

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada kehidupan sehari-hari banyak hal yang terjadi dalam berbagai bidang contoh nya adalah dalam aspek kegiatan hukum. Dalam aspek kegiatan hukum sering kali ditemukan perbuatan-perbuatan hukum yang berkenaan dengan perjanjian atau kontrak antara dua pihak atau lebih. Pada dasarnya mereka melakukan perjanjian atau kontrak dengan sistem terbuka yang berarti bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian baik yang diatur maupun yang belum oleh Undang-Undang yaitu sesuai dengan Sifat buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata didefinisikan sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban yang terwujud dalam obyek yang dinamakan prestasi Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Di dalam pasal ini dapat disimpulkan adanya asas kebebasan berkontrak (*Contract Vrijheid Beginsel*), akan tetapi kebebasan ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa (*Dwingen*), sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus menaati hukum yang sifatnya memaksa (*Dwingenrecht*)

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatuhan, kebiasaan atau undang-undang.

Suatu perjanjian tidak diperbolehkan membawa kerugian kepada pihak ketiga.¹

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai hukum perjanjian di dalam Buku III tentang Perikatan, mengatur dan memuat tentang hukum kekayaan mengenai hak-hak dan kewajiban yang berlaku terhadap pihak-pihak tertentu. Sedangkan menurut teori ilmu hukum, hukum perjanjian digolongkan kedalam hukum tentang diri seseorang dan hukum kekayaan karena hal ini merupakan perpaduan antara kecakapan seseorang untuk bertindak serta berhubungan dengan hal-hal yang diatur dalam suatu perjanjian yang dapat berupa sesuatu yang dinilai dengan uang. Keberadaan suatu perjanjian atau yang saat ini lazim dikenal sebagai kontrak tidak lepas dari terpenuhinya syarat-syarat mengenai sahnya suatu kontrak. Kontrak adalah suatu perbuatan hukum yang terjadi antara satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih atau dimana keduanya saling mengikatkan diri.²

¹Lista Kuspriatni, *Aspek Hukum dan Ekonomi*, Jakarta: PT Intermasa, , 1998, hlm. 3

²Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Universitas Indonesia, 2004 ,hlm. 38

Kontrak biasanya sengaja dibuat sebagai suatu alat bukti bagi mereka yang berkepentingan, sehingga apabila ada pihak yang dirugikan telah memiliki alat bukti perlindungan untuk mengajukan sebuah tuntutan keadilan kepada pihak lainnya. Namun demikian apabila didalam perjanjian tersebut ada salah satu pihak yang ingkar akan janjinya pihak tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi.

Perjanjian kerjasama merupakan perjanjian tidak bernama yang diatur diluar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi di dalam masyarakat. Lahirnya perjanjian kerjasama di dalam praktek adalah berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berdasarkan Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ketentuan ini berbunyi

“ Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Kata “semua” berarti meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun yang tidak dikenal oleh undang-undang. Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian itu diadakan dan mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.³

Wanprestasi sendiri adalah keadaan dimana salah satu pihak tidak dapat memenuhi prestasi atau melakukan suatu kelalaian tidak sesuai

³ Badruzaman Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : Citra AdityaBakti, 2001, hlm 82

dengan janjinya. Sedangkan di dalam buku Hukum Perikatan dalam Perspektif KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA Meiliala Djaja mengatakan bahwa wanprestasi adalah tidak terpenuhinya kewajiban sebagaimana diterapkan perikatan atau perjanjian, tidak dipenuhinya kewajiban dalam suatu perjanjian, dapat disebabkan dua hal, yaitu kesalahan debitur baik disengaja maupun karena kelalaian dan karena keadaan memaksa (*Overmacht/Force Majeure*). Sehingga dapat menimbulkan keharusan bagi pihak yang debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi, (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.⁴ Dalam perjanjian atau kontrak pada umumnya harus sesuai dengan syarat sah perjanjian di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1320 yaitu:

“(1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, (3) suatu hal tertentu, (4) suatu sebab yang halal.”

