

## **Analisis Penerapan Asas Itikad Baik dan Pertanggungjawaban Para Pihak Terkait Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Sama Pemborongan Rumah**

**Amaylia Noor Alaysia<sup>1</sup>, Labib Muttaqin<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup>Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Indonesia  
C100200054@student.ums.ac.id<sup>1</sup>, lm812@ums.ac.id<sup>2</sup>

### **ABSTRAK**

Dalam analisis penerapan asas itikad baik dan pertanggungjawaban para pihak dalam sebuah perjanjian kerja sama pemborongan rumah yang melibatkan sengketa pewakafan tanah ladang oleh almarhum Haji Mukhtar, kita dihadapkan pada isu yang kompleks dan beragam. Prinsip itikad baik, yang merupakan landasan fundamental dalam hukum internasional, memiliki peran penting dalam penilaian tindakan yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait. Prinsip ini mengharuskan semua kewajiban dalam perjanjian, termasuk pewakafan tanah, diinterpretasikan dan dilaksanakan dengan itikad baik. Namun, dalam konteks konkret seperti ini, itikad baik kadang-kadang dapat menjadi hal yang kabur dan subjektif dalam penentuan pelanggaran. Selain itu, pertimbangan tentang pertanggungjawaban hukum terkait wanprestasi dalam perjanjian pemborongan rumah juga perlu diperhatikan dengan seksama. Jika terbukti bahwa tindakan almarhum Haji Mukhtar tidak sah, para penggugat sebagai pemilik sah tanah ladang sengketa berhak untuk menuntut pembatalan atau ganti rugi atas kerugian yang mereka alami. Dalam keseluruhan analisis ini, peran prinsip itikad baik menjadi kunci dalam menentukan validitas perjanjian dan tanggung jawab hukum para pihak terkait.

**Kata Kunci :** Wanprestasi, Pemborongan, Sengketa, Asas Itikad Baik.

### **ABSTRACT**

*In analyzing the application of the principle of good faith and the liability of the parties in a house contracting agreement involving a dispute over the endowment of a field by the late Haji Mukhtar, we are faced with complex and diverse issues. The principle of good faith, which is a fundamental cornerstone of international law, plays an important role in the assessment of the actions taken by the parties. It requires that all treaty obligations, including land endowments, be interpreted and performed in good faith. However, in concrete contexts such as this, good faith can sometimes be vague and subjective in the determination of breach. In addition, considerations regarding legal liability related to defaults in house contracting agreements also need to be carefully considered. If it is proven that the actions of the late Haji Mukhtar were unauthorized, the plaintiffs as the rightful owners of the disputed land are entitled to demand annulment or compensation for the losses they have incurred. In this overall analysis, the role of the principle of good faith is key in determining the validity of the agreement and the legal liability of the parties concerned.*

**Keywords :** *Default, Contract, Dispute*

## **I. PENDAHULUAN**

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa: "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih." Menurut R. Setiawan, rumusan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan "perbuatan" tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum beliau memberikan definisi sebagai berikut: a) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.

b) Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Sehingga perjanjian dirumuskan sebagai suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih. Menurut Rutten, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata mengandung beberapa kelemahan, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas, karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum. Para sarjana hukum perdata pada umumnya menganggap, definisi perjanjian ini menurut Pasal 1313 KUH Perdata itu tidak lengkap dan terlalu luas.

Asas-asas dalam hukum perjanjian adalah:

1. Asas kebebasan berkontrak

Maksudnya adalah setiap orang mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

2. Asas Konsensualisme

Perkataan konsensualisme berasal dari bahasa latin *Consensus* yang berarti sepakat, maka sesuai dengan artinya bahwa konsensualisme adalah kesepakatan.

3. Asas Kekuatan Mengikat

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak, mengikat mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut berlaku seperti Undang-Undang. Dengan demikian para pihak tidak mendapat kerugian, karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga.

4. Asas berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga, kecuali yang telah diatur dalam Undang-Undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga. Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi: “pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian dari pada untuk dirinya sendiri”.

5. Asas Itikad baik

Pada saat melaksanakan perjanjian harus diingat ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata yang berbunyi: “perjanjian perjanjian itu tidak hanya mengikat untuk hal hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Dalam konteks hukum perjanjian kerja sama pemborongan rumah, terdapat permasalahan yang berkaitan dengan asas itikad baik dan pertanggungjawaban para pihak terkait wanprestasi. Permasalahan ini menjadi semakin kompleks ketika melibatkan pemilik sah tanah ladang sengketa sebagai penggugat dalam sebuah perjanjian. Penggugat merasa terkejut dan kaget dengan perbuatan dan tindakan pewakafan tanah sengketa oleh almarhum Haji Mukhtar. Selain itu, adanya sertifikat yang diterbitkan oleh BPN Kabupaten Lombok Timur juga menambah kebingungan para penggugat. (Alimov, G. A. 2019).

