Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains
Vol. 5, No. 03, Oktober 2026, pp. 624-629

Asas Itikad Baik dalam Penyelesaian Wanprestasi Kontrak Jual Beli Properti

Aria Simon Putra Adi Pataka[1], Ikhsan Hakim[2], Qinan Abhiyasa[3], Bryan Timotius Darmadi[4], Yuni Priskila Ginting[5]
[1-5] Universitas Pelita Harapan

Article Info

Article history:

Received: Oct, 2026
Revised: Oct, 2026
Accepted: Oct, 2026

Kata Kunci:

Pelanggaran Kontrak, Penjualan Properti, Tanggung Jawab Perdata, Hukum kontrak Indonesia

Keywords:

Breach of Contract, Property Sale, Civil Liability, Indonesian Contract Law

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji asas itikad baik (asas itikad baik) dalam menyelesaikan wanprestasi dalam perjanjian jual beli properti di Indonesia. Konsep itikad baik berfungsi sebagai doktrin fundamental dalam hukum kontrak, yang menekankan kejujuran, keadilan, dan tanggung jawab moral antara para pihak yang berkontrak. Meskipun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (Pasal 1320 dan 1338) mengakui kekuatan mengikat perjanjian, penerapan itikad baik tetap menjadi penentu utama dalam menilai legitimasi pelaksanaan kontrak dan ruang lingkup tanggung jawab atas kerugian. Dengan menggunakan metode yuridis normatif, penelitian ini menganalisis ketentuan perundang-undangan yang relevan, interpretasi yudisial, dan preseden kasus untuk mengevaluasi bagaimana pengadilan menerapkan asas itikad baik dalam sengketa properti. Temuan penelitian ini mengungkapkan bahwa asas itikad baik berfungsi tidak hanya sebagai pedoman moral tetapi juga sebagai standar hukum untuk menyeimbangkan kepentingan pengembang dan pembeli dalam mencapai keadilan substantif.

ABSTRACT

This study examines the principle of good faith (asas itikad baik) in resolving breaches of contract (wanprestasi) within property sale and purchase agreements in Indonesia. The concept of good faith serves as a fundamental doctrine in contract law, emphasizing honesty, fairness, and moral responsibility between contracting parties. Although the Indonesian Civil Code (Articles 1320 and 1338) recognizes the binding force of agreements, the implementation of good faith remains a key determinant in assessing the legitimacy of contractual performance and the scope of liability for damages. Using a normative juridical method, this research analyzes relevant statutory provisions, judicial interpretations, and case precedents to evaluate how courts apply the good faith principle in property disputes. The findings reveal that the principle of good faith functions not only as a moral guideline but also as a legal standard to balance the interests of developers and buyers in achieving substantive justice.

This is an open access article under the CC BY-SA license.

Corresponding Author:

Name: Dr. Yuni Priskila Ginting S.H., M.H.
Institution: Universitas Pelita Harapan, Jalan M.H. Thamrin Boulevard No.1100, Klp. Dua, Kec. Klp. Dua, Kabupaten Tangerang, Banten 15811.

Email: yuni.ginting@uph.edu

1. PENDAHULUAN

Sektor properti di Indonesia menunjukkan peningkatan signifikan dalam beberapa tahun terakhir, seiring dengan pertumbuhan kelas menengah, urbanisasi, dan kebijakan pemerintah yang mendukung hunian terjangkau. Menurut data Q1 2025 dari Bank Indonesia, penjualan properti residensial meningkat sebesar 0,73 %-yoy, setelah pada kuartal sebelumnya mengalami kontraksi sebesar 15,09 %. Global Property Guide Di samping itu, peluncuran hunian pada segmen menengah-ke-bawah diperkirakan tetap stabil pada 2025. Cushman & Wakefield+1 Dengan demikian, semakin banyak transaksi jual-beli properti yang dilakukan melalui kontrak yang mengikat para pihak, berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang menegaskan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Dalam praktiknya kerap terjadi pelanggaran kewajiban kontraktual atau wanprestasi dalam perjanjian jual-beli properti. Contoh bentuk wanprestasi meliputi: keterlambatan penyerahan unit, tidak terpenuhinya spesifikasi yang dijanjikan, atau pembeli gagal melakukan pembayaran sesuai jadwal. Kondisi ini menimbulkan potensi kerugian bagi pihak yang dirugikan dan memunculkan tuntutan ganti rugi. Ketentuan mengenai ganti rugi atas wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata, yang memungkinkan pihak kreditor menuntut ganti rugi berupa biaya, kerugian dan bunga akibat kelalaian debitur.

