Madani: Jurnal Ilmiah Multidisiplin
Volume 3, Nomor 1, January 2025, P. 920-928
E-ISSN: 2986-6340
DOI: https://doi.org/10.5281/zenodo.14677157

Analisis Penerapan Hukum Perdata dalam Penyelesaian Sengketa Perjanjian: Kesesuaian Penerapan Hukum dengan Prinsip Perjanjian

Asma Ulhusna Br Lingga[1], Raihanah Azalia[2], Dwi Novalia[3], Intan Sakinah Aulia[4], Himsar Hidayat Harahap[5], Tasya Ananda Kurniawan[6], Agus Tagan Dera Limbong[7]
[1-7]Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
Email: novalia0203231030@uinsu.ac.id, raihanah0203231021@uinsu.ac.id, asma0203231026@uinsu.ac.id, intan0203232039@uinsu.ac.id, tasya0203232044@uinsu.ac.id, agus0203232043@uinsu.ac.id, himsar0203232042@uinsu.ac.id

Abstrak

Sengketa perjanjian merupakan fenomena yang kerap terjadi dalam praktik hukum perdata. Penerapan hukum perdata dalam menyelesaikan sengketa ini harus berlandaskan pada prinsip-prinsip perjanjian seperti pacta sunt servanda, itikad baik, dan kebebasan berkontrak. Penelitian ini menganalisis kesesuaian penerapan hukum perdata dengan prinsip-prinsip tersebut melalui studi kasus sengketa kontrak jual beli properti. Temuan menunjukkan bahwa meskipun prinsip pacta sunt servanda diakui, interpretasi itikad baik sering kali menjadi sumber perbedaan pendapat. Kesimpulannya, penerapan hukum perdata umumnya sesuai dengan prinsip-prinsip perjanjian, namun diperlukan pedoman interpretasi yang lebih konsisten untuk memastikan keadilan dan kepastian hukum. Rekomendasi diberikan untuk meningkatkan pemahaman dan penerapan prinsip-prinsip perjanjian dalam praktik hukum perdata.

Kata Kunci: *Hukum Perdata, Sengketa Perjanjian, Kebebasan berkontrak, penyelesaian sengketa.*

Abstract

Agreement disputes are a phenomenon that often occurs in the practice of civil law. The application of civil law in resolving these disputes must be based on treaty principles such as pacta sunt servanda, good faith, and freedom of contract. This research analyzes the suitability of the application of civil law with these principles through a case study of a property sale and purchase contract dispute. The findings show that although the principle of pacta sunt servanda is recognized, the interpretation of good faith is often a source of disagreement. In conclusion, the application of civil law is generally in accordance with the principles of the agreement, but more consistent interpretation guidelines are needed to ensure fairness and legal certainty. Recommendations are provided to improve the understanding and application of the principles of agreement in civil law practice.

Keywords: *Civil Law, Agreement Disputes, Freedom of contract, dispute resolution.*

Article Info
Received Date: 29 December 2024 Revised Date: 05 January 2025 Accepted Date: 15 January 2025

PENDAHULUAN

Hukum perdata merupakan salah satu cabang hukum yang mengatur hubungan antara individu, baik dalam konteks hak dan kewajiban, maupun penyelesaian sengketa yang mungkin timbul dari hubungan tersebut. Salah satu aspek penting dalam hukum perdata adalah perjanjian, yang pada dasarnya adalah sebuah kesepakatan antara dua pihak atau lebih untuk mengatur hak dan kewajiban mereka. Perjanjian seringkali menjadi sumber sengketa, terutama jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Dalam konteks ini, penerapan hukum perdata untuk menyelesaikan sengketa perjanjian menjadi sangat penting guna menciptakan keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Perjanjian dalam hukum perdata Indonesia diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Menurut Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian adalah suatu perikatan yang lahir dari kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban. Meskipun hukum memberikan kebebasan kepada individu untuk mengatur isi perjanjian sesuai dengan kehendak mereka, kebebasan ini tetap terbatas oleh norma hukum yang berlaku, kesusilaan, dan ketertiban umum. Oleh

karena itu, salah satu tantangan terbesar dalam penerapan hukum perdata dalam sengketa perjanjian adalah memastikan agar kesepakatan yang tercapai antara para pihak tidak melanggar hukum dan memberikan perlindungan terhadap kepentingan individu yang lebih lemah.

Menurut Dr. Akmaluddin Syaputra, M.Hum., dalam bukunya Penerapan Hukum Perdata dalam Penyelesaian Sengketa Perjanjian (Syaputra, 2019), setiap perjanjian yang sah dan mengikat harus dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan. Namun, seringkali muncul sengketa ketika salah satu pihak gagal atau tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian tersebut. Penyelesaian sengketa perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara utama, yakni melalui jalur litigasi (pengadilan) dan jalur alternatif seperti mediasi atau arbitrase. Masing-masing jalur ini memiliki kelebihan dan kekurangan yang perlu dipertimbangkan oleh pihak-pihak yang terlibat.

