

Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian Pembangunan Perumahan Antara Pengembang Dengan Pemilik Lahan

Yudhi wahab aprisandi, Dedi, Anantasiah Putri,
Fathiya Geumala, Lindawati Saleh, Putri Sari Nilam Cayo
Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda

Abstrak

Definisi dasar proporsionalitas adalah keseimbangan dalam segala hal, yang berarti bahwa semuanya seimbang secara materis, baik dalam hal keuntungan maupun kerugian. Proporsionalitas juga mencakup keseimbangan sesuai proporsi yang adil yang dimiliki masing-masing pihak. Penulis akan membahas bagaimana kewajiban pengembang diatur dalam perjanjian kerjasama pembangunan perumahan. Penulis menggunakan penelitian hukum normatif, yang menggunakan bahan pustaka atau data sekunder. Pengembang harus menjaga keamanan dan keselamatan pemilik tanah setelah mereka menempati bangunan yang telah dibangun. Hak pemilik tanah harus dilindungi dengan mematuhi semua perjanjian.

Kata kunci : Proporsionalitas, Perumahan, Pengembang

Abstract

The basic definition of proportionality is balance in everything, which means that everything is balanced materially, both in terms of profits and losses. Proportionality also includes balance according to the fair proportions that each party has. The author will discuss how the developer's obligations are regulated in the housing development cooperation agreement. A writer uses normative legal research, which uses library material or secondary data. Developers must keep the safety and security of landowners after they occupy the building that has been built. The rights of landowners must be protected by adhering to all agreements.

Keywords : Proportionality, Housing, Developers

PENDAHULUAN

Dalam perjanjian kerjasama pembangunan pertokoan, seringkali terjadi masalah yang disebabkan oleh ketidakseimbangan para pihak dalam kontrak perjanjian tersebut; dengan kata lain, asas proporsionalitas tidak terpenuhi. Asas proporsionalitas biasanya didefinisikan sebagai keseimbangan di dalam segala hal, yang berarti bahwa semuanya seimbang secara materis, baik mengenai keseimbangan yang diperoleh oleh pihak yang mendapatkan keuntungan maupun mengenai keseimbangan yang diperoleh oleh pihak yang tidak mendapatkan keuntungan. Konsep proporsionalitas juga mencakup keseimbangan dalam proporsi yang adil bagi masing-masing pihak. Perjanjian merupakan suatu persetujuan dengan mana dua orang atau

lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan (Muhammad, 2002:7). Herlien Budiono berpendapat bahwa asas keseimbangan sebagaimana dimaknai dalam bahasa sehari-hari, kata “seimbang” menunjuk pada suatu pengertian di mana, asas keseimbangan diberi makna dua hal yakni bermakna:

1. suatu keadaan pembagian beban di kedua sisi berada dalam keadaan seimbang. Makna keseimbangan disini berarti pada satu sisi dibatasi kehendak (berdasar pertimbangan atau keadaan yang menguntungkan) dan pada sisi lain keyakinan (akan kemampuan). Dalam batasan kedua



sisitersebut keseimbangan dapat diwujudkan.

2. asas keseimbangan sebagai asas yuridikal artinya sebagai asas keseimbangan dapat dipahami sebagai asas yang layak atau adil, dan selanjutnya diterima sebagai landasan keterikatan yuridikal dalam hukum kontrak Indonesia (Budiono, 2006:304).

Pasal 1338 KUHPerduta memberikan kebebasan kepada pihak yang akan membuat perjanjian, prinsip proporsionalitas ditunjukkan. Kebebasan ini tidaklah mutlak, tetapi harus diimbangi dengan aturan yang menyatakan bahwa kebebasan tersebut boleh digunakan selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kepatutan, kebiasaan, kesusilaan, dan ketertiban umum saat membuat perjanjian tersebut. Sebagai proses, kontrak yang ideal seharusnya secara adil dan adil memenuhi kepentingan masing-masing pihak dan juga menguntungkan kedua belah pihak. Bukan menguntungkan salah satu pihak, atau bahkan pada akhirnya menguntungkan semua pihak yang terlibat dalam perjanjian. Sehingga hak dan kewajiban para pihak dapat dibagi secara wajar dan adil, keseimbangan harus ada. Perjanjian kerjasama pembangunan perumahan antara pemilik lahan dan pengembang adalah salah satu contoh pentingnya prinsip proporsionalitas dalam perjanjian.