Dalam uraian diatas yang termasuk syarat subjektif yaitu syarat yang pertama dan kedua sedangkan yang ketiga dan keempat merupakan syarat objektif. Syarat subjektif adalah syarat yang menyertai para pihak, apabila syarat subjektif tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, dalam kata lain para pihak dapat mengajukan pembatalan

⁴ Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA*, Bandung: Nuansa Aulia, 2012, hlm.175

perjanjian kepada hakim dalam waktu paling lama 5 (lima) tahun terdapat dalam Pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, apabila tidak dilakukan permintaan pembatalan maka perjanjian tersebut tetap berlaku mengikat bagi para pihak. Sedangkan syarat objektif yang tidak menyertai para pihak, apabila syarat objektif tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum, artinya bahwa perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada, oleh karena itu tidak ada dasar bagi para pihak untuk menuntut pemenuhan prestasi.

Suatu perjanjian dilandasi dengan asas kepercayaan dan itikad baik agar apabila terjadi suatu hambatan maupun tidak terpenuhinya prestasi maka peran asas itikad baik berfungsi, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa semua perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik diwaktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran. Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan.⁵

Kemudian menurut Munir Fuady, rumusan dari Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut mengidentifikasi bahwa sebenarnya itikad baik bukan merupakan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Unsur itikad baik hanya diisyaratkan dalam hal “pelaksanaan”

⁵Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992, hlm.17.

dari suatu perjanjian, bukan pada “pembuatan” suatu perjanjian. Sebab unsur “itikad baik” dalam hal pembuatan suatu perjanjian sudah dapat dicakup oleh unsur “kausa yang legal” dari Pasal 1320 tersebut.⁶

Sedangkan menurut J.M van Dunne membagi tahapan berkontrak atau perjanjian dalam tiga fase, yakni fase pra kontrak (perjanjian), fase kontrak (perjanjian) dan fase pasca kontrak (perjanjian), itikad baik sudah harus ada sejak fase pra kontrak (perjanjian) dimana para pihak mulai melakukan negosiasi hingga mencapai kesepakatan dan fase kontrak.⁷

Asas itikad baik itu mempunyai dua pengertian yaitu :

1. Itikad baik dalam arti obyektif, bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak.
2. Itikad baik dalam arti subyektif, yaitu pengertian itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Didalam hukum benda, itikad baik ini bisa diartikan dengan kejujuran.⁸

Pada kenyataannya tidak sedikit para pihak yang masih tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan perjanjian yang dibuatnya. Seperti halnya contoh yang penulis dapat dilapangan yaitu mengenai perjanjian pembangunan pasar sehat yang berlokasi di Desa Mekargalih Pamoyanan Kabupaten Garut. Dalam perjanjian ini melibatkan PT. Bumdesmart

⁶ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001, hlm 81.

⁷ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Pasca Sarjana FHUI, 2003, hlm 190.

⁸Subekti, *Aneka Perjanjian*, Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1983, hlm 25

Indonesia sebagai pihak pertama yang sebelumnya atas dasar Surat Perjanjian Kerjasama Bangun Guna Serah No. 147.123/01-DS.MKG/IV/2018 Tanggal 16 April 2018 dengan Desa Mekargalih, menguasai asset berupa lahan/tanah Carik yang terletak di Kelurahan Sukagalih Kecamatan Tarogong Kidul seluas 5.450 m². Dengan sistem pembangunan bangun, guna, serah (*Build, Operate and Transfer/BOT*) yaitu pemanfaatan barang milik pemerintah dalam hal ini adalah milik Desa Mekragalih yang berupa lahan/tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/ atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya diserahkan kembali setelah berakhirnya jangka waktu.