Penyelesaian sengketa perjanjian melalui jalur litigasi memberikan keputusan yang mengikat dan bersifat final setelah melalui proses pengadilan yang resmi. Namun, proses ini bisa memakan waktu lama dan biaya tinggi. Sebaliknya, penyelesaian sengketa melalui alternatif seperti mediasi dan arbitrase seringkali lebih cepat dan efisien, namun tidak selalu menghasilkan keputusan yang bersifat mengikat secara langsung tanpa persetujuan dari kedua belah pihak (Syaputra, 2019).

Perjanjian juga diatur dengan prinsip dasar kebebasan berkontrak, yang memberikan kebebasan kepada pihak-pihak yang terlibat untuk menentukan isi perjanjian sesuai dengan kehendak mereka. Namun, kebebasan ini tidak berarti tanpa batas, karena perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian atau yang bertentangan dengan hukum dapat dibatalkan atau dianggap tidak sah (Salim, 2017). Oleh karena itu, penting bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian untuk memahami dengan baik isi kontrak yang mereka buat, serta potensi risiko hukum yang dapat timbul jika terjadi pelanggaran.

Sengketa perjanjian biasanya berawal dari pelanggaran terhadap isi perjanjian yang dapat berupa kelalaian atau ketidakmampuan salah satu pihak dalam memenuhi kewajibannya. Dalam hal ini, hukum perdata memberikan berbagai macam solusi, seperti pemberian ganti rugi atau pemenuhan kewajiban yang belum dipenuhi. Terkadang, jika pelanggaran yang terjadi mengarah pada wanprestasi (penurunan atau tidak dilaksanakannya kewajiban), maka pihak yang dirugikan berhak untuk mengajukan tuntutan hukum untuk mendapatkan pemenuhan hak mereka.

Menurut Syaputra, dalam praktiknya, proses penyelesaian sengketa perjanjian sering melibatkan kompleksitas yang tinggi, terutama dalam hal penafsiran kontrak. Pihak yang merasa dirugikan sering kali memiliki alasan untuk mengajukan klaim terhadap pihak lain yang dianggap melanggar isi perjanjian, sementara pihak yang didakwa biasanya berargumen bahwa mereka tidak melanggar atau ada alasan sah yang membenarkan ketidakmampuan mereka memenuhi kewajiban. Oleh karena itu, hukum perdata menawarkan jalan keluar melalui proses pengadilan, yang akan menilai bukti dan argumen yang disampaikan oleh kedua belah pihak, dan memberikan putusan yang diharapkan dapat memberikan keadilan (Syaputra, 2019).

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan seringkali dihadapkan pada kendala dalam hal biaya dan waktu. Hal ini menjadi salah satu alasan mengapa banyak pihak yang lebih memilih penyelesaian sengketa melalui mekanisme alternatif seperti mediasi atau arbitrase. Mediasi, yang dilakukan oleh pihak ketiga yang netral, bertujuan untuk membantu pihak yang bersengketa mencapai kesepakatan tanpa perlu menjalani proses pengadilan yang panjang dan memakan biaya tinggi. Arbitrase, di sisi lain, memungkinkan pihak-pihak yang bersengketa untuk menunjuk arbitrator sebagai pihak yang akan menyelesaikan sengketa dan memberikan keputusan yang mengikat (Asyhari, 2020).

Pentingnya penerapan prinsip keadilan dalam penyelesaian sengketa perjanjian tidak dapat dipandang sebelah mata. Proses penyelesaian sengketa harus adil dan memberikan kesempatan yang sama bagi semua pihak untuk menyampaikan argumen dan bukti mereka. Selain itu, penerapan prinsip keadilan dalam hukum perdata juga mencakup aspek perlindungan hak-hak individu, terutama pihak yang lebih lemah dalam hubungan kontraktual. Hal ini menggarisbawahi pentingnya peran hukum dalam menjaga keseimbangan antara kebebasan berkontrak dan perlindungan terhadap kepentingan yang lebih rentan.

Penyelesaian sengketa perjanjian dalam hukum perdata Indonesia juga harus mempertimbangkan konteks sosial dan ekonomi masyarakat. Dalam banyak kasus, kesepakatan yang dibuat antara pihak yang lebih kuat dan pihak yang lebih lemah dapat berpotensi merugikan pihak yang lebih lemah, terutama jika

mereka tidak memiliki pemahaman yang cukup tentang konsekuensi hukum yang ditimbulkan oleh perjanjian tersebut. Oleh karena itu, hukum perdata Indonesia memberikan ruang bagi pihak-pihak yang dirugikan untuk mengajukan klaim mereka melalui jalur yang sah, guna memperoleh pemenuhan hak-hak mereka sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati (Larasati, 2018).