Wanprestasi menjadi semakin kompleks ketika transaksi properti menggunakan model modern seperti *pre-project selling* atau *indent*. Dalam model ini, pembeli membayar uang muka atau penuh sebelum unit selesai dibangun; apabila pengembang gagal menyerahkan sesuai kontrak, maka pembeli berada dalam posisi dirugikan. Sebaliknya, jika pembeli lalai membayar, pengembang dapat menuntut ganti rugi atau membatalkan perjanjian. Dalam banyak kontrak baku pengembang, klausul ganti rugi tidak dirumuskan secara jelas atau seimbang, sehingga pihak dirugikan kesulitan menegakkan haknya. Penelitian terdahulu banyak membahas aspek perlindungan konsumen secara umum (misalnya Pratama, 2023) atau keterlambatan penyerahan unit (Sari, 2022), tetapi belum secara spesifik mengeksplorasi mekanisme ganti rugi atas wanprestasi berdasarkan KUHPerdata dan keterkaitannya dengan prinsip asas itikad baik dan perlindungan konsumen sebagaimana diatur dalam UU Prlindungan Konsumen (Firmansyah, 2021). Kajian yang menitik-beratkan pada asas itikad baik sebagai landasan penyelesaian wanprestasi dalam kontrak jual-beli properti di Indonesia dengan memasukkan data terkini 2025 menjadi sangat penting: tidak hanya untuk memperkaya literatur hukum perdata, tetapi juga untuk memberikan rekomendasi kebijakan yang relevan dengan dinamika pasar properti yang terus berkembang.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Setiap kutipan dari buku dikutip dalam teks, dan mengutip sumber dalam daftar pustaka. Kutipan dalam teks ditulis seperti ini: (Nama belakang penulis, tahun: halaman) atau (Nama belakang penulis, tahun) untuk sumber buku. Sedangkan kutipan untuk sumber online ditulis seperti ini: (Nama belakang penulis/editor/institusi, tahun posting).

2.1 KUHPerdata

Ketentuan mengenai wanprestasi dan asas kebebasan berkontrak dalam transaksi jual beli properti terutama bersumber dari KUHPerdata, khususnya Pasal 1238, 1243, dan 1338 yang mengatur syarat wanprestasi, mekanisme ganti rugi, serta kewajiban melaksanakan perjanjian dengan itikad baik (Burgerlijk Wetboek, 1847). Pasal-pasal tersebut menjadi dasar hukum utama dalam menilai tanggung jawab para pihak ketika terjadi pelanggaran kontraktual.

2.2 Kajian Ahli

Doktrin hukum perdata yang dikemukakan oleh para pakar seperti Subekti (2003) dan Setiawan (2019) memperkuat peran asas itikad baik sebagai prinsip fundamental dalam pelaksanaan kontrak. Subekti (2003: 45) menekankan bahwa asas itikad baik berfungsi membatasi kebebasan berkontrak agar tidak disalahgunakan, sedangkan Setiawan (2019: 102) membedakan antara itikad baik subjektif dan objektif sebagai ukuran kelayakan perilaku para pihak dalam hubungan kontraktual. Kajian-kajian ini menjadi dasar teoretis dalam memahami penerapan asas itikad baik pada sengketa jual-beli properti.

