

**PELAKSANAAN KONSENSUALISME DAN IKTIKAD BAIK YANG SEIMBANG  
BAGI PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN BANGUN BAGI HASIL  
PEMBANGUNAN RUKO MENURUT KUHPERDATA**

**Yudi Hardiyanto, S.H.,M.H.**  
STIE Persada Bunda

**ABSTRACT**

*This type of research is observational research by means of a survey, the research that takes data directly from the population / respondents by conducting interviews and questionnaire as a data collection tool, then the data are taken from the processing performed in order to obtain a conclusion by inductive methods.*

*From the results of research and discussion by the author that the implementation of consensual principle and good faith are balanced for both parties in agreement constructing-dividing of shophouses development according to the Indonesian civil code in implementation should be properly addressed if the developer will do agreement well so that the landowner did not suffer material losses.*

*The implementation agreement constructing-dividing for the development outcomes of this shophouses is not run in a balanced manner because the developer build first shophouses of landowners with conditions that do not conform to the agreement and then build his own shophouses so that landowners suffered material losses.*

*Keyword: agreement constructing-dividing, consensual, good-faith, civil code*

**PENDAHULUAN**

Perjanjian bangun bagi merupakan perjanjian yang lahir dari kebiasaan masyarakat dalam bekerja sama dalam upaya pemenuhan kebutuhan hidupnya. Fenomena perjanjian bangun bagi ini berkembang dalam masyarakat sebagai akibat adanya kebiasaan dalam masyarakat melakukan kegiatan bagi hasil. Perjanjian bagi hasil ini timbul dari adanya keinginan dua pihak atau lebih saling bekerja sama untuk suatu kegiatan usaha yang kemudian hasil usahanya dibagi sesuai dengan kesepakatan antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Demikian pula dengan keinginan sebagian warga masyarakat untuk memiliki bangunan rumah atau bangunan toko juga ditempuh berbagai macam cara. Salah satu cara yang ditempuh dengan mengadakan perjanjian bangun bagi, dimana pihak yang memiliki tanah mengikatkan diri dengan pemilik modal membangun perumahan atau pertokoan. Perjanjian antara pelaksana pembangunan (pihak pemilik modal) dengan pemilik tanah tersebut dikenal dengan perjanjian bagi hasil atau selanjutnya disebut "Perjanjian Bangun Bagi".<sup>42</sup>

Pada dasarnya, setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus dapat dilaksanakan dengan sukarela atau dengan iktikad baik. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya perjanjian tersebut seringkali dilanggar.

Seperti halnya dalam perjanjian bagi hasil pembangunan ruko. Fenomena ruko menjadi sebuah subjek penelitian dalam kerangka proses pencarian jati diri budaya arsitektur lokal maupun regional (di era globalisasi). Ruko memiliki ruang-ruang yang relatif tipikal, yang dapat secara mudah dimanfaatkan untuk bermacam fungsi. Umumnya bagian depan digunakan sebagai tempat untuk berusaha.

Kerugian-kerugian yang diderita oleh pemilik tanah dalam perjanjian bangun bagi hasil adalah tidak terdapatnya keseimbangan dalam sistem bagi hasil pembangunan ruko antara pihak pemilik tanah dengan pihak pembangun (developer), sebagaimana yang telah disepakati

<sup>42</sup> Agung Gunawan, *Aneka Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 50.

oleh kedua belah pihak, dalam hal ini pada bangunan untuk pemilik tanah terdapat kondisi bangunan yang retak-retak dan terlihat pula hasil bangunan yang tidak memuaskan, berbeda halnya dengan bangunan untuk bagian milik developer dengan kondisi bangunan yang tidak terdapat keretakan serta dalam kondisi bangunan yang bagus, tentu saja pada perjanjian ini tidak seimbang, dan dapat pula dikatakan adanya iktikad tidak baik dari developer.

Selain itu beberapa spesifikasi bangunan yang tidak sesuai dengan kesepakatan adalah sebagai berikut: Kusen terbuat dari kayu meranti, tangga terdapat dua buah dicor tetapi tidak diaci, air sumur bor dengan kualitas air yang kurang bagus berbeda dengan bagian ruko pihak kedua dengan kualitas air yang bersih dan jernih serta tidak berwarna.

Demikian pula halnya dalam perjanjian bangun bagi apabila hak dan kewajiban tersebut tidak terlaksana tentunya akan menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak. Oleh karena itu, para pihak dapat menuntut pihak yang menyebabkan kerugian tersebut. Tuntutan dapat dilakukan melalui tuntutan pemenuhan perjanjian, ganti rugi sampai pada pembatalan perjanjian. Tuntutan pembatalan perjanjian itu sendiri kemudian menyebabkan timbulnya perselisihan atau sengketa.

Ketentuan mengenai penyelesaian sengketa melalui upaya non litigasi ini juga dimanfaatkan untuk menyelesaikan sengketa atau perselisihan yang terjadi dalam perjanjian bangun bagi pembangunan toko di Kota Pekanbaru. Perselisihan atau sengketa ini terjadi akibat adanya tuntutan pembatalan perjanjian dari pemilik tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah akibat pelaksana pembangunan tidak melaksanakan pembangunan sesuai dengan perjanjian.