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yang berfokus pada kajian aturan hukum yang berlaku dalam penyelesaian sengketa perjanjian, serta penerapannya terhadap kasus sengketa perjanjian jual beli properti. Pendekatan ini mengkaji sumber-sumber hukum yang ada, seperti undang-undang, peraturan perundang-undangan, serta doktrin hukum yang terkait dengan hukum perdata dan prinsip-prinsip perjanjian. Selain itu, pendekatan ini juga digunakan untuk menganalisis kesesuaian antara penerapan hukum perdata dalam penyelesaian sengketa perjanjian dan prinsip-prinsip dasar perjanjian seperti pacta sunt servanda, itikad baik, dan kebebasan berkontrak.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep Hukum Perdata

Definisi Hukum Perdata dan cakupannya dalam penyelesaian

Hukum perdata merupakan salah satu cabang utama dari hukum yang mengatur hubungan hukum antara individu, serta hak dan kewajiban yang timbul dalam perjanjian-perjanjian mereka. Dalam sistem hukum Indonesia, hukum perdata diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur secara rinci perikatan-perikatan, termasuk yang terkait dengan perjanjian jual beli properti.

Hukum perdata memiliki tujuan utama untuk memberikan kepastian hukum dalam hubungan antar individu. Salah satu instrumen utama dalam mencapai kepastian hukum adalah perjanjian, yang merupakan suatu kesepakatan yang menghasilkan hak dan kewajiban yang mengikat para pihak. Berdasarkan asas pacta sunt servanda, perjanjian yang sah memiliki kekuatan mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya, dan harus dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah disepakati, sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan.[1]

Pengaturan mengenai perjanjian dalam hukum perdata mencakup beberapa hal penting, yaitu:

1. Pembentukan Perjanjian:

Perjanjian berlaku sah jika memenuhi syarat subjektif dan objektif, yaitu adanya kesepakatan (consensus), kecakapan para pihak, objek yang jelas, dan sebab yang halal.[2] Dalam hal perjanjian jual beli properti, objek yang dimaksud adalah hak atas tanah atau bangunan yang diperdagangkan, yang harus jelas dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak:

Dalam perjanjian jual beli properti, pihak penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang yang dijual dengan kondisi yang sesuai dengan perjanjian, sementara pembeli berkewajiban untuk membayar harga yang disepakati.[3] Kegagalan salah satu pihak dalam memenuhi kewajiban ini dapat menimbulkan sengketa yang perlu diselesaikan melalui mekanisme hukum yang berlaku.

3. Sanksi bagi Pelanggaran Perjanjian:

Jika terjadi pelanggaran terhadap perjanjian, pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi atau membatalkan perjanjian sesuai dengan ketentuan dalam KUHPerdata. Dalam kasus perjanjian jual beli properti, pembeli yang gagal membayar harga dapat menyebabkan penjual membatalkan perjanjian secara sepihak, namun pembatalan tersebut harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

4. Penyelesaian Sengketa:

Ketika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, pihak-pihak yang terlibat dapat menyelesaikan masalah tersebut melalui jalur litigasi atau alternatif penyelesaian sengketa, seperti

[1] Dr. Akmaludin Syaputra, M.Hum, *Hukum Perikatan dalam KUHPerdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm. 25.
[2] Ibid., hlm. 28.
[3] Ibid., hlm. 34.

mediasi atau arbitrase. Penyelesaian yang adil dan sesuai dengan prinsip perjanjian sangat penting untuk menjaga keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa.

Dengan demikian, hukum perdata memberikan landasan yang jelas bagi hubungan hukum antar individu, terutama dalam perjanjian yang mencakup hak dan kewajiban para pihak. Dalam hal ini, penerapan prinsip-prinsip dasar perjanjian seperti pacta sunt servanda dan asas good faith menjadi sangat penting agar penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan adil dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Prinsip-Prinsip Perjanjian dalam Hukum Perdata

Perjanjian dalam hukum perdata memiliki dasar yang kuat dalam prinsip-prinsip tertentu yang mengatur hubungan antara pihak-pihak yang terlibat. Beberapa prinsip dasar yang penting dalam perjanjian adalah pacta sunt servanda, itikad baik, dan kebebasan berkontrak. Berikut adalah penjelasan mengenai prinsip-prinsip tersebut:

1. Pacta Sunt Servanda (Perjanjian adalah Undang-Undang bagi Para Pihak)

Salah satu prinsip dasar dalam perjanjian adalah pacta sunt servanda, yang berarti bahwa perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.[4]Prinsip ini menegaskan bahwa setiap perjanjian yang sah dan sesuai dengan hukum harus dipatuhi oleh pihak-pihak yang terlibat, dan pelanggaran terhadapnya dapat berakibat pada sanksi hukum. Dalam konteks perjanjian jual beli properti, baik pembeli maupun penjual wajib memenuhi kewajiban mereka sebagaimana tercantum dalam perjanjian, seperti pembayaran harga oleh pembeli dan penyerahan hak atas properti oleh penjual. Jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak yang dirugikan berhak untuk menuntut pemenuhan atau ganti rugi sesuai dengan hukum yang berlaku.[5]