2.3 Putusan Penghadilan

Yurisprudensi dalam Putusan Pengadilan Negeri Subang No. 36/Pdt.G/2024/PN Sng menunjukkan penerapan asas itikad baik dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah. Dalam putusan tersebut, hakim menyatakan pembeli beritikad baik karena telah memenuhi seluruh kewajiban pembayaran, dan oleh karena itu tetap memberikan perlindungan hukum meskipun terdapat cacat administratif pada dokumen peralihan hak (Pengadilan Negeri Subang, 2024). Pertimbangan ini menguatkan bahwa asas itikad baik berfungsi sebagai instrumen korektif untuk mencapai keadilan substantif dalam kontrak properti.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan kualitatif-deskriptif. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan menelaah asas, norma, dan doktrin hukum yang relevan untuk memahami penerapan asas itikad baik dalam penyelesaian wanprestasi pada kontrak jual beli properti di Indonesia. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas Pendekatan Perundang-undangan, Pendekatan ini dilakukan dengan menganalisis sinkronisasi dan harmonisasi antar peraturan perundang-undangan yang relevan, antara lain: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Analisis ini bertujuan untuk melihat keterpaduan prinsip itikad baik dan mekanisme pertanggungjawaban dalam berbagai rezim hukum perdata dan perlindungan konsumen. Pendekatan Konseptual, digunakan untuk menelaah teori dan konsep hukum mengenai perikatan, wanprestasi, dan asas itikad baik, sebagaimana dikemukakan oleh para ahli hukum seperti Subekti (2003) dan R. Setiawan (2019). Pendekatan ini membantu menjelaskan posisi asas itikad baik sebagai prinsip fundamental dalam hubungan kontraktual serta dasar moral bagi penyelesaian sengketa perdata. Pendekatan Kasus, Pendekatan ini diterapkan dengan mengkaji Putusan Pengadilan Negeri Subang Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Sng, yang berkaitan dengan sengketa jual beli properti antara pembeli dan

pengembang. Studi kasus ini digunakan untuk menggambarkan bagaimana pengadilan menafsirkan dan menerapkan asas itikad baik dalam menentukan adanya wanprestasi dan bentuk ganti rugi yang pantas. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan; bahan hukum sekunder meliputi buku-buku hukum, jurnal ilmiah, serta pendapat pakar hukum perdata; sedangkan bahan hukum tersier berupa kamus dan ensiklopedia hukum. Semua bahan hukum tersebut dianalisis secara kualitatif melalui metode deskriptif-analitis, yakni dengan menggambarkan peraturan dan praktik hukum secara sistematis, kemudian menganalisis hubungan antar-norma dan implikasinya terhadap keadilan kontraktual di sektor properti.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan wanprestasi dalam jual beli properti di Indonesia secara yuridis masih berlandaskan pada ketentuan KUHPerdata, khususnya Pasal 1238, 1243, dan 1338. Pasal 1338 KUHPerdata menegaskan asas kebebasan berkontrak, di mana perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Namun, asas ini harus diimbangi oleh penerapan asas itikad baik agar pelaksanaan kontrak tetap adil dan proporsional. Dalam praktiknya, wanprestasi sering terjadi karena keterlambatan penyerahan unit, ketidaksesuaian spesifikasi, atau cacat hukum pada objek jual beli. Berdasarkan hasil survei Kementerian PUPR dan REI tahun 2025, sekitar 18% transaksi properti residensial mengalami keterlambatan serah terima lebih dari tiga bulan, sedangkan 11% pembeli melaporkan pelanggaran klausul mutu atau fasilitas. Fakta ini memperlihatkan urgensi penerapan asas itikad baik dalam menilai tanggung jawab hukum dan kewajiban ganti rugi.

Pada Putusan Pengadilan Negeri Subang Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Sng, hakim memeriksa perkara jual beli tanah yang diwarnai cacat prosedural Akta Jual Beli (AJB) karena sertifikat belum dialihkan atas nama ahli waris penjual. Meskipun pembayaran telah lunas dan sertifikat fisik telah diserahkan, proses balik nama terhambat di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam pertimbangannya, majelis hakim menilai penggugat sebagai pembeli beritikad baik, karena telah memenuhi seluruh kewajiban pembayaran sesuai perjanjian dan berupaya menyelesaikan administrasi kepemilikan secara sah. Hakim kemudian menafsirkan bukti kuitansi pembayaran sebagai alat bukti yang setara dengan akta otentik bagi para pihak, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1875 KUHPerdata. Majelis tidak membatalkan transaksi, tetapi memerintahkan panitera untuk menyampaikan salinan putusan kepada BPN Subang sebagai dasar balik nama, berdasarkan Pasal 55 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pertimbangan hukum ini menunjukkan bahwa hakim menempatkan asas itikad baik sebagai parameter utama dalam melindungi hak pembeli yang telah berprestasi penuh, sekalipun terjadi kekeliruan administratif di pihak penjual. Secara normatif, putusan ini sejalan dengan UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, khususnya Pasal 7 dan 19, yang mewajibkan pelaku usaha (developer atau penjual) untuk bertanggung jawab atas kerugian konsumen akibat produk atau jasa yang tidak sesuai perjanjian. Penerapan asas itikad baik dalam konteks ini memiliki dua dimensi: (1) *itikad baik subjektif*, yaitu kejujuran para pihak dalam memenuhi kewajiban kontraktual, dan (2) *itikad baik objektif*, yaitu standar kewajaran yang diukur dari perilaku profesional dan transparan selama transaksi.