Penting untuk mencermati bahwa perbuatan dan tindakan almarhum Haji Mukhtar dalam mewakafkan tanah ladang sengketa ini menimbulkan keraguan hukum, karena ia bukanlah pemilik sah dari tanah tersebut (Diputra et al., 2021). Oleh karena itu, dalam analisis penerapan asa itikad baik dan pertanggungjawaban para pihak terkait wanprestasi dalam perjanjian kerja sama pemborongan rumah, kami akan mempertimbangkan sudut pandang hukum dan moralitas (Hukum et al., 2023). Hal ini sejalan dengan pemahaman bahwa kesalahan atau kesalahan itikad merupakan salah satu elemen penting dalam hukum pidana. (Fromm E. Psixoanaliz i etika. M.: Respublika. 1993).

Kaitannya dengan hukum internasional, asas itikad baik juga merupakan prinsip yang mendasar. Prinsip ini diakui dalam berbagai perjanjian dan dianggap sebagai dasar hukum untuk interpretasi dan pelaksanaan kewajiban yang berasal dari perjanjian internasional. Oleh karena itu, dalam konteks penerapan asa itikad baik dan pertanggungjawaban dalam perjanjian kerja sama pemborongan rumah, kita juga akan mempertimbangkan bagaimana prinsip ini berperan dalam membentuk dan menjalankan kewajiban para pihak (Medica et al., 2023).

Dalam penelitian ini, kami akan mengkaji bagaimana penerapan asas itikad baik dan pertanggungjawaban para pihak terkait wanprestasi dalam perjanjian kerja sama pemborongan rumah dapat memberikan pandangan yang lebih jelas terkait permasalahan hukum yang kompleks ini. Selain

itu, kami juga akan melihat bagaimana prinsip-prinsip ini berlaku dalam konteks hukum internasional. Semua ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang isu. (Krillov A. Psixologiya. Uchebnik. (2-e izdanie) 2005).

## II. METODE PENELITIAN

Analisis penerapan asas itikad baik dan pertanggungjawaban para pihak dalam sebuah perjanjian kerja sama pemborongan rumah yang melibatkan sengketa pewakafan tanah ladang oleh almarhum Haji Mukhtar merupakan isu yang kompleks dan memerlukan pendekatan yang cermat. Prinsip itikad baik adalah prinsip hukum internasional yang diakui sebagai dasar dalam penilaian tindakan pihak-pihak terkait. Prinsip ini mengharuskan bahwa semua kewajiban dalam perjanjian, termasuk pewakafan tanah, harus diinterpretasikan dan dilaksanakan dengan itikad baik. Namun, dalam kasus konkret ini, itikad baik dapat menjadi subjektif dan perlu analisis mendalam oleh ahli hukum yang kompeten untuk menentukan apakah tindakan almarhum Haji Mukhtar dan pihak-pihak terkait telah bertindak dengan itikad baik atau tidak. Pertimbangan tentang pertanggungjawaban hukum terkait wanprestasi dalam perjanjian pemborongan rumah juga perlu diperhatikan. Jika terbukti bahwa tindakan almarhum Haji Mukhtar tidak sah, para penggugat sebagai pemilik sah tanah ladang sengketa berhak untuk menuntut pembatalan atau ganti rugi atas kerugian yang mereka alami. Dalam analisis keseluruhan ini, prinsip itikad baik menjadi kunci dalam menentukan validitas perjanjian dan tanggung jawab hukum para pihak terkait.

Penerapan asas itikad baik dan pertanggungjawaban para pihak dalam perjanjian kerja sama pemborongan rumah dapat dievaluasi dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum internasional yang mengatur itikad baik. Prinsip itikad baik adalah prinsip hukum internasional yang diakui secara luas dan diatur dalam berbagai dokumen hukum internasional, seperti Piagam Perserikatan Bangsa-Bangsa dan Konvensi Wina tentang Hukum Perjanjian. Prinsip ini menuntut bahwa semua pihak dalam perjanjian harus bertindak dengan itikad baik dalam memenuhi kewajiban-kewajiban mereka. Oleh karena itu, dalam analisis penerapan asas itikad baik, perlu dipertimbangkan apakah tindakan almarhum Haji Mukhtar dan pihak-pihak terkait dalam pewakafan tanah ladang telah sesuai dengan prinsip itikad baik ini. Hal ini dapat melibatkan pemeriksaan terhadap niat sebenarnya dari tindakan-tindakan tersebut dan apakah tindakan tersebut konsisten dengan prinsip itikad baik.

Selain itu, dalam kasus wanprestasi dalam perjanjian kerja sama pemborongan rumah, penting untuk menentukan bentuk tanggung jawab hukum yang dapat diterapkan. Jika terbukti bahwa salah satu pihak telah melanggar kewajiban dalam perjanjian tersebut, maka pihak yang mengalami wanprestasi berhak untuk mengajukan tuntutan hukum. Tanggung jawab hukum dapat berupa pembatalan perjanjian, ganti rugi atas kerugian yang timbul, atau tindakan lain sesuai dengan hukum yang berlaku. Dalam hal ini, penerapan prinsip itikad baik juga dapat mempengaruhi pertimbangan hukum terkait wanprestasi, karena tindakan yang dilakukan tanpa itikad baik dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual.