Tuntutan pembatalan tersebut terjadi akibat pihak pengembang yang menjadi pelaksana pembangunan melakukan tindakan yang merugikan pihak pemilik tanah. Tindakan tersebut berupa pelaksanaan pembangunan ruko yang tidak sesuai dengan perjanjian, di mana dalam perjanjian disepakati bahwa pelaksanaan pembangunan akan dilakukan secara keseluruhan dan masing-masing akan memperoleh bagian ruko yang sama. Namun kemudian, pada saat pembangunan pihak pengembang hanya membangun yang menjadi hak pemilik tanah terlebih dahulu sedangkan untuk yang menjadi miliknya dibangun belakangan dengan model yang berbeda dari kesepakatan semula. Hal ini tentunya tidak dapat diterima oleh pemilik tanah karena dengan sendirinya akan merugikan pemilik tanah yang akan memperoleh bagian ruko yang berbeda.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik mengangkat permasalahan di atas dengan judul: **“Analisis Yuridis Pelaksanaan Konsensualisme dan Iktikad Baik yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Bangun Bagi Hasil Pembangunan Ruko Menurut KUHPerdata”**, dengan maksud secara khusus menyoroti pelaksanaan asas konsensualitas dan iktikad baik yang seimbang menurut KUHPerdata dalam perjanjian bangun bagi hasil pembangunan ruko.

## TINJAUAN PUSTAKA

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi. Suatu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.<sup>43</sup> Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan arahan/petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati.<sup>44</sup>

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan pegangan teoritis.<sup>45</sup> Dengan lahirnya beberapa peraturan hukum positif di luar KUH Perdata dan juga akibat adanya asas konsensualitas dan iktikad baik sebagai konsekuensi dari asas-asas hukum

<sup>43</sup>JJ.M. Wuisman, *Peneliti Ilmu-Ilmu Sosial, Jilid I*, UI Press, 1996, hlm. 203.

<sup>44</sup>Lexy.J.Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993, hlm. 35.

<sup>45</sup>M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm 80.

yang terdapat dalam lapangan hukum bisnis dan hukum perikatan inilah diperlukan kerangka teori yang akan dibahas dalam penelitian ini, dengan aliran hukum positif yang analitis dari Jhon Austin yang mengartikan:

*“Hukum itu sebagai a command of the lawgiver (perintah dari pembentuk undang-undang atau penguasa), yaitu suatu perintah mereka yang memegang kekuasaan tertinggi atau yang memegang kedaulatan, hukum dianggap sebagai suatu sistem yang logis, tetap dan bersifat tertutup (closed logical system). Hukum secara tegas dipisahkan dari moral dan keadilan tidak didasarkan pada penilaian baik-buruk.”<sup>46</sup>*

Selain menggunakan teori *positivisme* hukum dari Jhon Austin, juga digunakan teori sistem dari Mariam Darus Badruzaman yang mengemukakan bahwa:

*“Sistem adalah kumpulan asas-asas hukum yang terpadu, yang merupakan landasan di atas mana dibangun tertib hukum.”<sup>47</sup> Hal yang sama juga dikatakan oleh Sunaryati Hartono bahwa sistem adalah sesuatu yang terdiri dari sejumlah unsur atau komponen yang selalu pengaruh mempengaruhi dan terkait satu sama lain oleh satu atau beberapa asas.”<sup>48</sup>*

Jadi dalam sistem hukum terdapat sejumlah asas-asas hukum yang menjadi dasar dalam pembentukan norma hukum dalam suatu perundang-undangan. Pembentukan hukum dalam bentuk hukum positif harus berorientasi pada asas-asas hukum sebagai jantung peraturan hukum tersebut.<sup>49</sup>

Selanjutnya, dapat pula dijelaskan bahwa musyawarah dan mufakat itu sendiri merupakan bagian dari budaya manusia, sementara kesepakatan yang dilakukan antara anggota masyarakat mengandung komponen budaya yang disebut budaya hukum. Nilai-nilai budaya mempunyai kaitan erat dengan hukum karena hukum yang baik adalah hukum yang mencerminkan nilai-nilai yang ada dalam masyarakat.<sup>50</sup>

Nilai tidak bersifat kongkrit melainkan sangat abstrak dan dalam prakteknya bersifat subjektif, agar dapat berguna maka nilai abstrak dan subjektif itu harus lebih dikongkritkan. Wujud kongkrit dari nilai adalah dalam bentuk norma. Norma hukum bersifat umum yaitu berlaku bagi siapa saja.<sup>51</sup>

Nilai dan norma berkaitan dengan moral dan etika, moral akan tercermin dari sikap dan tingkah laku seseorang. Pada situasi seperti ini maka sudah memasuki wilayah norma sebagai penuntun sikap dan tingkah laku manusia.<sup>52</sup> Sikap masyarakat yang patuh dan taat pada hukum akan memperlancar penegakan hukum (*law enforcement*).<sup>53</sup> Sikap moral masyarakat yang ada akan melembaga dalam suatu budaya hukum (*legal culture*). Sikap kepatuhan terhadap nilai-nilai hukum sangat mempengaruhi bagi berhasil atau tidaknya penegakan hukum itu sendiri dalam kehidupan masyarakat.