2. Itikad Baik (Good Faith)

Prinsip itikad baik mewajibkan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian untuk bertindak dengan niat baik dan saling menghormati hak dan kewajiban masing-masing.[6] Prinsip ini mengharuskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan kejujuran dan tidak merugikan salah satu pihak. Dalam perjanjian jual beli properti, penjual dan pembeli harus berkomunikasi secara terbuka dan menyelesaikan permasalahan yang timbul dengan cara yang baik dan sesuai dengan kesepakatan. Jika pembeli gagal membayar tepat waktu, misalnya, penjual harus memberi kesempatan yang cukup bagi pembeli untuk memenuhi kewajibannya sebelum membatalkan perjanjian secara sepihak, kecuali ada ketentuan yang mengizinkan pembatalan tersebut. Jika pembatalan dilakukan tanpa itikad baik, maka itu dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap prinsip ini.

3. Kebebasan Berkontrak (Freedom of Contract)

Prinsip kebebasan berkontrak menyatakan bahwa setiap orang atau pihak berhak untuk bebas membuat perjanjian sesuai dengan kehendak mereka, selama perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan.[7] Dalam perjanjian jual beli properti, hal ini berarti bahwa penjual dan pembeli memiliki kebebasan untuk menentukan syarat dan ketentuan transaksi mereka, selama tidak melanggar hukum yang berlaku, seperti dalam hal kepemilikan tanah atau prosedur pembayarannya. Kebebasan berkontrak ini memungkinkan fleksibilitas dalam menyusun perjanjian, namun tetap berada dalam batas-batas hukum yang mengatur properti dan transaksi jual beli di Indonesia.

Ketiga prinsip ini saling terkait dan sangat penting dalam menjaga integritas perjanjian. Dalam penyelesaian sengketa perjanjian, penerapan prinsip-prinsip ini akan membantu menjaga agar perjanjian yang dibuat tetap sah, adil, dan dapat diterima oleh kedua belah pihak, serta memberikan solusi yang tepat bagi pihak yang dirugikan. Dalam konteks perjanjian jual beli properti, penerapan prinsip-prinsip ini sangat penting untuk menjamin bahwa proses transaksi berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang ada dan menghindari sengketa yang tidak perlu.

Penyelesaian Sengketa Perjanjian

Penyelesaian sengketa perjanjian merupakan bagian penting dalam penerapan hukum perdata. Ketika terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian, atau ketika salah satu pihak gagal memenuhi

[4] Dr. Akmaludin Syaputra, M.Hum, *Hukum Perikatan dalam KUHPerdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm. 30.
[5] Ibid., hlm. 35.
[6] Ibid., hlm. 42.
[7] Dr. Akmaludin Syaputra, M.Hum, *Teori dan Praktik Hukum Kontrak di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), hlm. 58.

kewajibannya, pihak yang dirugikan dapat mengajukan sengketa tersebut ke pengadilan atau melalui alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi dan arbitrase. Penyelesaian sengketa ini harus dilakukan dengan tetap mengedepankan prinsip-prinsip dasar perjanjian seperti pacta sunt servanda, itikad baik, dan kebebasan berkontrak.[8]

1. Penyelesaian Sengketa melalui Pengadilan

Penyelesaian sengketa perjanjian melalui pengadilan adalah jalur yang paling formal dan sering digunakan. Dalam hal ini, pengadilan akan bertindak sebagai lembaga yang memeriksa dan memutuskan sengketa berdasarkan hukum yang berlaku. Untuk perjanjian jual beli properti, misalnya, apabila pembeli gagal memenuhi kewajibannya (misalnya tidak melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan), penjual dapat mengajukan gugatan untuk meminta pemenuhan perjanjian atau ganti rugi.[9]

Penerapan prinsip pacta sunt servanda sangat penting dalam jalur ini karena pengadilan akan mengharuskan pihak yang melanggar perjanjian untuk mematuhi isi perjanjian yang telah disepakati atau memberikan kompensasi. Begitu pula dengan prinsip itikad baik, pengadilan dapat menilai apakah pihak yang melanggar perjanjian telah bertindak dengan niat baik ataukah sengaja menghindari kewajibannya.[10] Selain itu, prinsip kebebasan berkontrak juga menjadi dasar untuk menentukan sah atau tidaknya perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak, serta memastikan bahwa perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.[11]

2. Penyelesaian Sengketa melalui Mediasi

Mediasi adalah salah satu alternatif penyelesaian sengketa yang lebih informal dan melibatkan pihak ketiga (mediator) untuk membantu para pihak menemukan solusi yang saling menguntungkan. Dalam mediasi, prinsip itikad baik sangat diutamakan, karena kedua belah pihak diharapkan untuk terbuka dan berusaha menyelesaikan sengketa dengan cara yang damai dan adil.