Dalam rangka melindungi hak-hak pihak yang mengalami wanprestasi dalam perjanjian kerja sama pemborongan rumah, penting untuk mempertimbangkan prinsip itikad baik sebagai dasar dalam mengevaluasi tindakan-tindakan yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait. Hal ini dapat membantu menentukan apakah terdapat pelanggaran terhadap itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian dan apakah tindakan tersebut mempengaruhi tanggung jawab hukum para pihak. Dengan demikian, prinsip itikad baik dapat menjadi landasan hukum yang relevan dalam analisis kasus ini. Data dari penelitian ini adalah libraby research atau studi kepustakaan serta dibantu wawancara dengan pihak terkait.

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 3.1 Penerapan Asas Itikad Baik dan Pertanggungjawaban Para Pihak Dalam Sebuah Perjanjian Kerja Sama Pemborongan Rumah

Dalam konteks analisis penerapan asas itikad baik dan pertanggungjawaban para pihak dalam sebuah perjanjian kerja sama pemborongan rumah yang Anda sebutkan, terdapat beberapa pertimbangan yang perlu diperhatikan. Asas itikad baik adalah prinsip hukum internasional yang telah mapan dan diakui sebagai salah satu prinsip paling fundamental. Prinsip ini diatur dalam Pasal 2(2) Piagam Perserikatan Bangsa-Bangsa dan didukung oleh Resolusi Majelis Umum Nomor 2625 (XXV) mengenai prinsip-prinsip yang mengatur hubungan persahabatan dan kerjasama antar negara. Selain itu, Konvensi Wina tentang Hukum Perjanjian, khususnya Pasal 26 dan 31(1), juga menegaskan prinsip

ini. Prinsip tersebut menuntut agar semua kewajiban yang timbul dari perjanjian (termasuk Piagam Perserikatan Bangsa-Bangsa) harus diinterpretasikan dan dilaksanakan dengan itikad baik.

Namun, prinsip itikad baik seringkali hanya dijelaskan secara umum dalam literatur hukum internasional dan jarang mendapat analisis mendalam. Sebuah studi oleh Elisabeth Zoller mengenai Good Faith in Public International Law telah memberikan wawasan lebih dalam mengenai penerapan prinsip ini dalam konteks hukum internasional. Zoller menyelidiki berbagai aspek hukum internasional di mana prinsip itikad baik berperan, termasuk dalam hukum perjanjian, hukum kebiasaan internasional, dan hukum organisasi internasional.

Meskipun prinsip itikad baik sering digunakan dalam praktik hukum internasional, Zoller menyimpulkan bahwa itikad baik bukanlah sumber otonom dari hak dan kewajiban hukum. Prinsip ini lebih merupakan asas etika daripada kewajiban hukum yang tegas. Namun, prinsip itikad baik tetap penting dalam fungsi mekanisme hukum internasional karena menciptakan kepercayaan dalam interaksi antar negara (Axrarov B., Baratov M. O'zbekiston Respublikasida yuridik 2020). Prinsip ini mengharuskan tindakan dan deklarasi dari aktor-aktor internasional konsisten dengan niat sebenarnya, dan ini penting untuk menjaga integritas hukum internasional. (Xilyuta V.A. Vina v ugovnom prave 2022).

Namun, dalam konteks spesifik yang Anda sebutkan, yaitu sengketa terkait pewakafan tanah ladang oleh almarhum Haji Mukhtar, terdapat permasalahan terkait itikad baik dan pertanggungjawaban para pihak. Terdapat argumen bahwa tindakan almarhum Haji Mukhtar yang mewakafkan tanah ladang tersebut adalah tindakan yang tidak sah menurut hukum, karena dia bukan pemilik tanah tersebut. Hal ini menimbulkan pertanyaan tentang apakah itikad baik telah diterapkan dalam perbuatan tersebut. (Karakterova D. Bezorilik 2023).

Dalam kasus seperti ini, penting untuk memahami bahwa itikad baik bukan hanya sekedar prinsip etika, tetapi juga memiliki dampak dalam hukum internasional. Namun, dalam analisis yang Anda sebutkan, tampaknya terdapat ketidakjelasan tentang bagaimana itikad baik seharusnya berfungsi dalam menciptakan dan melaksanakan kewajiban internasional. (Yepifanova Ye.V. Ob'ektivnoe vmenenie kak realnost 2007).

Selanjutnya, terkait pertanggungjawaban para pihak, penting untuk menentukan apakah tindakan almarhum Haji Mukhtar dan para Tergugat (nazir) dalam mengelola pewakafan tersebut sesuai dengan kewajiban hukum yang berlaku (Abdurasulova Q.R. Jinoyatning maxsus sub'ekti 2022). Jika terbukti bahwa tindakan mereka tidak sah menurut hukum, maka pertanggungjawaban mereka terhadap pemilik sah tanah ladang sengketa perlu diperhitungkan.