<sup>46</sup>Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Pengantar Filasafat Hukum*, Mandar Maju, Bandung 2002, hlm.55.

<sup>47</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 15.

<sup>48</sup>C.F.G. Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 1991, hlm. 56.

<sup>49</sup> Lihat, Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1986, hlm 15, menyatakan bahwa disebut demikian karena dua hal, yakni pertama, asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum, artinya peraturan hukum itu pada akhirnya bisa dikembalikan kepada asas-asas tersebut. Kedua, sebagai alasan bagi lahirnya peraturan hukum atau merupakan *ratio legis* dari peraturan hukum.

<sup>50</sup> Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Op.Cit.*, hlm. 80.

<sup>51</sup> R. Rosjidi Ranga Widjaja, *Ilmu Perundang-undangan Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1998, hlm. 24.

<sup>52</sup> Darji Darmodiharjo dan Sidharta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*, Cetakan kedua, Gramedia Pustaka, Jakarta, 1996, hlm. 250.

<sup>53</sup> *Law Enforcement* adalah pelaksanaan hukum atau penegakan hukum. Lihat John M. Echols & Hassan Shadily, *Kamus Inggris – Indonesia*, Gramedia, Jakarta 1989, hlm. 140.

Lawrence M. Friedmen menyatakan bahwa yang dimaksud dengan budaya hukum adalah sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum, nilai, pemikiran, serta harapannya. Pemikiran dan pendapat ini sedikit banyak menjadi penentu jalannya proses hukum.<sup>54</sup> Beliau juga menyatakan bahwa budaya hukum adalah suasana pikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari atau disalahgunakan. Tanpa budaya hukum, sistem hukum tidak akan berdaya<sup>55</sup> jika diterapkan dalam kehidupan masyarakat. Selain itu, menurut Soerjono Soekanto bahwa faktor sarana atau fasilitas merupakan faktor yang cukup penting dalam upaya penegakan hukum. Tanpa adanya sarana dan prasarana yang mendukung, maka tidak mungkin penegakan hukum dapat berjalan lancar. Hal ini meliputi sumber daya manusia yang trampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai serta keuangan yang cukup.<sup>56</sup>

Penyelesaian sengketa di Indonesia biasanya memiliki pola tersendiri, Ade Maman Suherman mengutip pendapat Daniel S. Lev. mengatakan bahwa budaya hukum di Indonesia dalam penyelesaian sengketa mempunyai karakteristik tersendiri yang disebabkan oleh nilai-nilai tertentu.<sup>57</sup> Istilah budaya hukum digunakan untuk menunjukkan tradisi hukum dalam mengatur kehidupan suatu masyarakat.<sup>58</sup> Faktor penting dalam menyelesaikan sengketa yaitu konsensus di antara para pihak yang bersengketa. Kenyataannya bahwa setiap masyarakat mengenal pembagian kewenangan atau otoritas (*authority*)<sup>59</sup> secara tidak merata.

Apabila dikaitkan dengan pelaksanaan suatu perjanjian termasuk dalam hal ini perjanjian bangun bagi yang berkembang dan menjadi kebiasaan dalam masyarakat merupakan suatu perjanjian yang tumbuh dalam masyarakat akibat adanya asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 jo Pasal 1320 KUH Perdata). Dengan demikian, perjanjian bangun bagi juga termasuk dalam suatu sistem hukum perjanjian yang berpedoman pada sejumlah asas-asas hukum yang menjadi dasar dalam pembentukan dan pelaksanaannya.

Istilah perjanjian atau kontrak berasal dari bahasa Inggris, yaitu *contracts*. Sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *overeenkomst* (perjanjian).<sup>60</sup> Perjanjian adalah merupakan salah satu sumber perikatan. Hal tersebut landasan hukumnya terdapat dalam Pasal 1233 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian, baik karena undang-undang". Akan tetapi perikatan yang lahir karena perjanjian merupakan yang paling banyak terjadi dalam kehidupan sehari-hari.

Perjanjian melahirkan perikatan ini menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang melaksanakannya. Menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih.

Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian. Yang diperhatikan atau diawasi oleh undang-undang ialah isi dari perjanjian itu, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai, apakah dilarang oleh undang-undang atau tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.

---

<sup>54</sup> Lawrence M. Friedman, *American Law an Introduction (Hukum Amerika Sebuah Pengantar)*, Penerjemah Wishnu Basuki, *Second Edition*, PT. Tatanusa, Jakarta, 2001, hlm. 8.

<sup>55</sup> *Ibid.*

<sup>56</sup> Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hal. 27

<sup>57</sup> Ade Maman Suherman, *Perbandingan Sistem Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 16.

<sup>58</sup> Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra, *Op.Cit.*, hlm. 108.