PT. Bangkit Harapan Sejahtera sebagai pihak kedua dipercaya sebagai mitra kerjasama dalam pelaksanaan pembangunan pasar sehat di desa mekargalih sebagaimana dinyatakan dalam Keputusan Kepala Desa Mekargalih No. 144.3/KEP.06/DESA/2018 tentang penunjukan badan hukum mitra kerjasama pembangunan pasar sehat bumdesmart mekargalih kecamatan tarogong kidul. Kedua belah pihak tersebut setuju dan sepakat mengadakan perjanjian kerjasama melaksanakan pembangunan pasar sehat bumdesmart mekargalih seluas 3.720 m² dan bangunan penunjang seluas 1.635 m² dan dibangun diatas lahan seluas 5.450 m² yang terletak di Kelurahan Sukagalih Kecamatan Tarogong Kidul yang saat ini merupakan asset milik Pemerintah Desa Mekargalih.

Kedua belah pihak tersebut membuat kesepakatan yang terdapat dalam pasal-pasal di dalam perjanjiannya pada tanggal 25 Agustus 2018. Salah satu yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah hambatan yang terjadi dalam kesepakatan yang terdapat dalam pasal 4 mengenai pelaksanaan yaitu bahwa yang akan mengurus mengenai perizinan adalah bagian dari PT Bumdesmart Indonesia (Pihak Pertama). Sedangkan PT Bangkit Harapan Sejahtera di dalam surat kesepakatan bersama pasal 3 menyatakan bahwa “Pihak Kedua telah sepakat menyetorkan dana sebesar Rp. 300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah) kepada pihak pertama melalui rekening bersama, sebagai pinjaman untuk menyelesaikan perizinan dan dana konfensi terhadap warga terdampak, yang akan dikembalikan dikemudian hari ditambahkan dengan nilai kontrak kerja yang disepakati.” Dalam isian perjanjian kerjasama yang telah disepakati bahwa nilai kontrak tersebut akan diberikan setelah terjualnya kios pasar tersebut.

Akan tetapi pada saat pembangunan dilaksanakan dan telah sampai ditahap pembangunan kios contoh serta pematangan lahan terjadi suatu hambatan yang berasal dari pihak PT Bumdesmart Indonesia. Izin mendirikan bangunan atau IMB belum beres dan akhirnya proses pembangunan di stop. Dalam rentang waktu itu pihak PT Bumdesmart Indonesia masih belum menunjukkan itikad baiknya. Pihak pertama tidak memberikan kejelasan pelaksanaan perjanjian ini untuk kedepannya. Padahal dalam keterangannya pihak kedua sudah memberikan dana

pinjaman sebesar Rp. 300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah) yang dalam kesepakatannya akan dikembalikan dikemudian hari ditambahkan dengan nilai kontraknya. Hal ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara pelaksanaan perjanjian dengan kesepakatan yang dibuat dalam surat perjanjian tersebut.

Sedangkan menurut Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan:

“Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Yang berarti bahwa dalam perjanjian harus ada unsur itikad baik, akan tetapi pada kenyataannya menurut sumber yang diwawancarai dan melihat surat surat yang sudah dilayangkan pihak kedua untuk pihak pertama mengenai penegasan kelanjutan perjanjian kerjasama ini masih belum menunjukkan kejelasan dan dari pihak pertama tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan hambatan maupun memberikan ganti rugi akibat kejadian tersebut yang membuat pihak kedua tidak dapat melanjutkan prestasinya sesuai dengan pasal diatas sedangkan jangka waktu kerjasama yang seharusnya sudah kadaluawarsa.⁹

Melihat fenomena diatas terlihat adanya kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein*. *Das sollen* adalah apa yang seharusnya hukum sebagai fakta hukum yang diungkapkan para ahli hukum dalam tataran teoritik (*law in the books*) atau aturan yang seharusnya. Sedangkan *Das sein* adalah lebih kepada hukum sebagai fakta (yang senyatanya), yaitu hukum