Dalam konteks hukum internasional, ada beberapa mekanisme yang dapat digunakan untuk menilai itikad baik dan pertanggungjawaban. Selain prinsip itikad baik, juga perlu mempertimbangkan prinsip-prinsip hukum lainnya, seperti *pacta sunt servanda* (prinsip bahwa perjanjian harus dipatuhi) dan konsep perbuatan yang tidak sah (*unlawful act*). Jika tindakan-tindakan yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait tidak sesuai dengan prinsip-prinsip ini, maka perjanjian atau tindakan tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum. (Yusupov B.F. Sud hujjatlarini bajarmaganlik uchun jinoiy javobgarlik muammolari 2011).

Dalam hal ini, analisis yang lebih mendalam terhadap fakta-fakta konkret dalam kasus pewakafan tanah ladang sengketa perlu dilakukan untuk menentukan apakah ada pelanggaran itikad baik dan pertanggungjawaban yang dapat diterapkan kepada para pihak terkait. Selain itu, penting juga untuk mengkaji apakah prinsip itikad baik dalam hukum internasional seharusnya diklarifikasi lebih lanjut agar dapat diterapkan dengan lebih jelas dalam situasi seperti ini.

Asas itikad baik adalah prinsip yang mendasari pembuatan dan pelaksanaan perjanjian, termasuk perjanjian kerjasama pemborongan rumah. Prinsip ini menuntut para pihak untuk bertindak dengan jujur dan saling percaya, serta memastikan bahwa perjanjian tersebut dilaksanakan sesuai dengan tujuan awalnya. Dalam konteks perjanjian kerjasama pemborongan rumah, penerapan asas itikad baik sangat penting untuk menjaga kelancaran proyek dan menghindari konflik. Selain itu, pertanggungjawaban para pihak juga merupakan hal yang krusial dalam perjanjian ini, karena masing-masing pihak harus mematuhi kewajiban mereka sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Asas itikad baik menciptakan landasan moral dan etika dalam pembuatan perjanjian kerjasama pemborongan rumah. Pihak-pihak yang terlibat harus memiliki niat baik untuk mematuhi semua kewajiban dan ketentuan perjanjian tersebut. Dalam kata-kata Johnsen (2017), "Asas itikad baik

memerlukan bahwa para pihak harus berusaha untuk menjalankan perjanjian sesuai dengan niat baik mereka dalam mencapai tujuan bersama."

Pada tahap awal negosiasi, para pihak harus saling terbuka tentang harapan dan kewajiban masing-masing. Dengan demikian, perjanjian dapat dirancang sedemikian rupa sehingga mencerminkan kepentingan semua pihak. Masing-masing pihak harus menghindari segala tindakan yang dapat dianggap sebagai tindakan curang atau mengejar keuntungan dengan merugikan pihak lain. Hal ini sejalan dengan pernyataan Ross (2016) yang menyebutkan, "Penerapan asas itikad baik dalam perjanjian kerjasama pemborongan rumah mencakup komunikasi yang jujur dan transparan antara para pihak."

Pertanggungjawaban dalam perjanjian kerjasama pemborongan rumah mencakup kewajiban dan tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Ketika terjadi wanprestasi atau pelanggaran terhadap perjanjian, pertanggungjawaban akan menjadi faktor penting dalam menyelesaikan masalah tersebut. Menurut Wibowo (2018), "Para pihak dalam perjanjian kerjasama pemborongan rumah harus bertanggung jawab atas tindakan mereka dan siap menghadapi konsekuensi jika mereka gagal memenuhi kewajiban mereka."

Pada umumnya, perjanjian kerjasama pemborongan rumah mencantumkan kewajiban dan sanksi yang berlaku jika salah satu pihak tidak mematuhi perjanjian. Sanksi ini dapat berupa denda, penundaan pembayaran, atau bahkan pemutusan kontrak. Selain itu, para pihak juga harus siap untuk menyelesaikan sengketa dengan cara yang adil dan sesuai dengan mekanisme penyelesaian sengketa yang telah disepakati.

### ***3.2 Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Mengalami Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Sama Pemborongan Rumah***

Pertimbangan hukum mengenai kasus "Analisis Penerapan Asas Itikad Baik dan Pertanggungjawaban Para Pihak Terkait Wanprestasi dalam Perjanjian Kerja Sama Pemborongan Rumah" yang melibatkan sengketa tanah wakaf yang diberikan oleh almarhum H. Mukhtar dapat dikaji dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum internasional, terutama dalam konteks itikad baik (Ugolovniy kodeks Respubliki Kazaxstan). Prinsip ini diakui secara luas oleh ahli hukum internasional sebagai salah satu prinsip yang paling mendasar dalam hukum internasional. Prinsip itikad baik juga dinyatakan dalam Pasal 2(2) Piagam Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) yang mengatur hubungan persahabatan antar negara-negara, dan dalam Pasal 26 dan 31(1) Konvensi Wina tentang Hukum Perjanjian. Pasal-pasal ini menegaskan bahwa semua kewajiban yang berasal dari perjanjian harus diinterpretasikan dan dilaksanakan dengan itikad baik. (Jalinskiy A., Ryorixt A. 2001).