<sup>59</sup> *Authority* menurut Mark Weber yang ia bedakan dari pengertian *Power*, ia mengartikan *authority* sebagai kemungkinan perintah-perintah seseorang di dalam posisi atau kedudukan tertentu diikuti oleh sekelompok orang tertentu. *Power* bersumber dari dalam kepribadian seseorang, maka *authority* bersumber atau melekat di dalam kedudukan orang yang memilikinya. Lihat Ralph Dahrendorf, *Case and Class Conflict in Industrial Society*, Stanford University Press, Jakarta, 1959, hlm. 162.

<sup>60</sup> Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hal. 15.

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda "wanprestatie", artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-Undang.<sup>61</sup>

Tidak terpenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasan, yaitu:<sup>62</sup>

1. Karena kesalahan debitur, baik karena sengaja atau kelalaian.
2. Karena keadaan memaksa (*force majeure*), jadi di luar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah.

Untuk menentukan apakah seorang debitur itu bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seorang debitur itu dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Ada empat keadaan yaitu:

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan Undang-Undang dalam perikatan yang timbul karena Undang-undang.
2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru. Disini debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh Undang-Undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut yang ditetapkan Undang-Undang.
3. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya. Di sini debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat. Waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dipenuhinya tersebut.<sup>63</sup>

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berikut ini:<sup>64</sup>

1. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
2. Dalam perjanjian bilateral, wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUHPerdara).
3. Resiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
4. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim (Pasal 181 ayat (1) HIR). Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam sidang di pengadilan. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
5. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara). Ini berlaku untuk semua perikatan.

Dari akibat-akibat hukum tersebut di atas, kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur, yaitu : dapat menuntut pemenuhan perikatan, atau pemenuhan perikatan disertai dengan ganti kerugian, atau menuntut ganti kerugian saja, atau menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim, atau menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian.

Ganti kerugian menurut Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagaimana disebutkan:

*"Ganti kerugian karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya,*

<sup>61</sup>R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 2007, hlm. 18.

<sup>62</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum...*, *Op. Cit*, hlm. 62.

<sup>63</sup>R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 2004, hlm. 45.

<sup>64</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian...*, *Op. Cit*, hlm. 98.

atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya".<sup>65</sup>

Berkenaan dengan ganti kerugian, adalah ganti kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi karena lalai. Ganti kerugian itu terdiri dari tiga unsur sebagaimana yang disebut dalam Pasal 1246 KUHPerdata, yaitu:

1. Ongkos-ongkos atau biaya-biaya yang telah dikeluarkan.
2. Kerugian karena kerusakan, kehilangan atas barang kepunyaan kreditur akibat kelalaian debitur. Kerugian ini adalah yang sungguh-sungguh diderita.
3. Bunga atau keuntungan yang diharapkan. Karena debitur lalai, kreditur kehilangan keuntungan yang diharapkannya<sup>66</sup>

Ganti kerugian itu harus berupa uang bukan berupa barang. Dalam ganti kerugian itu tidak senantiasa ketiga unsur itu harus ada. Minimal ganti kerugian itu adalah kerugian yang sesungguhnya diderita oleh kreditur.

Walaupun debitur melakukan wanprestasi (lalai) diharuskan membayar ganti kerugian kepada kreditur, namun Undang-Undang dapat memberikan batasan-batasan dalam pembayaran ganti rugi tersebut, yaitu:

- a. Kerugian yang dapat diduga ketika membuat perikatan. Pasal 1247 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan : Debitur hanya diwajibkan membayar ganti kerugian yang nyata atau sedianya dapat diduga sewaktu perikatan dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu daya yang dilakukan olehnya.
- b. Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi atau lalai (Pasal 1248 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).<sup>67</sup>

## METODE PENELITIAN

Penelitian dilakukan di Ruko Sdri. Mukti Rahayu yang terletak di Jalan Pemuda Ujung Kelurahan Tampan Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Riau. Penelitian ini dilakukan selama kurang lebih enam bulan.

### Jenis dan sifat penelitian

Ditinjau dari jenisnya, maka penelitian ini tergolong dalam penelitian observasional research yang dilakukan dengan cara survey, yaitu penelitian secara langsung ke lokasi penelitian dengan menggunakan alat pengumpul data berupa wawancara dan kuesioner (Soekanto, 2000).

### Data dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan dua sumber data yaitu :

- a. Data Primer adalah data utama yang diperoleh oleh penulis melalui responden atau sampel yang berhubungan langsung dengan pokok masalah yang dibahas.
- b. Data Sekunder adalah data yang penulis peroleh secara tidak langsung dari para responden yang bersumber dari buku-buku hukum perjanjian dan hukum perdata khususnya, peraturan perundangundangan, Internet dan lain-lain.

### Populasi dan Responden

Populasi dalam penelitian ini adalah 1 orang dari pihak developer (pembangun/pemilik modal) dan 1 orang dari pemilik lahan atau tanah. Penulis mengambil seluruh populasi dengan metode sensus sebagai sumber data.