⁹ Wawancara dengan Dandan Ramdan salah satu perwakilan PT Bangkit Harapan Sejahtera yang dilaksanakan pada hari Rabu, 2 Desember 2020 pada jam 10.00 di Kab. Garut bertempat di Kantor Jasa Kontruksi PT Bangkit Harapan Sejahtera

yang hidup berkembang dan berproses di masyarakat (*law in action*) atau kenyataan di dalam masyarakat. *Das sollen* nya adalah bahwa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338 ayat (3) di dalam perjanjian harus didasari dengan itikad baik, sedangkan kenyataan yang terjadi di dalam masyarakat pihak pertama tidak menunjukkan itikad baiknya sama sekali bahkan terkesan menggantungkan perjanjian yang telah di kesepakati.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis memiliki minat untuk mengangkat permasalahan diatas untuk diteliti yang akan dilakukan melalui penulisan skripsi dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBANGUNAN PASAR SEHAT DI GARUT ANTARA PT BANGKIT HARAPAN SEJAHTERA DENGAN PT BUMDESMART INDONESIA DIHUBUNGGAN DENGAN PASAL 1338 AYAT (3) KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA TENTANG ASAS ITIKAD BAIK”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana tinjauan yuridis terhadap pelaksanaan perjanjian pembangunan pasar sehat di Garut antara PT Bangkit Harapan Sejahtera dengan PT Bumdesmart Indonesia dihubungkan dengan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?

2. Bagaimana akibat hukum dari perjanjian antara PT Bangkit Harapan Sejahtera dengan PT Bumdesmart Indonesia dalam pembangunan pasar di Garut?
3. Bagaimana upaya yang dapat ditempuh kedua belah pihak apabila terdapat wanprestasi dari salah satu pihak ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui tinjauan yuridis terhadap pelaksanaan perjanjian pembangunan pasar sehat di Garut antara PT Bangkit Harapan Sejahtera dengan PT Bumdesmart Indonesia dihubungkan dengan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari perjanjian antara PT Bangkit Harapan Sejahtera dengan PT Bumdesmart Indonesia dalam pembangunan pasar di Garut
3. Untuk mengetahui upaya yang dapat ditempuh kedua belah pihak apabila Terdapat wanprestasi dari salah satu pihak

D. Kegunaan Penelitian

Setiap penelitian diharapkan dapat berguna dan dapat memecahkan suatu permasalahan yang ada di dalam masyarakat. oleh karena itu penulis berharap penelitian ini dapat berguna secara teoritis maupun praktis.

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dalam bidang ilmu pengetahuan ilmu hukum khususnya di bidang Hukum Perdata.

Penelitian ini juga diharapkan bisa menjadi acuan atau referensi untuk dalam melakukan penelitian selanjutnya.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pengetahuan bagi para pihak yang dalam hal ini adalah PT Bangkit Harapan Sejahtera dan PT Bumdesmart Indonesia yang mengadakan perjanjian pembangunan pasar sehat di Garut.

E. Kerangka Pemikiran

Teori perjanjian Menurut Subekti dapat didefinisikan sebagai suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹⁰ Dari perjanjian tersebut akan timbul suatu perikatan yang sebagai hubungan hukum yang terjadi antara dua orang atau dua pihak, dengan pihak yang satu memiliki hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lain maupun pihak lain memiliki kewajiban untuk berusaha memenuhi tuntutan tersebut. Definisi ini menurut Soebekti ini mengandung dua segi, yakni segi aktif (Hak) dan Pasif (Kewajiban). Dalam segi pasif (kewajiban) terdapat dua unsur, yaitu schuld dan haftung. *Schuld* menurut arti sesungguhnya (bahasa Jerman) adalah suatu hutang. Menurut ilmu pengetahuan hukum Jerman, schuld berarti suatu keharusan untuk melakukan prestasi, sedangkan *haftung* memiliki pengertian pertanggungjawaban atas suatu prestasi.¹¹

¹⁰H.R. Daeng Naja, *Contract Drafting (Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006, hlm.6

¹¹ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002, hlm.139

Adapun unsur dari definisi mengenai kontrak menurut Salim H.S adalah sebagai berikut: (1) Adanya hubungan hukum yaitu merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum, dan akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban. (2) Adanya subjek hukum, yaitu pendukung hak dan kewajiban. (3) Adanya prestasi, yang terdiri dari melakukan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. (4) Di bidang harta kekayaan.¹²