Dalam konteks perjanjian jual beli properti, apabila terjadi sengketa antara pembeli dan penjual (misalnya terkait keterlambatan pembayaran atau penyerahan objek properti), mediasi dapat menjadi pilihan yang baik untuk mencapai kesepakatan tanpa harus menempuh jalur pengadilan yang lebih formal. Mediator akan membantu kedua pihak untuk mencapai kompromi yang sesuai dengan prinsip pacta sunt servanda, dengan memastikan bahwa perjanjian yang ada tetap dihormati dan disesuaikan dengan kebutuhan kedua belah pihak.

3. Penyelesaian Sengketa melalui Arbitrase

Arbitrase adalah proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang melibatkan satu atau lebih arbiter yang bertindak sebagai pengadilan privat. Arbitrase sering dipilih dalam perjanjian jual beli properti yang melibatkan pihak-pihak dengan kapasitas besar atau transaksi yang kompleks, di mana para pihak telah sepakat untuk menyelesaikan sengketa melalui arbitrase. Dalam hal ini, prinsip kebebasan berkontrak memungkinkan para pihak untuk menentukan apakah mereka ingin memasukkan klausul arbitrase dalam perjanjian mereka.

Keunggulan arbitrase adalah proses yang lebih cepat dan lebih fleksibel dibandingkan dengan pengadilan. Namun, seperti dalam proses pengadilan, penerapan prinsip pacta sunt servanda tetap diterapkan karena arbiter akan memastikan bahwa perjanjian yang dibuat antara pihak-pihak yang bersengketa dipatuhi. Selain itu, arbiter juga harus memastikan bahwa penyelesaian sengketa dilakukan dengan itikad baik, yaitu dengan cara yang jujur, adil, dan tidak merugikan salah satu pihak.[12]

Kesesuaian Penerapan Hukum Perdata dengan Prinsip Perjanjian

Penerapan hukum perdata dalam penyelesaian sengketa perjanjian, khususnya dalam kasus perjanjian jual beli properti, dapat dianalisis melalui dua prinsip utama dalam hukum perdata, yakni pacta sunt servanda dan itikad baik.

---

[8] R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta : Intermasa, 1985), hlm.91
[9] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2019), hlm,123
[10] Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 76
[11] Mariam Darus Badrilzaman, *Aneka Hukum Bisnis* (Bandung: Alumni, 2015), hlm. 59.
[12] Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan,, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (Jakarta: Sinar Grafika,2020), hlm. 105.

Analisis Penerapan Prinsip Pact Sunt Servanda

Prinsip pacta sunt servanda atau "perjanjian yang sah harus dipatuhi" merupakan dasar utama dalam setiap hubungan hukum perdata yang mengatur perjanjian. Dalam konteks perjanjian jual beli properti, prinsip ini mengharuskan kedua belah pihak untuk memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian, baik pihak pembeli maupun penjual. Penerapan prinsip ini terlihat pada pengaturan kewajiban pembayaran yang harus dipenuhi oleh pembeli dan penyerahan hak milik properti oleh penjual.[13]

Namun, dalam praktiknya, penerapan prinsip ini menghadapi sejumlah kendala. Salah satu kendala yang muncul adalah adanya ketidakpastian hukum ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, seperti dalam kasus pembeli yang tidak memenuhi kewajiban pembayaran. Penjual kemudian membatalkan perjanjian secara sepihak tanpa melalui prosedur yang telah diatur dalam perjanjian atau hukum yang berlaku. Hal ini menyebabkan adanya ketidaksesuaian antara apa yang tertulis dalam perjanjian dengan kenyataan yang terjadi di lapangan, yang dapat menimbulkan sengketa hukum.[14]

Penerapan Prinsip Itikad Baik

Prinsip itikad baik mengharuskan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian untuk melaksanakan perjanjian dengan niat baik, tidak ada unsur penipuan, dan menghindari tindakan yang merugikan pihak lain. Dalam konteks perjanjian jual beli properti, penerapan prinsip ini sangat penting, terutama dalam hubungan antara pembeli dan penjual.[15]

Namun, dalam beberapa kasus sengketa, penerapan prinsip itikad baik sering kali tidak terlaksana dengan sempurna. Misalnya, ketika penjual membatalkan perjanjian secara sepihak karena pembeli gagal membayar tepat waktu, sementara tidak ada klarifikasi atau upaya penyelesaian secara damai. Ini menunjukkan bahwa meskipun prinsip itikad baik mengharuskan adanya komunikasi dan penyelesaian yang transparan, dalam praktiknya kadang-kadang prinsip ini tidak dijalankan secara maksimal oleh salah satu pihak, yang menyebabkan terjadinya sengketa.[16]