### Alat Pengumpul Data

Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan cara:

- a. Wawancara yaitu pengumpulan data dengan melakukan dialog/ percakapan (tanya jawab) secara langsung dengan Developer dan pemilik tanah Sdri. Mukti Rahayu.

<sup>65</sup>SieInfokum-Ditama Binbangkum, *Hukum Perjanjian*, Putra Ardin, Jakarta, 2004, hlm. 78.

<sup>66</sup>R. Subekti, *Aneka...*, , *Op. Cit*, hlm. 67.

<sup>67</sup>A. Qiram Syamsuddin Meliala, *Hukum...*, *Op.Cit*, hlm. 44.

- b. Kuesioner yaitu data yang penulis peroleh dengan cara memberikan daftar pertanyaan atau angket kepada Developer dan pemilik tanah Sdri. Mukti Rahayu yang menjadi responden atau sampel dan mempunyai hubungan yang erat dengan pokok masalah yang dibahas.

#### **Analisa Data**

Setelah semua data diperoleh dan dikumpulkan, baik data primer maupun data sekunder, kemudian data-data tersebut dikelompokkan berdasarkan jenisnya dari kedua masalah pokok yang diteliti. Data yang diperoleh dari wawancara disajikan dalam bentuk uraian kalimat. Sedangkan data dari kuesioner disajikan dalam bentuk tabel. Kemudian diolah dan disajikan dengan cara membandingkan antara data lapangan dengan pendapat para ahli atau dengan peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar yuridis dalam penelitian. Kemudian penulis mengambil kesimpulan dengan menggunakan metode induktif yaitu mengambil kesimpulan dari hal-hal yang bersifat khusus terhadap hal-hal yang bersifat umum.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **Pelaksanaan Konsensualisme dan Iktikad Baik yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Bangun Bagi Hasil Pembangunan Ruko.**

Adapun point-point dalam perjanjian bangun bagi hasil pembangunan ruko antara pihak pemilik tanah dengan developer adalah sebagai berikut:

- a. Dalam perjanjian bagi hasil pembangunan ruko antara pihak Mukti Rahayu dan Sri Hartini sebagai pihak pertama (pemilik lahan atau tanah) dengan Suriman sebagai pihak pembangun selanjutnya disebut sebagai pihak kedua. Dalam perjanjian tersebut antara kedua belah pihak telah sepakat bagi hasil dalam pembangunan ruko.
- b. Pihak pertama bersedia menyerahkan sebidang tanah dalam keadaan kosong dan tidak bersengketa.
- c. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian bagi hasil pembangunan ruko adalah bahwa pihak pertama setuju atas tanah milik pihak pertama dibangun 6 (enam) pintu ruko bertingkat dan 1 (satu) unit rumah tempat tinggal type 70 secara permanent. Demikian pihak kedua (developer) setuju untuk membangun 6 (enam) pintu ruko bertingkat dan 1 (satu) unit rumah tempat tinggal type 70 secara permanent sesuai dengan gambar bangunan atau bestek yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.
- d. Atas pembangunan yang dilakukan oleh pihak kedua (developer), maka pihak pertama sepakat untuk memberi imbalan jasa kepada pihak kedua, yaitu dengan menyerahkan 3 (tiga) pintu took bertingkat berikut hak-hak di atasnya, dengan kewajiban pihak kedua kepada pihak pertama untuk memberikan uang sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), sedangkan 3 (tiga) pintu ruko bertingkat dan 1 (satu) unit rumah tempat tinggal type 70 secara permanent diperuntukkan untuk pihak pertama.
- e. Pembangunan harus sesuai dengan spesifikasi sebagai berikut: sesuai gambar atau bestek adalah bangunan 2 1/2 (dua setengah) lantai dengan perincian sebagai berikut:
  - 1) Lantai I: panjang 16 M dan lebar 4,8 M dari tiang ke tiang.
  - 2) Lantai II Panjang 18 M dengan lebar 4,8 M dari tiang ke tiang
  - 3) Lantai III Panjang 9 M dengan lebar 4,8 M dari tiang ke tiang
  - 4) Halaman masing-masing ruko 10 meter
  - 5) Lantai I, II, dan III masing-masing terdapat 1 (satu) kamar mandi, kloset jongkok, pintu fiber dan lantai dicor
  - 6) Bangunan dalam keadaan kosong, tanpa dibuat kamar, dindingnya diplaster, diaci tidak dicat, kecuali bagian depan ruko (tampak depan) di aci dan dicat.
  - 7) Lantai I dan II dibuat tempat masak
  - 8) Ruko Nomor 1 dan II ditambah dua buah jendela
  - 9) Pintu lantai I *folding gate*
  - 10) Kusen terbuat dari kayu kulim /setara aluminium
  - 11) Tangga terdapat dua buah, di Cat, dan diaci serta tangan tangga baru di plaster.