Sudikno Mertokusumo menjelaskan, bahwa perbuatan hukum (*rechtshan deling*) yang selama ini dimaksudkan dalam pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berisi dua (*een tweezijdigerechtshandeling*) yakni perbuatan penawaran (*aanbod*) dan penerimaan (*aanvaarding*). Berbeda halnya kalau perjanjian dikatakan sebagai dua perbuatan hukum yang masing-masing berisi satu (*twee eenzijdige rechtshandeling*) yakni penawaran dan penerimaan yang didasarkan kepada kata sepakat antara dua orang yang saling berhubungan untuk menimbulkan akibat hukum, maka konsep perjanjian yang demikian merupakan suatu hubungan hukum (*rechtsverhoudingen*).¹³

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat syarat sah untuk melakukan perjanjian diantaranya yaitu:

- “(1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
- (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,

¹² Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010 hlm. 27

¹³ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2007, hlm. 7-8

- (3) suatu hal tertentu,
- (4) suatu sebab yang halal.”

Terdapat tahapan dalam penyusunan kontrak atau perjanjian, yaitu meliputi tahap *pracontractual* yang merupakan tahapan dimana dilakukan penawaran dan penerimaan yang tergambar dari negosiasi di antara para pihak, tahap *contractual* yaitu tahapan persesuaian kehendak para pihak yang diikuti dengan pembuatan rancangan kontrak atau perjanjian, dan tahap *postcontractual* yaitu tahapan pelaksanaan perjanjian.¹⁴ Hukum perjanjian sendiri tercantum dalam Buku III KUH Perdata yang terdiri dari 18 Bab dan 631 Pasal, dimulai dari Pasal 1233 sampai dengan 1864 KUH Perdata.

Asas hukum bukan merupakan hukum konkrit, melainkan pikiran dasar yang umum dan abstrak, atau merupakan latar belakang peraturan konkrit yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif. Asas hukum dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat atau ciri-ciri yang umum dalam peraturan konkrit tersebut.¹⁵

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas yaitu menurut Handri Raharjo dalam bukunya Hukum Perjanjian di Indonesia sebagai berikut:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

¹⁴Natsir Asnawi, *Aspek Hukum Janji Prakontrak (Telaah dalam Kerangka Pembaharuan Hukum Kontrak di Indonesia)*, Yogyakarta: Uji Press, 2017, hlm. 22-23

¹⁵Sudikno Mertokusumo, 2007, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang penting dalam hukum perjanjian. Asas ini merupakan perwujudan manusia yang bebas, pancaran hak asasi manusia. Asas kebebasan berkontrak berhubungan erat dengan isi perjanjian, yakni kebebasan untuk menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian diadakan.

2. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme dapat ditemukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan secara tegas bahwa untuk sahnya perjanjian harus ada kesepakatan antara kedua belah pihak. Dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditemukan dalam perkataan “semua” menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan kehendak yang dirasakan baik untuk menciptakan perjanjian.

3. Asas keseimbangan

Asas keseimbangan menghendaki para pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian yang mereka buat. Kreditur mempunyai hak untuk menuntut pelaksanaan prestasi dengan melunasi utang melalui kekayaan debitur, namun kreditur juga mempunyai beban untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, sehingga dapat dikatakan bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajiban untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

4. Asas kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan orang lain, menumbuhkan kepercayaan di antara para pihak antara satu dengan yang lain akan memegang janjinya untuk memenuhi prestasi di kemudian hari. Tanpa adanya kepercayaan itu, maka perjanjian tidak mungkin diadakan para pihak.

5. Asas kebiasaan

Asas kebiasaan diatur dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo Pasal 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut asas ini perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan lazim diikuti.

