinggalnya. Dengan demikian asas itikad baik memastikan bahwa pihak penyelenggara perumahan menyelesaikan prestasinya yaitu membuat perumahan bagi calon pembeli

2. asas itikad baik menjadi pedoman bagi para pihak bahwa dalam proses penyelesaian pengadaan perumahan harus taat aturan-aturan yang ditetapkan oleh pemerintah, berupa aturan-aturan perundangan dalam bidang perumahan, seperti pengurusan izin mendirikan bangunan, penyelesaian sertifikat hak atas tanah, melunasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, membangun perumahan paling sedikit 20 %, dan lain sebagainya yang merupakan kewajiban-kewajiban para pihak terutama pihak penyelenggara perumahan

Dengan demikian, itikad baik dari pihak yang satu akan Nampak dalam pemenuhan-pemenuhan prestasi yang telah ditetapkan dalam perjanjian serta harus taat hukum, agar terhindar dari yang namanya wanprestasi dan perbuatan melawan hukum

### C. kesimpulan

Perjanjian pendahuluan jual beli merupakan perjanjian dimana belum terjadinya jual beli disebabkan karena ada beberapa faktor yang belum terpenuhi untuk dilakukan jual beli. Namun, seperti perjanjian lainnya ia juga memiliki asas-asas yang sama dengan perjanjian lainnya seperti asas kebebasan berkontrak, konsensualisme, kepastian hukum, moral dan itikad baik. Asas itikad baik dalam perjanjian pendahuluan jual beli rumah terealisasi dalam tindakan yang berkewajiban dalam pelaksanaan kontrak samapi akhir yang pada akhirnya akan memuaskan kedua belah pihak, baik itu penyelenggara perumahan maupun si pembeli

### Daftar Pustaka

- Erwin, M. (2014). *Filsafat Hukum*. Rajawali Press.
- Santoso, U. (2014). *Hukum Perumahan*. Kencana.
- Setiawan, I. K. O. (2014). *Hukum Perikatan*. Sinar Grafika.

Simanjuntak, R. (2011). *Hukum Kontrak*.  
kontan publishing.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang  
Perumahan Dan Kawasan Pemukiman

**Undang-Undang**