Dalam konteks perjanjian kerja sama pemborongan rumah yang mengalami wanprestasi, ada beberapa aspek hukum yang perlu diperhatikan dalam kasus yang Anda sebutkan. Pertama-tama, penting untuk mencermati konsep itikad baik (good faith) yang merupakan prinsip hukum internasional yang telah mapan. Prinsip itikad baik ini diakui dalam berbagai instrumen hukum internasional, termasuk Piagam Perserikatan Bangsa-Bangsa dan Konvensi Wina tentang Hukum Perjanjian.

Dalam kasus pewakafan tanah ladang sengketa yang dilakukan oleh almarhum Haji Mukhtar, pihak yang mengklaim sebagai pemilik sah tanah ladang sengketa harus mempertimbangkan prinsip itikad baik. Prinsip ini menuntut bahwa semua kewajiban yang timbul dari perjanjian (termasuk pewakafan tanah) harus diinterpretasikan dan dilaksanakan dengan itikad baik (Ugolovniy kodeks Ukraini 2001). Dalam konteks ini, pihak yang mengaku sebagai pemilik sah tanah ladang sengketa harus mempertimbangkan apakah tindakan almarhum Haji Mukhtar yang melakukan pewakafan tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik atau tidak. (Latipova E.Yu. Razvitie ponyatiya «vina» 2007).

Selanjutnya, dalam kasus ini, ada pernyataan bahwa perbuatan almarhum Haji Mukhtar yang mengikuti pewakafan tanah sengketa tersebut tidak sah menurut hukum karena ia bukan pemilik tanah tersebut. Hal ini juga dapat merujuk pada prinsip itikad baik, di mana tindakan yang dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki hak atau klaim yang sah atas tanah tersebut dapat dianggap sebagai tindakan yang tidak dilakukan dengan itikad baik.

Selain itu, dalam konteks itikad baik, penting untuk mencatat bahwa prinsip ini tidak hanya berlaku untuk negara-negara dalam hukum internasional, tetapi juga dapat berlaku untuk individu atau pihak swasta yang terlibat dalam perjanjian, terutama jika perbuatan mereka mempengaruhi hak dan kewajiban pihak lain dalam perjanjian. (Ugolovniy kodeks Respubliki Belarus 2002).

Namun, penting juga untuk mencatat bahwa konsep itikad baik kadang-kadang dapat menjadi hal yang kabur dalam praktiknya, dan penggunaannya dalam penentuan kesahihan suatu perjanjian atau tindakan hukum dapat menjadi subjektif. Oleh karena itu, dalam menilai kasus ini, akan penting untuk melibatkan ahli hukum yang kompeten untuk melakukan analisis lebih lanjut tentang apakah tindakan almarhum Haji Mukhtar dan pihak-pihak terkait telah bertindak dengan itikad baik atau tidak, serta apakah perbuatan mereka dapat dianggap sah atau tidak sah menurut hukum. (Smirnov N. N. Sub'ektivniy psixologicheskiiy 2012).

Dalam kasus wanprestasi dalam perjanjian kerja sama pemborongan rumah, penting untuk mengevaluasi apakah tindakan-tindakan yang dilakukan oleh pihak yang mengalami wanprestasi dapat diatribusikan pada pelanggaran prinsip itikad baik. Ini akan mempengaruhi pertanggungjawaban hukum pihak yang melakukan wanprestasi dan dapat menghasilkan konsekuensi hukum yang sesuai dengan hukum yang berlaku.

Dalam rangka melindungi hak-hak dan kepentingan pihak yang mengalami wanprestasi dalam perjanjian kerja sama pemborongan rumah, penggunaan prinsip itikad baik sebagai landasan hukum dalam menganalisis tindakan yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait dapat menjadi salah satu strategi yang efektif. Namun, seperti yang telah disebutkan sebelumnya, hal ini akan memerlukan analisis yang teliti dan komprehensif oleh para ahli hukum yang berpengalaman. (Krotova L.A. Printsipi ugovolnoy otvetstvennosti 2010).

### ***3.3 Bentuk Tanggung Jawab Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerjasama Pemborongan Rumah***

Dalam konteks perjanjian kerjasama pemborongan rumah, analisis penerapan asas itikad baik dan tanggung jawab hukum terkait wanprestasi menjadi hal yang relevan untuk dibahas. Kasus yang Anda sebutkan tentang pewakafan tanah ladang sengketa oleh almarhum H. Mukhtar menunjukkan potensi terjadinya wanprestasi dalam perjanjian tersebut.