Sedangkan menurut Subekti selain asas diatas di dalam perjanjian pun terdapat asas itikad baik. Ia menjelaskan bahwa itikad baik menurut Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan satu dari beberapa sendi yang terpenting dari hukum kontrak yang memberikan kekuasaan kepada hakim untuk mengawasi pelaksanaan suatu kontrak agar tidak melanggar kepatutan dan keadilan. Ini berarti bahwa hakim berwenang untuk menyimpang dari kontrak jika pelaksanaan kontrak yang melanggar perasaan keadilan (*recht gevoel*) satu diantara dua pihak. Asas itikad baik menurut adanya kepatutan dan keadilan, dalam arti tuntutan adanya kepastian hukum yang berupa pelaksanaan kontrak tidak boleh melanggar norma-norma kepatutan dan nilai-nilai keadilan.¹⁶

¹⁶Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, Bandung: Mandar Maju, 2012 hlm.94

Wirjono Prodjodikoro, menyebut itikad baik dengan istilah “kejujuran” dan membedakan dengan “kepatutan” selanjutnya menjelaskan bahwa kejujuran terdiri dari dua macam, yaitu;

1. Kejujuran pada waktu mulai berlakunya perhubungan hukum, seperti kejujuran memegang barang sebagai salah satu syarat guna memperoleh milik barang yang dipegang itu secara lampau waktu “*verjaring*”. Kejujuran ini berupa pengiraan dalam hati sanubari seseorang bahwa syarat-syarat dimulainya hubungan hukum telah terpenuhi. Hukum memberikan perlindungan kepada pihak yang berperilaku jujur, sedangkan bagi pihak yang beritikad tidak baik (*te kwade trouw*) harus bertanggung-jawab dan menanggung risiko. Kejujuran dimaksud antara lain terkandung dalam Pasal 1963 dan Pasal 1977 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA yang menentukan syarat atas barang melalui daluwarsa, Kejujuran ini bersifat subjektif dan statis.
2. Kejujuran pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam suatu hubungan hukum. Pasal 1338 ayat (3) KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA kejujuran dalam pelaksanaan perjanjian terletak pada keadaan jiwa manusia yang titik berat terletak pada tindakan kedua belah pihak dalam melaksanakan janji. Hal kejujuran adalah hal yang selalu bersifat subjektif, dan yang bersifat objektif adalah yang berkaitan dengan kepatuhan (*billikheid, redelijkheid*). Kepatutan yang mempunyai sifat objektif, terletak

terutama pada keadaan sekitar persetujuan. Syarat kepatutan (*billikheid, redeljkheid*) ini sebetulnya berakar pada suatu sifat peraturan pada umumnya, yaitu usaha untuk mendapatkan keseimbangan dari berbagai kepentingan yang ada di masyarakat. Dalam suatu tata hukum pada hakekatnya tidak diperbolehkan kepentingan seseorang dipenuhi seluruhnya dengan akibat kepentingan orang lain sama sekali didesak atau diabaikan.¹⁷

Pada suatu perjanjian tidak menutup kemungkinan untuk terjadinya cidera janji atau wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita.¹⁸

R. Subekti, menyatakan ada 4 (empat) akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

1. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan,
2. Melaksanakan yang dijanjikan, namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan,
3. Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya,

¹⁷ Wijono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju Bandung 2011, hlm. 102-107.

¹⁸ J. Satrio, *Hukum Perikatan* (Perikatan Pada Umumnya), Bandung: PT Alumni, 1999, hlm 122

4. melakukan sesuatu hal yang di dalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.¹⁹

Selain teori perjanjian diatas teori teori yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum dan teori keadilan. Fungsi dan tujuan hukum kontrak tidak lepas dari tujuan hukum pada umumnya, yaitu: keadilan, dan kepastian hukum. Pembentukan suatu perjanjian harus dilandasi keadilan. Keadilan sebagai suatu hal yang sangat penting dalam kehidupan manusia sesuai dengan Pancasila, yaitu: Sila kedua dan sila kelima, Pembukaan UUD 1945 alinea ke empat dan Pasal 28 D ayat 1 UUD 1945. Berbicara tentang keadilan berarti adanya keseimbangan dan terjadinya kesamaan hak dan kewajiban.