- 12) Pondasi tapak gajah
- 13) Instalasi listrik yang terpasang 2200 Watt dan tanpa bola lampu
- 14) Air sumur bor tanpa pompa
- 15) Perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak
- 16) Segala biaya pengurusan surat ditanggung sepenuhnya oleh pihak kedua

Kekhawatiran yang muncul berkaitan dengan perjanjian bangun bagi hasil pembangunan ruko tersebut, apakah memang benar telah ada konsensus dari kedua belah pihak yaitu, tanpa adanya suatu kekhilafan, paksaan, maupun penipuan. karena kenyataan dilapangan pelaksanaan asas konsensualisme dan iktikad baik ini cenderung mengarah pada ketidakseimbangan para pihak yang kemudian dibatasi oleh berbagai ketentuan yang bersifat memaksa agar pertukaran hak dan kewajiban dapat berlangsung secara seimbang<sup>68</sup>.

Untuk menguji adanya kesetaraan dapat dilakukan pada para pihak dengan melakukan pembatasan terhadap perlindungan kepentingan yang tidak perlu dilegitimasi oleh pihak yang lebih kuat, dan adanya kesetaraan bagi para pihak dalam penerimaan keuntungan yang didapat dari pemberi janji berdasarkan kontrak dimaksud. Oleh karena itu perlu adanya pemahaman yang dikaji kembali terhadap pola interaksi yang selama ini berkembang di masyarakat sehubungan dengan perjanjian yang di buat para pihak, dimana dalam berkontrak para pihak dihadapkan sebagai “lawan kontrak” perlu pemahaman ini dihilangkan. Pemikiran “lawan kontrak” pada dasarnya secara psikis (sadar atau tidak sadar, sengaja atau tidak sengaja) akan mewarnai pola pikir, sikap dan tindakan para pihak yang kesemuanya itu muncul, berkembang dan tertuang dalam penyusunan kontrak yang mereka buat. Hal ini cenderung terdapat dalam pola kontrak-kontrak standar yang cenderung berat sebelah.<sup>69</sup> Masalahnya, para pihak tidak selalu bisa mencegah bentuk-bentuk ketidaksetaraan yang terjadi dalam transaksi-transaksi yang dilakukan sehari-hari.

Oleh karena itu, untuk memberikan perlindungan kepada pemilik tanah terhadap pengembang (developer) yang tidak jarang menyalahgunakan kedudukannya yang kuat dalam perjanjian bangun bagi hasil pembangunan ruko ini, dibutuhkan perlindungan hukum sehingga tercipta kepastian hukum yang juga memenuhi kebutuhan akan keadilan.

Kesepakatan-kesepakatan di atas merupakan kehendak dari masing-masing pihak yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis pada akta notaris, dengan harapan pelaksanaan kesepakatan perjanjian pembangunan bagi hasil ruko tersebut dapat dilaksanakan dengan itikad baik agar terjadi keseimbangan hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Asas keseimbangan dilandaskan pada upaya mencapai suatu keadaan seimbang yang sebagai akibat darinya harus memunculkan pengalihan kekayaan secara absah. Tidak terpenuhinya keseimbangan, dalam konteks asas keseimbangan, bukan semata menegaskan fakta dan keadaan, melainkan lebih dari itu berpengaruh terhadap kekuatan yuridikal perjanjian dimaksud. Dalam tercipta atau terbentuknya perjanjian, ketidakseimbangan bisa muncul sebagai akibat perilaku para pihak sendiri ataupun sebagai konsekuensi dari substansi (muatan isi) perjanjian atau pelaksanaan perjanjian.<sup>70</sup>

Dari sisi kepentingan perlindungan bagi pihak pemilik tanah, terutama untuk syarat “kesepakatan” perlu mendapat perhatian, sebab banyak transaksi antara pelaku usaha dengan pemilik tanah yang cenderung tidak seimbang. Banyak pemilik tanah ketika melakukan transaksi berada pada posisi yang lemah. Suatu kesepakatan menjadi tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan, karena berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) ditentukan bahwa persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

---

<sup>68</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 100.

<sup>69</sup> Ibid, hlm. 100.

<sup>70</sup> Herlin Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, PT Aditiya Bakti, Bandung, 2006, hal.322.



### **Tanggung Jawab Pengembang (Developer) Berkaitan Dengan Kerugian yang Diderita Pemilik Tanah Akibat Ketidaksesuaian yang Telah Diperjanjikan Dalam Surat Perjanjian Bagi Bangun Hasil Pembangunan Ruko**

Kerugian-kerugian yang diderita oleh pemilik tanah dalam perjanjian bangun bagi hasil adalah tidak terdapatnya keseimbangan dalam sistem bagi hasil pembangunan ruko antara pihak pemilik tanah dengan pihak pembangun (developer), sebagaimana yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, dalam hal ini pada bangunan untuk pemilik tanah terdapat kondisi bangunan yang retak-retak dan terlihat pula hasil bangunan yang tidak memuaskan, berbeda halnya dengan bangunan untuk bagian milik developer dengan kondisi bangunan yang tidak terdapat keretakan serta dalam kondisi bangunan yang bagus, tentu saja pada perjanjian ini tidak seimbang, dan dapat pula dikatakan adanya itikad tidak baik dari developer.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pihak pemilik tanah menjelaskan bahwa selain itu beberapa spesifikasi bangunan yang tidak sesuai dengan kesepakatan adalah sebagai berikut:

- a. Kusen terbuat dari kayu meranti
- b. Tangga terdapat dua buah dicor tetapi tidak diaci.
- c. Air sumur bor dengan kualitas air yang kurang bagus berbeda dengan bagian ruko pihak kedua dengan kualitas air yang bersih dan jernih serta tidak berwarna.<sup>71</sup>

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pihak pemilik tanah menjelaskan terdapat bangunan yang retak-retak dan bocor, terutama pada 3 (tiga) ruko yang diperuntukkan kepada pihak pertama. Tentunya pihak pertama merasa dirugikan dan beranggapan adanya itikad tidak baik dan tidak seimbang dalam pelaksanaan perjanjian pembangunan 6 (enam) pintu ruko bertingkat dan 1 (satu) unit rumah tempat tinggal type 70 secara permanent. Demikian pihak kedua (developer) setuju untuk membangun 6 (enam) pintu ruko bertingkat dan 1 (satu) unit rumah tempat tinggal type 70 secara permanent tersebut.<sup>72</sup>

Selain itu, berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pihak pemilik tanah dalam pelaksanaan perjanjian bangun bagi toko, terdapat pelaksana pembangunan yang tidak memenuhi tanggung jawabnya sebagaimana yang telah diperjanjikan, sehingga pemilik tanah merasa dirugikan. Pelanggaran ketentuan perjanjian yang dilakukan pelaksana pembangunan dapat berupa tidak melaksanakan pembangunan sesuai dengan perjanjian. Hal ini diakibatkan karena pada saat pembangunan pihak pelaksana pembangunan hanya membangun yang menjadi hak pemilik tanah terlebih dahulu sedangkan untuk yang menjadi miliknya dibangun belakangan dengan model yang berbeda dari kesepakatan semula. Hal ini tentunya tidak dapat diterima oleh pemilik tanah karena dengan sendirinya akan merugikan pemilik tanah yang akan memperoleh bagian toko yang berbeda. Selain itu, juga ditemukan adanya pelaksanaan perjanjian yang tidak selesai tepat waktu dan tidak menyerahkan bangunan toko pada saat yang telah ditentukan sehingga harus dilakukan pengalihan perjanjian bangun bagi kepada pihak lain.<sup>73</sup>

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pihak developer menjelaskan bahwa adapun hal yang menyebabkan pekerjaan pembangunan tidak selesai atau tidak dilakukannya penyerahan pekerjaan tepat waktu adalah karena pelaksana pembangunan kekurangan modal, sehingga harus menjual lebih dahulu bagian toko yang menjadi haknya dan kemudian membangun yang menjadi hak pemilik tanah.<sup>74</sup>

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pihak developer menjelaskan bahwa kondisi ini diakui oleh pelaksana pembangunan bahwa pihaknya memang tidak sepenuhnya dapat melaksanakan ketentuan perjanjian seperti yang dimuat dalam kontrak karena dalam pelaksanaan di lapangan kondisi yang dihadapi tidak selamanya sesuai dengan perencanaan.<sup>75</sup>

<sup>71</sup> Hasil wawancara penulis dengan pemilik tanah tanggal 12 Februari 2014

<sup>72</sup> Hasil wawancara penulis dengan pihak pemilik tanah tanggal 13 Februari 2014

<sup>73</sup> Ibid, tanggal 12 Februari 2014

<sup>74</sup> Hasil wawancara penulis dengan pihak developer tanggal 13 Februari 2014

<sup>75</sup> Ibid

Selain kedua pihak di atas dalam pelaksanaan pekerjaan perjanjian membangun perumahan tidak melibatkan pengawas, untuk selalu mengawasi jalannya pekerjaan agar sesuai dengan perjanjian atau ketentuan dalam bestek, sehingga pelaksana pembangunan tidak memenuhi persyaratan teknis maupun persyaratan administratif.

Uraian di atas menunjukkan bahwa dalam perjanjian bangun bagi pembangunan toko telah diatur berbagai hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat di dalamnya. Namun demikian, walaupun dalam perjanjian telah diatur berbagai hak dan kewajiban para pihak secara mendetail namun tetap saja ditemukan wanprestasi dalam pelaksanaannya.

Hasil wawancara penulis dengan pemilik tanah menjelaskan bahwa berdasarkan prinsip tanggung jawab sebagaimana disebut di atas, sudah selayaknya pihak kedua (developer) melakukan perbaikan atas kerusakan bangunan seperti retak dan bocor para ruko yang diperuntukkan kepada pihak pertama, namun pada kenyatannya sampai dengan 4 (empat) bulan sejak diberitahukan telah terjadi keretakan dan kebocoran pada bangunan ruko peruntukkan pihak pertama, ternyata pihak kedua belum memperbaiki kerusakan-kerusakan dan kebocoran-kebocoran yang dimaksud, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak pertama, karena pihak pertama berniat untuk menjual ruko tersebut. Tetapi dengan kondisi yang demikian tentunya pihak pertama tidak dapat melakukan jual beli terhadap ruko tersebut.<sup>76</sup>