Kendala dalam Interpretasi Perjanjian

Sebagian besar penerapan hukum perdata dalam penyelesaian sengketa perjanjian jual beli properti telah sesuai dengan prinsip-prinsip dasar perjanjian, namun terdapat beberapa kendala yang timbul akibat interpretasi yang berbeda terhadap isi perjanjian itu sendiri. Salah satu penyebab utama ketidakpastian hukum ini adalah perbedaan pandangan mengenai ketentuan yang terkandung dalam perjanjian, seperti kewajiban pembayaran yang dianggap sudah terlambat oleh satu pihak, sementara pihak lain berpendapat bahwa ketentuan dalam perjanjian belum jelas mengenai tenggat waktu atau mekanisme pembayaran.[17]

Dalam beberapa kasus, ketidaksesuaian dalam interpretasi terhadap suatu klausul perjanjian menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan dan berusaha membatalkan perjanjian, seperti yang terjadi dalam contoh kasus sengketa jual beli properti. Hal ini mencerminkan adanya ruang interpretasi yang dapat memunculkan ketidakpastian hukum yang akhirnya memperburuk situasi dan menyebabkan sengketa lebih lanjut.

Selain kendala interpretasi, kendala lain yang sering muncul adalah kurangnya pengaturan yang jelas terkait dengan penyelesaian sengketa perjanjian. Dalam beberapa kasus, meskipun hukum perdata mengatur prosedur penyelesaian sengketa melalui pengadilan, pihak-pihak yang terlibat sering kali menghindari jalur hukum formal dan lebih memilih penyelesaian melalui mediasi atau negosiasi.[18] Hal ini terjadi karena proses pengadilan dianggap lebih memakan waktu dan biaya.

Namun, penerapan alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi dan arbitrase menunjukkan bahwa masih terdapat perbedaan pemahaman antara para pihak dalam menyelesaikan sengketa perjanjian.

[13] R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 1985), hlm. 91.
[14] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2019), hlm. 78.
[15] Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 120.
[16] Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis* (Bandung: Alumni, 2015), hlm. 65.
[17] Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm. 102.
[18] R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 1985), hlm. 91.

Beberapa pihak mungkin lebih memilih penyelesaian secara damai, tetapi pada akhirnya, kendala interpretasi dan ketidakjelasan dalam perjanjian tetap menjadi penghalang dalam mencapai kesepakatan yang memuaskan semua pihak.

Studi Kasus :Sengketa Kontrak Jual Beli Properti

Fakta Kasus

Kasus ini melibatkan sengketa antara seorang pembeli dan penjual properti yang terjadi karena pembeli gagal memenuhi kewajiban pembayaran yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli properti. Dalam perjanjian tersebut, telah tercantum dengan jelas bahwa pembeli harus melakukan pembayaran penuh dalam tenggat waktu tertentu. Namun, meskipun waktu yang telah disepakati telah lewat, pembeli tidak mampu melunasi kewajibannya.[19]

Akibat kegagalan pembeli dalam memenuhi kewajiban pembayaran, penjual memutuskan untuk membatalkan perjanjian secara sepihak. Pembatalan ini dilakukan tanpa melalui prosedur yang disepakati dalam perjanjian atau upaya penyelesaian sengketa secara damai. Penjual menganggap bahwa pembeli telah melanggar perjanjian dan tidak memenuhi kewajibannya, sehingga ia memutuskan untuk membatalkan transaksi dan mengambil tindakan hukum.[20]

Sengketa muncul karena pembeli merasa dirugikan dan mengklaim bahwa pembatalan sepihak oleh penjual tidak sah, karena ia merasa telah ada itikad baik dalam upaya melunasi pembayaran meskipun terjadi keterlambatan. Pembeli juga berpendapat bahwa penjual seharusnya memberi kesempatan lebih untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran atau mencari alternatif penyelesaian.

Proses Penyelesaian Sengketa:

Setelah terjadi sengketa, kedua belah pihak membawa kasus ini ke pengadilan untuk mendapatkan penyelesaian hukum. Proses hukum di pengadilan menunjukkan penerapan prinsip-prinsip dasar dalam hukum perdata, seperti prinsip pacta sunt servanda dan itikad baik, untuk menilai apakah pembatalan perjanjian oleh penjual dapat diterima atau tidak.[21]

Dalam proses persidangan, pengadilan menilai bahwa pembeli memang telah gagal memenuhi kewajiban pembayaran dalam tenggat waktu yang telah disepakati. Hal ini, menurut pengadilan, berimplikasi pada pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian yang sah. Berdasarkan prinsip pacta sunt servanda, pengadilan berpendapat bahwa perjanjian yang telah disepakati harus dipatuhi oleh kedua belah pihak.[22]

