

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan ilmu dan teknologi yang terus melaju secara berkelanjutan, membuahakan peradaban manusia menjadi sosok yang semakin menjanjikan untuk terwujudnya peningkatan kesejahteraan. Seiring dengan itu corak kebutuhan manusia, juga menjadi semakin beragam sesuai dengan kelengkapan pesatnya modernisasi. Dalam kehidupan banyak bangsa sektor pertumbuhan ekonomi ternyata dijadikan acuan untuk menggapai kesejahteraan yang lebih meningkat dan merata. Tak urung berbagai sumber kekuatan ekonomi yang tersedia, dengan lebih terarah dan terpadu didayagunakan secara optimal.

Pada dasarnya perjanjian sebagai instrumen pertukaran hak dan kewajiban diharapkan dapat berlangsung dengan baik, *fair* dan *proporsional* sesuai kesepakatan para pihak. Terutama pada perjanjian komersial seperti jual beli, baik pada tahap perjanjian, pembentukan perjanjian maupun pelaksanaannya.

Era globalisasi dan begitu besar pengaruh kemajuan teknologi moderen membawa dinamika bisnis tersendiri dengan pasang surutnya, sehingga berakibat juga pada keberlangsungan hubungan perjanjian para pihak. Apa yang menjadi tujuan sebenarnya dan diproyeksikan akan berjalan lancar, memuaskan dapat berubah merugi dan memutus hubungan bisnis para pihak. Para pihak yang ikut dalam perjanjian senantiasa berharap perjanjian yang dibuat berakhir dengan *happy ending*, namun yang terjadi justru menemui hambatan bahkan berujung pada kegagalan perjanjian.

Terkait dengan kegagalan perjanjian dapat terjadi karena faktor *internal* para pihak maupun faktor eksternal yang berpengaruh terhadap konsistensi perjanjian. Adapun beberapa faktor yang mengakibatkan kegagalan pelaksanaan pemenuhan kewajiban perjanjian meliputi: Pertama, *wanprestasi* (ingkar janji). Kedua, *hardship* (kesulitan, keadaan sulit). Ketiga, *overmacht*.

Di samping itu sengketa bisnis dalam perjanjian seringkali berawal dari kesalahan mendasar dalam proses terbentuknya perjanjian dengan berbagai faktor atau penyebabnya antara lain:

- a. ketidakpahaman terhadap proses bisnis yang dilakukan.
- b. ketidakmampuan mengenali *partner* atau mitra bisnisnya;
- c. tidak adanya *legal cover* yang melandasi proses bisnis.

Hal yang paling mendasar yang sering timbul dalam kegagalan pelaksanaan perjanjian seperti jual beli adalah mengenai pemenuhan hak dan kewajiban yang tidak seimbang bagi para pihak. Dengan kata lain para pihak yakni penjual dan pembeli tidak melaksanakan secara benar yang menjadi hak dan kewajibannya.

Idealnya para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli harus melaksanakan apa yang menjadi hak dan kewajibannya. Namun demikian praktek tersebut sulit diwujudkan. Masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tidak memiliki prinsip atau asas itikad baik dalam menghargai suatu perjanjian, akibatnya perjanjian yang dibuat mengalami kegagalan. Prinsip atau asas itikad baik dalam perjanjian jula beli sangat penting untuk menjaga kelangsungan perjanjian yang dibuat.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian ini dengan judul “Dampak Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Untuk Keperluan Fasilitas Umum”.

B. Rumusan Masalah

Seperti yang dikemukakan di dalam latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah penelitian ini yakni sebagai berikut:

1. Bagaimana Dampak Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Untuk Keperluan Fasilitas Umum?
2. Apa hambatan atau kendala dalam penerapan prinsip itikad baik dalam perjanjian jual beli tanah Untuk Keperluan Fasilitas Umum?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui penerapan asas itikad baik dalam perjanjian jual beli tanah untuk keperluan fasilitas pembangunan ?
2. Untuk mengetahui dan mencari jawaban tentang hambatan atau kendala dalam perjanjian jual beli tanah.

D. Manfaat Penelitian

Sementara untuk manfaat dilaksanakannya penelitian ini terdiri dari sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis yakni untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yakni hukum perdata yang berkaitan dengan asas hukum itikad baik dalam suatu perjanjian

2. Manfaat praktis yakni memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang perlunya asas itikad baik dalam perjanjian. Selain itu manfaat praktis penelitian ini adalah untuk memberikan masukan kepada pemerintah dan pihak legislatif dalam mempersiapkan hukum perdata baru Indonesia.