Pengembang adalah perusahaan pembangunan perumahan yang didefinisikan sebagai perusahaan perumahan yang menjalankan usaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar diatas suatu areal tanah yang merupakan suatu pemukiman dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dalam fasilitas sosial lainnya yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya (Hamzah, et al., 1990:16). Pengembang perumahan merupakan pelaku usaha yang bergerak dibidang pelaksanaan perumahan dan kawasan permukiman. Pengembang perumahan yang dimaksud

dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 adalah “pelaku usaha berbadan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya dibidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman” sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 1 angka 26 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Pengembang perumahan yang dimaksud harus berbadan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia dan memiliki keahlian dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan perumahan dan pemukiman. Pada saat ini, juga cukup sedikit orang yang memiliki tanahataulahan yang memadai. Apalagi luas tanah tersebut cukup memadai untuk membangun komplek perumahan (*real estate*) dalam jumlah banyak, maka tanah tersebut pada umumnya diminati oleh pengembang (*developer*), baik perorangan maupun kelompok untuk dibeli secara tunai kepada pemilik tanah atau dilakukan pelaksanaan pembangunan rumah di atas tanah tersebut dengan melakukan perjanjian kerjasama perumahan antara pemilik tanah (baik perorangan maupun bersama-sama) dengan pengembang (*developer*) baik perorangan maupun kelompok (Subekti, 2005:14). Perjanjian yang dibuat oleh pengembang dengan pemilik tanah pada dasarnya harus memberikan perlindungan hukum bagi masing-masing pihak untuk memenuhi asas dan proporsionalitas. Namun, dalam praktiknya, perjanjian tersebut tidak memberikan perlindungan dan keamanan hukum, yang dapat merugikan pihak pemilik tanah yang lemah. Untuk itu, asas proporsionalitas dalam hukum perjanjian harus digunakan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi para pihak.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu sebuah metode penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder.

PEMBAHASAN

Perjanjian kerjasama untuk pembangunan perumahan tidak boleh berten-

tangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, atau ketertiban umum, dan harus memenuhi syarat perjanjian sah yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Apabila pemilik tanah dan pe-ngembang mencapai kesepakatan untuk membangun suatu perjanjian, itu disebut perjanjian kerjasama pembangunan perumahan. Dalam perjanjian itu disebutkan bahwa pemilik tanah memberikan izin kepada pengembang untuk membangun beberapa toko, perumahan, dan rumah di tanah yang dimilikinya. Perjanjian ini kemudian menjadi objek perjanjian, yang masing-masing pihak akan membaginya sesuai dengan kesepakatan. Perjanjian pembangunan perumahan biasanya dibuat di hadapan notaris dengan akta autentik. Pada dasarnya, pemegang hak atas tanah menukar sebagian tanahnya untuk membayar bangunan yang dibangun oleh pengembang. Sebagai pembayaran, pengembang membangun gedung untuk pemilik tanah.

Pada umumnya, perjanjian kerjasama untuk pembangunan perumahan antara pemilik tanah dan pengembang, baik individu maupun kelompok, dimulai dengan perjanjian kerjasama yang dibuat oleh notaris dengan akta otentik. Klausul perjanjian kerjasama yang dibuat oleh notaris dengan akta otentik biasanya mencakup beberapa kriteria yang disepakati antara pemilik tanah dan pengembang (*developer*). Akta otentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin mengikat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat regional, nasional maupun global, melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Pengertian akte otentik adalah: "Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat publik yang berwenang untuk itu, sebagai bukti yang

lengkap bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta orang yang mendapat hak darinya tentang segala hal yang tertulis dalam akta itu dan bahkan tentang apa yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan saja, sepanjang langsung mengenai pokok dalam akta tersebut" (Muhammad, 2012:131).