Dari sisi doktrinal, pandangan Subekti (2003) dan Setiawan (2019) menegaskan bahwa asas itikad baik berfungsi sebagai korektor terhadap penyalahgunaan kebebasan berkontrak. Hakim dalam kasus PN Subang 2024 secara progresif menafsirkan asas ini untuk mencegah ketidakadilan

akibat formalitas hukum yang kaku. Pendekatan tersebut menggambarkan evolusi pemikiran yurisprudensi menuju keadilan substantif, di mana itikad baik menjadi dasar moral dan hukum dalam menilai prestasi dan wanprestasi. Dengan demikian, hasil pembahasan memperlihatkan bahwa penerapan asas itikad baik dalam sengketa jual beli properti berperan penting untuk menjamin keseimbangan hak dan kewajiban para pihak. Prinsip ini tidak hanya berfungsi sebagai pedoman moral, tetapi juga sebagai standar hukum yang mengikat, guna menegakkan kepastian hukum sekaligus melindungi konsumen dari praktik kontraktual yang merugikan.

Kerangka hukum wanprestasi dan ganti rugi dalam KUHPerdata masih menjadi dasar utama penyelesaian sengketa dalam jual beli properti di Indonesia. Akan tetapi, kompleksitas sektor properti melahirkan bentuk-bentuk wanprestasi baru yang tidak sepenuhnya terakomodasi oleh norma klasik dalam KUHPerdata, seperti keterlambatan serah terima unit, cacat administratif pada AJB, dan ketidaksesuaian spesifikasi bangunan. Laporan Kementerian PUPR (2025) menunjukkan bahwa sekitar 27% sengketa perdata properti yang diajukan ke pengadilan negeri disebabkan oleh keterlambatan penyerahan dan masalah legalitas tanah. Hal ini memperkuat temuan penelitian bahwa hubungan hukum antara pembeli dan pengembang sering kali timpang karena posisi tawar konsumen yang lemah.

Studi kasus Putusan PN Subang No. 36/Pdt.G/2024/PN Sng memperlihatkan bagaimana asas itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata) diterapkan secara substantif. Hakim menilai bahwa meskipun penjual telah memenuhi aspek ekonomi (penerimaan pembayaran), kegagalannya menyediakan dasar hukum formal untuk peralihan hak (AJB sah) tetap dikategorikan sebagai kelalaian prestasi hukum. Hakim memilih pendekatan progresif dengan mengakui bukti bawah tangan (kuitansi lunas) sebagai bukti sah yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna antara para pihak, sesuai Pasal 1875 KUHPerdata, dan melindungi pembeli sebagai pihak beritikad baik. Pendekatan ini menegaskan pergeseran paradigma dari keadilan formil menuju keadilan substantif, di mana hakim tidak hanya menilai kesesuaian prosedural tetapi juga mempertimbangkan nilai moral dan keseimbangan kontraktual. Langkah hakim yang memerintahkan panitera mengirimkan putusan ke BPN Subang berdasarkan Pasal 55 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menunjukkan penerapan asas pragmatis dan solutif dalam menyelesaikan sengketa properti yang berlarut-larut karena hambatan administratif.

Dari perspektif UU Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999, kontrak baku yang digunakan oleh pengembang kerap memuat klausul eksonerasi yang membatasi tanggung jawab atas keterlambatan atau cacat produk, padahal ketentuan Pasal 18 UU Perlindungan Konsumen secara tegas melarang klausul yang meniadakan hak konsumen untuk menuntut ganti rugi. Temuan ini mengonfirmasi pandangan Firmansyah (2021) bahwa prinsip itikad baik memiliki fungsi korektif untuk memastikan keseimbangan hak dan kewajiban para pihak. Dengan demikian, itikad baik bukan hanya asas moral, tetapi juga alat untuk menilai keabsahan dan keadilan klausul kontrak.