Istilah keadilan (*iustitia*) berasal dari kata “adil” yang berarti: tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang. Dari beberapa definisi dapat disimpulkan bahwa pengertian keadilan adalah semua hal yang berkenan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan berisi sebuah tuntutan agar orang memperlakukan sesamanya sesuai dengan hak dan kewajibannya, perlakukan tersebut tidak pandang bulu atau pilih kasih mmelainkan, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya.²⁰

Pembagian Keadilan menurut Aristoteles yaitu :

¹⁹ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa 1987, hlm. 245

²⁰ Darji Darmodiharjo dan Shidarta. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*. Jakarta. PT Gramedia Pustaka Utama. 2012, hal. 68.

1. Keadilan Kumulatif adalah perlakuan terhadap seseorang yang tidak melihat jasa yang dilakukannya, yakni setiap orang mendapat haknya.
2. Keadilan Distributif adalah perlakuan terhadap seseorang sesuai dengan jasanya yang telah dibuat, yakni setiap orang mendapat kapasitas dengan potensi masing-masing.
3. Keadilan Findikatif adalah perlakuan terhadap seseorang sesuai kelakuannya, yakni sebagai balasan kejahatan yang dilakukan.

Pada intinya, keadilan adalah meletakkan segala sesuatunya pada tempatnya. Istilah keadilan berasal dari kata adil yang berasal dari bahasa Arab. Kata adil berarti tengah. Adil pada hakikatnya bahwa kita memberikan kepada siapa saja apa yang menjadi haknya. Keadilan berarti tidak berat sebelah, menempatkan sesuatu di tengah-tengah, tidak memihak. Keadilan juga diartikan sebagai suatu keadaan dimana setiap orang baik dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara memperoleh apa yang menjadi haknya, sehingga dapat melaksanakan kewajibannya. Namun dalam kenyatannya pembuatan dan pelaksanaan perjanjian sering kali tidak mencerminkan keadilan bagi para pihak yang bersangkutan dan mengakibatkan timbulnya permasalahan hukum. Di dalam perumusannya isi perjanjian harus memperhatikan dan melindungi kepentingan para pihak yang saling mengikatkan diri.

Teori kepastian hukum Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak

yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara. Ke dua, kepastian hukum berarti keamanan hukumartinya, perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.²¹

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²²

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.²³

²¹ Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung Revika Aditama, 2006, hal. 82-83.

²² Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23

²³ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm.95

Hukum yang di tegakkan oleh instansi penegak hukum yang disertai tugas untuk itu, harus menjamin “kepastian hukum” demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum, akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana social disorganization atau kekacauan sosial.²⁴

Masalah kepastian hukum dalam kaitan dengan pelaksanaan hukum, memang sama sekali tak dapat dilepaskan sama sekali dari perilaku manusia. Kepastian hukum bukan mengikuti prinsip subsumsi otomatis, melainkan sesuatu yang cukup rumit, yang banyak berkaitan dengan faktor diluar hukum itu sendiri. Berbicara mengenai kepastian, maka seperti dikatakan Radbruch, yang lebih tepat adalah kepastian dari adanya peraturan itu sendiri atau kepastian peraturan (*sicherheit des Rechts*).²⁵

Apabila dikaitkan dengan penelitian ini teori kepastian hukum hadir untuk memberikan kepastian terhadap para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian tersebut. Terlihat dari bunyi Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi

"Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."

Dapat diartikan bahwa dari kedua belah pihak pasti memiliki hak dan kewajibannya masing masing dalam isi perjanjian nya tersebut. Dalam

²⁴ M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHP Penyidikan dan Penuntutan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2002, hal. 76.

²⁵ Satjipto Rahardjo, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, Jakarta, UKI Press, 2006, hlm.89

artian hukum memberikan kepastian agar prestasi tetap terpenuhi dan apabila prestasi tidak dapat dipenuhi atau terjadi sebuah hambatan maka kepastian hukum berfungsi untuk menekankan bahwa apabila salah satu pihak wanprestasi maka sanksi sebagaimana yang tercantum dalam suatu perjanjian tetap harus dijalankan karena kedua belah pihak telah sepakat untuk mengikatkan diri dan menerima resiko yang akan diterimanya.