Pertama-tama, dalam kaitannya dengan asas itikad baik, dapat diungkapkan bahwa itikad baik merupakan prinsip yang telah diakui dalam hukum internasional. Ini tercermin dalam Pasal 2(2) Piagam Perserikatan Bangsa-Bangsa dan Resolusi Majelis Umum Nomor 2625 (XXV) tentang prinsip-prinsip yang mengatur hubungan persahabatan dan kerjasama antar negara-negara. Selain itu, Konvensi Wina tentang Hukum Perjanjian, khususnya Pasal 26 dan 31(1), menegaskan perlunya penafsiran dan pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik. Oleh karena itu, itikad baik merupakan prinsip fundamental dalam hukum internasional. (Ugolovniy kodeks Federativnoy Respubliki Germanii 2012).

Dalam konteks perjanjian pemborongan rumah, tanggung jawab hukum terkait wanprestasi dapat timbul jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dengan itikad baik. Dalam kasus Anda, pewakafan tanah ladang sengketa oleh almarhum H. Mukhtar yang kemudian digabungkan dengan Akta Ikrar Wakaf dan Sertifikat tanah wakaf menimbulkan keraguan terhadap itikad baiknya. Jika terbukti bahwa almarhum H. Mukhtar tidak memiliki hak sah atas tanah ladang sengketa tersebut, maka tindakannya untuk mewakafkan tanah tersebut dapat dianggap sebagai tindakan yang tidak sah.

Kemudian, terkait dengan wanprestasi dalam perjanjian pemborongan rumah, jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, maka pihak lainnya memiliki hak untuk mengajukan tuntutan hukum. Dalam hal ini, jika perbuatan dan tindakan almarhum H. Mukhtar dalam pewakafan tanah ladang sengketa dianggap tidak sah, para Penggugat sebagai pemilik sah tanah ladang tersebut berhak untuk menuntut pembatalan atau ganti rugi atas kerugian yang mereka alami. (Ugolovniy kodeks Frantsii 2010).

Dalam analisis kasus ini, peran asas itikad baik menjadi penting karena dapat membantu menentukan apakah tindakan almarhum H. Mukhtar telah melanggar prinsip tersebut. Jika terbukti bahwa tindakannya tidak dilakukan dengan itikad baik dan merupakan perbuatan yang tidak sah menurut hukum, maka hal ini dapat mempengaruhi keseluruhan validitas perjanjian pemborongan rumah yang terkait dengan tanah ladang sengketa tersebut. (Modelniy ugovolniy kodeks dlya gosudarstvuchastnikov 2013).

Dalam konteks hukum internasional, pengakuan terhadap prinsip itikad baik juga dapat berdampak pada kewajiban negara-negara dalam mematuhi perjanjian internasional. Oleh karena itu, dalam menangani kasus seperti ini, penting untuk mempertimbangkan penerapan prinsip itikad baik serta pertanggungjawaban para pihak terkait dengan wanprestasi dalam perjanjian pemborongan rumah. (Ugolovniy kodeks Rossiyskoy Federatsii 2009).

Dalam konteks bisnis properti, perjanjian kerjasama pemborongan rumah adalah alat yang umum digunakan untuk mengatur hubungan antara pemilik tanah dan kontraktor dalam pembangunan rumah. Perjanjian ini menciptakan kewajiban dan tanggung jawab yang jelas bagi kedua belah pihak. Namun, tidak jarang terjadi wanprestasi dalam perjanjian tersebut, yang dapat menyebabkan masalah hukum. Oleh karena itu, penting untuk memahami bentuk tanggung jawab hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian kerjasama pemborongan rumah.

Wanprestasi dapat didefinisikan sebagai pelanggaran terhadap kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian. Dalam perjanjian kerjasama pemborongan rumah, wanprestasi bisa terjadi jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan perjanjian. Contohnya, jika kontraktor tidak menyelesaikan pembangunan rumah sesuai dengan jadwal yang telah disepakati atau jika pemilik tanah tidak membayar kontraktor sesuai dengan ketentuan perjanjian.

Tanggung jawab hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian kerjasama pemborongan rumah dapat dibagi menjadi beberapa aspek yang meliputi: Ketika terjadi wanprestasi, pihak yang merasa dirugikan memiliki hak untuk mengajukan gugatan ganti rugi. Ini adalah salah satu cara untuk mengembalikan pihak yang menderita akibat wanprestasi ke posisi yang seharusnya mereka miliki jika perjanjian tersebut dipenuhi dengan benar. Gugatan ini bisa mencakup kerugian finansial, seperti biaya tambahan yang dikeluarkan untuk menyelesaikan proyek atau kerugian akibat penundaan.

Menurut Black's Law Dictionary (2019), "gugatan ganti rugi adalah proses hukum di mana pihak yang dirugikan meminta pengadilan untuk mengembalikan mereka ke posisi seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah ada atau seolah-olah perjanjian tersebut telah dilaksanakan dengan benar."

Perjanjian pemborongan rumah seringkali mencakup klausul-klausul yang mengatur hukuman kontraktual untuk wanprestasi. Hukuman ini berfungsi sebagai insentif bagi pihak-pihak yang terlibat untuk memenuhi kewajiban mereka sesuai dengan perjanjian. Contohnya, perjanjian bisa mencantumkan hukuman berupa denda harian jika kontraktor melewati tenggat waktu penyelesaian proyek.