Namun, pengadilan juga mencermati aspek itikad baik dalam hubungan kontraktual. Meskipun pembeli telah melanggar kewajiban pembayaran, pengadilan menilai bahwa terdapat upaya dari pembeli untuk melunasi kewajibannya dan bahwa penjual seharusnya memberi kesempatan bagi pembeli untuk menyelesaikan masalah tersebut sebelum membatalkan perjanjian secara sepihak.[23]

Analisis Putusan:

Putusan pengadilan dalam kasus ini menunjukkan adanya kesesuaian dengan prinsip pacta sunt servanda, di mana perjanjian yang sah memang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak. Pengadilan menganggap bahwa pembeli telah gagal memenuhi kewajibannya, yang menyebabkan pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian. Oleh karena itu, keputusan penjual untuk membatalkan perjanjian sepihak dapat diterima dalam konteks ini.

Namun, dalam hal penerapan prinsip itikad baik, pengadilan memberikan pertimbangan bahwa meskipun ada pelanggaran kewajiban, pembeli masih menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan masalah pembayaran. Dalam konteks ini, pengadilan mengingatkan bahwa penerapan prinsip itikad baik harus dilakukan oleh kedua belah pihak, bukan hanya satu pihak saja. Oleh karena itu, meskipun pembatalan perjanjian oleh penjual dapat dibenarkan berdasarkan prinsip pacta sunt servanda, pengadilan menilai bahwa seharusnya penjual memberi kesempatan bagi pembeli untuk menyelesaikan kewajibannya, sebelum mengambil langkah pembatalan sepihak.

---

[19] R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 1985), hlm. 77.
[20] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2019), hlm. 110.
[21] Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 92.
[22] 5. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm. 56.
[23] Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis* (Bandung: Alumni, 2015), hlm. 64.

Implikasi Hukum

Putusan pengadilan dalam sengketa perjanjian jual beli properti memiliki implikasi yang signifikan terhadap pelaksanaan perjanjian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Dalam konteks kasus sengketa ini, keputusan pengadilan tidak hanya mempengaruhi hubungan kontraktual antara pembeli dan penjual, tetapi juga memberikan petunjuk yang jelas mengenai penerapan prinsip-prinsip hukum perdata dalam konteks sengketa perjanjian.

a. Pelaksanaan Perjanjian

Putusan pengadilan memberikan dasar hukum yang kuat mengenai bagaimana suatu perjanjian harus dilaksanakan, terutama terkait dengan kewajiban pembayaran dalam transaksi jual beli properti. Dalam kasus ini, pembeli yang gagal memenuhi kewajiban pembayaran dianggap melanggar ketentuan perjanjian yang sah, yang mengarah pada hak penjual untuk membatalkan perjanjian secara sepihak.[24]

Namun, pengadilan juga memberikan perhatian terhadap prinsip itikad baik yang mengharuskan kedua belah pihak untuk menunjukkan niat baik dalam menjalankan perjanjian mereka. Putusan ini mendorong agar para pihak dalam perjanjian, baik pembeli maupun penjual, tidak hanya terpaku pada hak mereka secara legal, tetapi juga untuk menjaga hubungan yang berbasis pada kepercayaan dan itikad baik. Dalam hal ini, putusan pengadilan menegaskan pentingnya memberikan kesempatan bagi pihak yang gagal memenuhi kewajibannya untuk memperbaiki kesalahan sebelum perjanjian dibatalkan sepihak.[25]

b. Perlindungan Hukum:

Keputusan pengadilan ini juga berimplikasi pada perlindungan hukum bagi pihak yang terlibat dalam perjanjian. Bagi penjual, putusan ini memberikan perlindungan hukum terhadap hak-haknya untuk membatalkan perjanjian jika pembeli tidak memenuhi kewajiban sesuai yang disepakati. Bagi pembeli, meskipun terdapat pelanggaran terhadap kewajiban, keputusan pengadilan juga memberikan kesempatan untuk menunjukkan itikad baik dan, dalam beberapa kasus, menawarkan solusi alternatif agar sengketa dapat diselesaikan secara damai tanpa merugikan kedua belah pihak.[26]

Selain itu, putusan ini mengingatkan pentingnya pembuatan perjanjian yang jelas dan terperinci agar kedua belah pihak memahami kewajiban masing-masing dan menghindari potensi sengketa di masa depan. Melalui keputusan ini, pengadilan memberikan pedoman bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian untuk selalu mempertimbangkan prinsip-prinsip dasar hukum perdata, seperti pacta sunt servanda dan itikad baik, sebagai landasan dalam melaksanakan perjanjian mereka.[27]

c. Penerapan dalam Kasus Jual Beli Properti:

Dalam konteks jual beli properti, implikasi hukum dari putusan pengadilan menjadi pedoman bagi pelaksanaan transaksi di masa depan. Pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli properti harus lebih hati-hati dalam menyusun perjanjian yang mencakup ketentuan yang jelas mengenai kewajiban pembayaran, tenggat waktu, dan konsekuensi hukum jika terjadi wanprestasi.[28]

Putusan ini juga memperkuat perlindungan hukum bagi pihak yang merasa dirugikan akibat pelanggaran terhadap perjanjian, seperti pembeli atau penjual yang mengalami kerugian finansial. Pengadilan menegaskan pentingnya memberikan kesempatan untuk perbaikan, tetapi juga melindungi pihak yang telah mematuhi ketentuan dalam perjanjian dari pelanggaran yang dilakukan oleh pihak lainnya.[29]

SIMPULAN

Penerapan hukum perdata dalam penyelesaian sengketa perjanjian umumnya sesuai dengan prinsip-prinsip dasar perjanjian yang diatur dalam hukum perdata Indonesia. Prinsip-prinsip seperti pacta sunt servanda (perjanjian yang sah harus dilaksanakan) dan itikad baik (para pihak harus bertindak

[24] R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 1985), hlm. 112.
[25] Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan* (Bandung: Alumni, 2010), hlm. 77.
[26] Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm. 94.
[27] Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 67.
[28] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2019), hlm. 143.
[29] Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan* (Bandung: Alumni, 2010), hlm. 91.

dengan niat baik dalam menjalankan perjanjian) memainkan peran penting dalam memastikan hubungan hukum antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian berjalan dengan adil dan seimbang.

Dalam konteks sengketa perjanjian jual beli properti yang dijadikan studi kasus, penerapan prinsip pacta sunt servanda menunjukkan bahwa perjanjian yang telah dibuat secara sah oleh para pihak harus dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab. Pembeli yang gagal memenuhi kewajiban pembayaran kepada penjual dapat dipandang sebagai pelanggaran terhadap perjanjian, yang berhak dibatalkan oleh penjual. Namun, prinsip itikad baik juga menuntut agar kedua belah pihak memberikan kesempatan untuk perbaikan atau penyelesaian sebelum keputusan sepihak diambil.

Meski demikian, dalam penerapan hukum perdata, terdapat tantangan yang timbul dari interpretasi yang berbeda terkait prinsip-prinsip tersebut. Sebagai contoh, meskipun itikad baik menjadi pedoman dalam pelaksanaan perjanjian, terdapat perbedaan pandangan tentang sejauh mana kedua belah pihak harus menunjukkan itikad baik dalam situasi sengketa. Selain itu, beberapa pihak mungkin memiliki interpretasi yang berbeda mengenai kewajiban pembayaran atau pelaksanaan lainnya yang dapat menyebabkan ketidakpastian hukum, terutama ketika tidak ada ketentuan yang jelas dalam perjanjian mengenai tindakan yang harus diambil dalam situasi tertentu.

Secara keseluruhan, penerapan hukum perdata dalam sengketa perjanjian, terutama dalam konteks jual beli properti, menunjukkan kesesuaian dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Meskipun terdapat tantangan dalam interpretasi, putusan pengadilan dapat memberikan pedoman bagi pihak-pihak yang terlibat untuk lebih berhati-hati dan bijaksana dalam membuat dan melaksanakan perjanjian, guna menghindari sengketa di masa depan.

REFERENSI

Abdulkadir, M. (2006). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Ahmad, R. (2015). *Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia*. Bandung: Pustaka Pelajar.

Ali, C. (2007). *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence): Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Jakarta: Kencana.

Boer, K. (1991). *Hukum Perikatan*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Effendi, S. (2011). *Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa: Prinsip, Proses, dan Teknik*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Hadikusuma, H. (2005). *Hukum Perjanjian Indonesia Berdasarkan KUH Perdata*. Bandung: Mandar Maju.

Harahap, Y. (2002). *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Hermansyah. (2006). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana.

Mariam D. B. (2015) *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni.

Marzuki, P.M. (2010). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.

Mertokusumo, S. (2003). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.

Mulyadi, A. (2015). *Sengketa Perdata dan Penyelesaiannya*. Yogyakarta: UII Press.

Purwahid P. (2010). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni.

Salim, H.S. (2008). *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sarwono. (2011). *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika.

Satrio, J. (1999). *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Siahaan, N.H.T. (2009). *Hukum Kontrak Modern di Indonesia*. Jakarta: Kencana.

Soeroso, R. (2006). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Subekti, R. (1982). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

Sudikno, M. (1993). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.

Syaputra, Dr. Akmaludin. (2021). *Teori dan Praktik Hukum Kontrak di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

Wirjono, P. (1983). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Intermasa.

Wirjono, P. (1997). *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.