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pihak pemilik tanah bahwa tanggung jawab pihak kedua baru dilakukan dengan merenovasi dan memperbaiki bagian-bagian yang rusak serta bocor pada atap ruko tersebut setelah pendirian ruko berjalan 6 (enam) bulan. Meskipun demikian pihak pertama tetap dirugikan dalam bentuk waktu yang terbuang sia-sia.<sup>77</sup>

Dengan demikian walaupun telah terjadi wanprestasi dalam perjanjian bagi hasil ruko dan rumah dari pihak developer, tetapi pihak developer sendiri bersedia untuk bertanggung jawab dalam memperbaiki kerusakan atau kebocoran terhadap pembangunan ruko tersebut. Sehingga dalam perjanjian ini terdapat itikad baik yang tidak sempurna dari pihak developer untuk melaksanakan kewajibannya.

## SIMPULAN

Berdasarkan pada pembahasan di atas, kesimpulan yang dapat penulis berikan adalah sebagai berikut:

1. Pelaksanaan konsensualitas dan itikad baik dalam perjanjian bangun bagi hasil pembangunan ruko ini berada pada posisi yang tidak seimbang dimana salah satu pihak berada pada posisi dominan yang dimiliki oleh pihak developer yang dimanfaatkan oleh pemilik modal dalam menentukan isi perjanjian ini dan juga adanya itikad tidak baik yang dilakukan oleh pihak developer kepada pihak pemilik tanah dalam pembangunan ruko ini sehingga kesepakatan yang dibangun di awal oleh kedua belah pihak tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak yang tertuang di dalam kontrak yang telah dibuat di hadapan notaris.
2. Tanggung jawab pengembang (developer) berkaitan dengan kerugian yang diderita pemilik tanah akibat ketidaksesuaian apa yang telah diperjanjikan dalam surat perjanjian bangun bagi hasil pembangunan ruko ini tidak dijalankan secara sempurna oleh pihak developer dan dapat pula dikatakan adanya itikad tidak baik dari developer dimana tanggung jawab pihak kedua baru dilakukan setelah serah terima ruko berjalan 6 (enam) bulan hanya dengan merenovasi dan memperbaiki bagian-bagian yang rusak serta bocor pada atap ruko tersebut.

<sup>76</sup> Hasil wawancara penulis dengan pihak pemilik tanah tanggal 12 Februari 2014

<sup>77</sup> Ibid

**SARAN**

Berdasarkan kesimpulan di atas, saran yang dapat penulis berikan adalah sebagai berikut:

1. Hendaknya para pihak yang telah menandatangani perjanjian bagi hasil pembangunan ruko dapat memiliki komitmen untuk mentaati isi perjanjian tersebut dengan itikad baik, agar tidak merugikan salah satu pihak
2. Hendaknya para pihak dapat mencantumkan ketentuan yang lebih tegas terutama dalam hal terjadinya wanprestasi dalam perjanjian dan sanksi-sanksi apabila terjadi pelanggaran dalam perjanjian.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citara Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Ade Maman Suherman, *Perbandingan Sistem Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Agung Gunawan, *Aneka Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008.
- C.F.G. Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 1991.
- Darji Darmodiharjo dan Sidharta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*, Cetakan kedua, Gramedia Pustaka, Jakarta, 1996.
- Elix.O.Soebagjo, *Perkebangan Asas-Asas Hukum Kontrak Dalam Praktek Bisnis selama 25 Tahun Terakhir*, Badan Pengkajian Hukum Nasional, Jakarta, 1993.
- Esther Dwi Magfirah, *Upaya Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian*, PT Arara Abadi, Jakarta, 2007.
- Herlin Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, PT Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- JJ.M.Wuisman, *Peneliti Ilmu-Ilmu Sosial, Jilid I*, UI Press, 1996.
- John M. Echols & Hassan Shadily, *Kamus Inggris – Indonesia*, Gramedia, Jakarta 1989.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Lawrence M. Friedman, *American Law an Introduction (Hukum Amerika Sebuah Pengantar)*, Penerjemah Wishnu Basuki, *Second Edition*, PT. Tatanusa, Jakarta, 2001.
- Lexy.J.Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993.
- Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Pengantar Filasafat Hukum*, Mandar Maju, Bandung 2002.
- M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- M. Yahya Harahap, *egi-Segi Hukurn Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1992.
- Mariam Darus Badruzaman, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT.Citra Adytia Bakti, Bandung, 2001.
- Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1983.
- Marman, *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1993.
- R. Rosjidi Ranga Widjaja, *Ilmu Perundang-undangan Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1998.
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 2007.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 2004.
- Ralph Dahrendorf, *Case and Class Conflict in Industrial Society*, Stanford University Press, Jakarta, 1959.
- Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta 2003.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.

- Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1986.
- SieInfokum-Ditama Binbangkum, *Hukum Perjanjian*, Putra Ardin, Jakarta, 2004.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1991.
- Tan Kamello, *Karakter Hukum Perdata Dalam Fungsi Perbankan Melalui Hubungan Antara Bank Dengan Nasabah*, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar USU, Medan, 2006.