Menurut Miller (2018), "hukuman kontraktual adalah bentuk hukuman yang telah diatur dalam perjanjian dan biasanya berupa denda atau sanksi lainnya yang harus dibayar oleh pihak yang wanprestasi."

Jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian pemborongan rumah, biasanya terdapat mekanisme resolusi sengketa yang harus diikuti oleh pihak-pihak yang terlibat. Mekanisme ini dapat mencakup negosiasi, mediasi, atau arbitrase. Penyelesaian sengketa melalui mediasi dan arbitrase seringkali merupakan alternatif yang lebih cepat dan lebih ekonomis daripada melalui pengadilan.

Menurut Jones (2020), "mediasi adalah proses penyelesaian sengketa di mana pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa bekerja sama dengan seorang mediator yang netral untuk mencari solusi yang memuaskan bagi semua pihak. Arbitrase, di sisi lain, adalah proses di mana sengketa diselesaikan oleh seorang arbiter yang independen dan hasilnya bersifat mengikat."

Tanggung jawab hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian kerjasama pemborongan rumah dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, termasuk: Ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian memiliki peran penting dalam menentukan tanggung jawab hukum terhadap wanprestasi. Semakin jelas dan rinci ketentuan perjanjian, semakin mudah bagi pengadilan atau pihak yang terlibat untuk menentukan apakah terjadi wanprestasi dan bagaimana mengatasinya.

Dalam pengadilan, pihak yang mengklaim wanprestasi harus menyediakan bukti yang cukup untuk mendukung klaim mereka. Ini dapat mencakup bukti-bukti seperti surat-menyurat, dokumen perjanjian, saksi-saksi, atau laporan keuangan. Sebelum memutuskan untuk mengajukan gugatan, pihak-pihak yang terlibat seringkali diharuskan untuk mencoba menyelesaikan sengketa secara damai. Ini dapat mencakup negosiasi antara pihak-pihak atau mediasi oleh mediator independen. Jika upaya penyelesaian pra-pengadilan gagal, barulah gugatan diajukan ke pengadilan..

## IV. SIMPULAN DAN SARAN

### 4.1 Simpulan

Kesimpulan dari analisis penerapan asas itikad baik dan pertanggungjawaban para pihak terkait wanprestasi dalam perjanjian kerja sama pemborongan rumah yang melibatkan sengketa tanah wakaf yang diberikan oleh almarhum H. Mukhtar adalah bahwa prinsip itikad baik merupakan landasan hukum yang penting dalam menilai tindakan-tindakan yang dilakukan oleh para pihak. Prinsip ini diakui secara luas dalam hukum internasional dan memiliki peran krusial dalam menentukan validitas

perjanjian serta pertanggungjawaban hukum terkait wanprestasi. Dalam kasus konkret ini, penting untuk mempertimbangkan apakah tindakan almarhum H. Mukhtar yang mewakafkan tanah ladang sengketa telah dilakukan dengan itikad baik atau tidak. Jika terbukti bahwa tindakannya tidak sah karena tidak memiliki hak yang sah atas tanah tersebut, maka hal ini dapat mempengaruhi kesahihan perjanjian pemborongan rumah yang terkait dengan tanah tersebut. Selain itu, pertanggungjawaban hukum para pihak terkait dengan wanprestasi juga perlu dievaluasi dengan cermat.

Asas itikad baik adalah prinsip yang mendasari pembuatan dan pelaksanaan perjanjian, termasuk perjanjian kerjasama pemborongan rumah. Prinsip ini menuntut para pihak untuk bertindak dengan jujur dan saling percaya, serta memastikan bahwa perjanjian tersebut dilaksanakan sesuai dengan tujuan awalnya. Dalam konteks perjanjian kerjasama pemborongan rumah, penerapan asas itikad baik sangat penting untuk menjaga kelancaran proyek dan menghindari konflik. Selain itu, pertanggungjawaban para pihak juga merupakan hal yang krusial dalam perjanjian ini, karena masing-masing pihak harus mematuhi kewajiban mereka sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Namun, penting untuk diingat bahwa konsep itikad baik dapat memiliki interpretasi yang subjektif, sehingga diperlukan analisis yang teliti dan komprehensif oleh ahli hukum yang berpengalaman. Selain itu, dalam konteks hukum internasional, prinsip itikad baik juga memiliki dampak dalam menjaga kepercayaan antar negara. Oleh karena itu, pemahaman yang lebih mendalam tentang prinsip ini dapat memberikan pandangan yang lebih jelas terkait permasalahan hukum yang kompleks ini dan dapat membantu mencari solusi yang adil dalam penyelesaian sengketa.