F. Langkah-Langkah Penelitian

Metodologi dalam penelitian hukum pada hakekatnya berfungsi untuk memberikan pedoman, tentang tata cara seorang peneliti mempelajari, menganalisa, memahami dalam melakukan penelitian hukum. Dalam hal ini dapatlah dikatakan, bahwa metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada di dalam penelitian hukum.²⁶

1. Metode Penelitian

Metode Penelitian yang dipilih dalam penelitian ini yaitu penelitian deskriptif (*descriptive research*) yaitu penelitian yang mempunyai tujuan untuk menggambarkan atau melukiskan tentang suatu hal didaerah tertentu dan pada saat tertentu.²⁷ Metode penelitian ini digunakan untuk menganalisa pelaksanaan perjanjian pembangunan pasar sehat antara PT BANGKIT HARAPAN SEJAHTERA dengan PT BUMDESMART INDONESIA dihubungkan dengan asas itikad baik.

²⁶ Dr. H. Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*, Bandung: Alfabeta, 2017, hlm. 26

²⁷ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 1996, hlm. 8.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan non doktrinal atau yuridis empiris, yaitu penelitian yang dilakukan dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan atau praktek secara kenyataan.²⁸Metode pendekatan tersebut digunakan untuk meneliti mengenai pelaksanaan perjanjian antara PT BANGKIT HARAPAN SEJAHTERA dengan PT BUMDESMART INDONESIA dalam proyek pembangunan pasar.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di:

- a. PT. Bangkit Harapan Sejahtera (Tempat penulis memperoleh isi perjanjian pembangunan pasar)
- b. Perpustakaan Umum Kabupaten Garut

4. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder dengan rincian sebagai berikut:

- a. Data Primer

Data primer ialah data yang didapatkan penulis yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama atau narasumber. Untuk mendapatkan data primer penulis melakukan wawancara dengan pihak PT BANGKIT HARAPAN SEJAHTERA.

²⁸M. Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hal. 22.

b. Data Sekunder

Data sekunder ialah data yang diperoleh dari dokumendokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, thesis dan peraturan perundang-undangan. Disini penulis mendapatkan data sekunder berupa surat perjanjian kerja (SPK) yang dibuat berdasarkan hasil kesepakatan antara kedua belah yaitu PT BANGKIT HARAPAN SEJAHTERA dengan PT BUMDESMART INDONESIA.

Sedangkan Bahan hukum yang digunakan penulis untuk dalam melakukan penelitian ini adalah :

- 1) Bahan hukum primer Yaitu bahan-bahan hukum yang berasal dari jurnal, karya ilmiah, buku, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:
 - a) Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.
 - b) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- 2) Bahan Hukum Sekunder Yaitu bahan hukum yang terdiri dari buku-buku teks yang membicarakan permasalahan hukum, jurnal-jurnal hukum, surat kabar tentang pelaksanaan perjanjian.
- 3) Bahan Hukum Tersier Yaitu bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, bibliografi dan kamus bahasa.

5. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian ini adalah

a. Studi Kepustakaan

Metode ini digunakan untuk mengumpulkan beberapa data sekunder, yang dilakukan dengan cara mencari, mencatat, menginventarisasi, dan mempelajari peraturan perundangundangan dan doktrin-doktrin yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan.

b. Wawancara

Wawancara adalah kegiatan tanya jawab yang dilakukan oleh seseorang penanya terhadap seseorang narasumber. Didalam penelitian ini penulis akan melakukan wawancara terhadap PT BANGKIT HARAPAN SEJAHTERA.

6. Metode Analisis Data

Data dalam ini dianalisis secara kualitatif, yaitu data yang memiliki teori, definisi dan dari literature yang lainnya, peraturan perundang-undangan, dan data-data yang diperoleh melalu wawancara dengan pihak yang terkait dan dari studi kepustakaan dan di analisis sehingga menghasilkan gambaran yang efektif dan lengkap sehingga penulis dapat memperoleh jawaban-jawaban dari rumusan masalah.