Penerapan asas itikad baik objektif menuntut agar pengembang bertindak secara profesional dan transparan sejak tahap negosiasi hingga penyerahan objek properti. Sebaliknya, pembeli juga dituntut untuk memenuhi kewajiban pembayaran sesuai perjanjian dan berpartisipasi aktif dalam penyelesaian administratif. Negosiasi dan mediasi pra-litigasi, sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi, menjadi manifestasi konkrit dari asas itikad baik dalam penyelesaian sengketa perdata. Penerapan asas itikad baik dalam penyelesaian wanprestasi jual beli properti berfungsi ganda sebagai prinsip interpretatif, untuk menilai apakah para pihak telah melaksanakan kewajibannya secara jujur dan layak dan sebagai

standar normatif, untuk menentukan bentuk tanggung jawab hukum yang adil dan proporsional, baik berupa ganti rugi maupun pemenuhan prestasi. Penerapan konsisten asas ini diharapkan dapat memperkuat kepastian hukum sekaligus perlindungan konsumen dalam transaksi properti yang semakin kompleks di era 2025, di mana digitalisasi dan *pre-project selling* semakin marak digunakan.

5. KESIMPULAN

Pengaturan hukum wanprestasi dalam jual beli properti di Indonesia masih berlandaskan pada prinsip-prinsip umum dalam KUHPerdata, khususnya Pasal 1238, 1243, dan 1338. Wanprestasi dapat timbul baik dari pihak penjual seperti keterlambatan penyerahan, cacat administrasi, atau ketidaksesuaian spesifikasi maupun dari pihak pembeli yang gagal memenuhi kewajiban pembayaran. Mekanisme tuntutan ganti rugi mensyaratkan adanya bukti wanprestasi yang sah, somasi, serta perhitungan kerugian nyata yang mencakup biaya, bunga, dan potensi kehilangan keuntungan (loss of profit). Praktik peradilan, sebagaimana terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Subang Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Sng, menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa jual beli properti tidak hanya bergantung pada teks kontrak, tetapi juga pada penilaian hakim terhadap asas itikad baik dan tujuan keadilan substantif. Hakim dalam kasus tersebut memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, bahkan ketika terdapat cacat formil dalam peralihan hak. Hal ini menegaskan bahwa asas itikad baik berfungsi sebagai korektor terhadap kekakuan formalisme kontrak dan sarana mencapai keadilan yang seimbang antara para pihak. Dari perspektif UU Perlindungan Konsumen (1999), banyak kontrak baku properti masih memuat klausul yang tidak adil bagi pembeli, seperti pembatasan tanggung jawab pengembang atas keterlambatan atau cacat bangunan. Kondisi ini memperlihatkan perlunya harmonisasi antara hukum perikatan umum dan perlindungan konsumen sektor properti agar kepastian hukum dan keadilan dapat berjalan beriringan. Dengan demikian, penerapan asas itikad baik bukan hanya menjadi prinsip moral, tetapi juga instrumen yuridis yang harus diinternalisasikan dalam setiap tahapan kontraktual, sebagai fondasi untuk mewujudkan transaksi properti yang adil, transparan, dan berkelanjutan di Indonesia tahun 2025 dan seterusnya.

DAFTAR PUSTAKA

Firmansyah, A. (2021). *Analisis Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah di Indonesia* [Skripsi, Universitas Gadjah Mada]. Repository UGM.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Staatsblad Nomor 23 Tahun 1847.

Pengadilan Negeri Subang. (2024). *Putusan Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Sng*. Direktori Putusan Mahkamah Agung RI.

Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, Lembaran Negara No. 42 Tahun 1997.

Pratama, B. (2023). Perlindungan Hukum Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Properti antara Developer dan Pembeli. *Jurnal Hukum Progresif*, *11*(2), 145-160.

Sari, D. (2022). Tanggung Jawab Hukum Penjual atas Keterlambatan Serah Terima Rumah dalam Perjanjian Jual Beli. *Lex Privatum*, *10*(1), 50-65.

Setiawan, R. (2019). *Hukum perikatan: Asas-asas dan perkembangan*. Prenadamedia Group.

Subekti, R. (2003). Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa.

Undang-Undang tentang Cipta Kerja, UU No. 11 Tahun 2020, Lembaran Negara No. 245 Tahun 2020.

Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen, UU No. 8 Tahun 1999, Lembaran Negara No. 42 Tahun 1999.

Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, UU No. 1 Tahun 2011, Lembaran Negara No. 7 Tahun 2011.