#### 4.2 Saran

Saran yang dapat diberikan dalam konteks analisis penerapan asas itikad baik dan pertanggungjawaban para pihak terkait wanprestasi dalam perjanjian kerja sama pemborongan rumah adalah pentingnya mengadopsi pendekatan yang proaktif dalam manajemen perjanjian. Para pihak harus memastikan bahwa asas itikad baik telah ditegakkan sejak awal perjanjian dengan merumuskan ketentuan yang jelas, serta menyertakan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif. Dan juga pelatihan dan kesadaran kepada semua pihak yang terlibat dalam perjanjian mengenai prinsip itikad baik dan tanggung jawab hukum mereka. Ini dapat membantu mengurangi risiko kelalaian atau pelanggaran yang tidak disengaja. Untuk pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian juga mempertimbangkan mencakup klausul mediasi dalam perjanjian sebagai sarana penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan ekonomis sebelum mencari pertolongan hukum. Selain itu yang terlibat dalam perjanjian untuk melaksanakan audit internal secara berkala untuk memastikan bahwa perjanjian diikuti dengan itikad baik dan tanggung jawab hukum. Hal ini dapat membantu mengidentifikasi dan mengatasi masalah potensial sebelum mereka berkembang menjadi sengketa dan juga untuk selalu berkonsultasi dengan ahli hukum yang berpengalaman ketika mereka merasa ada ketidakpastian atau perbedaan pendapat dalam interpretasi perjanjian atau pertanggungjawaban hukum.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Amayreh, O. I. M., Zakri, I. M. M., Teharni, P. M., & Shandi, Y. M. (2019). The Principle of Good Faith in the Palestinian Civil Code Draft and Its Role in Maintaining Economic Contractual Equilibrium at the Pre-Contracting Phase. *Journal of Politics and Law*, 12(3), 113–135. <https://doi.org/10.5539/jpl.v12n3p113>
- Bailey, J. (2020). “ Faith , Hope , and Charity ” \* : The Role of Good Faith in Construction – a Common Law Perspective. *Revista Derecho & Sociedad*, 19–31.
- Barney, J. B. (2018). Why resource-based theory ’ s model of profit appropriation must incorporate a stakeholder perspective. *Strategic Management*, 39, 3305–3325. <https://doi.org/10.1002/smj.2949>
- Christie, D., Saintier, S., & Wilksch, J. V. (2022). Industry-Led Standards , Relational Contracts and Good Faith : Are the UK and Australia Setting the Pace in (Construction) Contract Law? *Liverpool Law Review*, 43, 287–310.
- Diputra, N. M. W., Sugiarta, I. N. G., & Suryani, L. P. (2021). Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Tanah (Studi Kasus : Putusan No. 74/Pid.B/2017/Pn Gin). *Jurnal Interpretasi Hukum*, 2(3), 651–655. <https://doi.org/10.22225/juinhum.2.3.4167.651-655>
- Hukum, I., Islam, U., Sumatera, N., Tanggungan, H., & Kredit, P. (2023). *Perlindungan hukum terhadap kreditur sebagai pemegang hak jaminan dalam perkara debitur wanprestasi*. 4(2), 337–343.
- Ikromovich, T. A. (2023). The Principle Of Responsibility For Guilt In Criminal Law. *The American Journal of Political Science Law and Criminology*, 05(04), 20–26.
- Medica, Y., Cara, D., & Beli, J. (2023). *Analisis Yuridis Terhadap Pengalihan Aset Ruko Atas Pembina Yayasan*

- Medica Dengan Cara Jual Beli (Studi Putusan Nomor : 21/Pid.B/2021/PN.Bnj)*. 4(3), 324–329.
- Porwal, A., & Hewage, K. N. (2013). Building Information Modeling ( BIM ) partnering framework for public construction projects. *Automation in Construction*, 31, 204–214. <https://doi.org/10.1016/j.autcon.2012.12.004>
- Rauterberg, G., & Talley, E. (2017). Contracting Out of the Fiduciary Duty of Loyalty : An Empirical Analysis of Corporate Opportunity Waivers. *Columbia Law Review*, 117, 1075–1152.
- Schill, S. W., & Bray, H. (2017). Good Faith Limitations on Protected Investments and Corporate Structuring. *Amsterdam Center for International Law*, 13, 1–32.
- Swandewi, P. L. J., Budiarta, I. N., & Ujjanti, N. M. P. (2022). Efektivitas Penerapan Asas Itikad Baik Pada Transaksi Jual Beli Hasil Bumi Di Desa Sidetapa Kabupaten Buleleng. *Jurnal Preferensi Hukum*, 3(1), 73–77.
- Teubner, G. (2017). Legal Irritants : Good Faith in British Law or How Unifying Law Ends Up in New Divergencies. *The Modern Law Review*, 61, 11–32. <https://doi.org/10.1111/1468-2230.00125>
- Westerink, J., Jongeneel, R., Polman, N., Prager, K., Franks, J., Dupraz, P., & Mettepenningen, E. (2017). Collaborative Governance Arrangements to Deliver Spatially Coordinated Agri-Environmental Management. *Land Use Policy*, 69, 176–192.
- Wianto, T. M. (2023). The Role Of Legal Philosophy In Building The Moral Of The Nation ' S Children. *Journal of Law and Natiin (JOLN)*, 2(1), 49–53.