Perjanjian kerjasama pembangunan perumahan sebenarnya tidak memberikan perlindungan dan kepastian hukum, sehingga dapat merugikan pemilik tanah yang lemah. Untuk itu perlu dikaji perlindungan hukum bagi parapihak berdasarkan penerapan asas proporsionalitas dalam hukum perjanjian (Hernoko, 2002:27). Asas proporsionalitas adalah asas yang melandasi atau mendasari pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya dalam seluruh proses kontraktual. Asas proporsionalitas mengandaikan pembagian hak dan kewajiban diwujudkan dalam seluruh proses hubungan kontraktual, baik pada fase pra kontraktual, pembentukan kontrak maupun pelaksanaan kontrak (*precontractual, contractual, post contractual*). Asas proporsional sangat berorientasi pada konteks hubungan kepentingan parapihak (Subekti, 1995:87).

Selain asas kecermatan, kelayakan, dan kepatutan, ukuran proporsionalitas pertukaran hak dan kewajiban didasarkan pada nilai-nilai kesetaraan, kebebasan, dan distribusi-proporsional. Asas proporsionalitas tidak mempermasalahkan keseimbangan hasil secara matematis, namun lebih menekankan proporsi pembagian hak dan kewajiban diantara para pihak yang berlangsung secara layak dan patut (*fair and reasonableness*) (Arif, 2020:69). Perjanjian adalah sarana untuk mengkompromikan dua kepentingan berbeda darimasing-masing pihak. Pada tradisi common law, dikenal dengan konsep lahir dari adanya *bargained exchange*, pertukaran atas dasar tawar menawar. Ia muncul dari proses penawaran yang diikuti penerimaan (Partowidagdo, 2009:167).

Jika perjanjian bagi hasil membagi hak dan kewajiban para pihak secara proporsional, perjanjian tersebut dapat dianggap memenuhi asas keseimbangan. Tentu saja, pembagian ini tidak harus sama 50:50 secara matematis, tetapi harus sesuai dengan peran dan posisi para pihak dalam perjanjian. Selain itu, asas ini menuntut bahwa kedua belah pihak melaksanakan hak serikat kewajiban yang telah disepakati. Menurut Munir Fuady, serupa dengan subekti, prestasi berarti melakukan hal-hal yang ditulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikat diri untuk melakukannya, yang dilakukan sesuai dengan "term" dan "syarat" yang disebutkan dalam kontrak. Menurut subekti, wanprestasi adalah suatu keadaan dimana si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya. Wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan-nya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya (Subekti, 45).

Dalam kasus di mana debitur memang secara sengaja tidak mau melaksanakannya, sanksi hukumnya diatur dalam pasal 1236 KUH-Perdata dan pasal 1239 KUH-Perdata, terlepas dari apakah wanprestasi tersebut terjadi karena kesengajaan atau kelalaian debitur untuk tidak melaksanakannya. Dalam Pasal 1236 KUHPerdata dijelaskan bahwa: Debitur adalah berwajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada kreditor, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan kebendaannya atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya.

Pasal 1239 KUHPerdata: Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila kreditor tidak

memenuhi kewaji-bannya, mendapatkan penyelesaian dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.

Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Sementara tahap pra-kontrak adalah awal dari suatu perjanjian, seseorang dapat menggugat wanprestasi hanya setelah perjanjian itu terjadi. Jika salah satu pihak mengalami kerugian karena pengingkaran janji pada tahap pra-kontrak, pihak tersebut dapat menuntut ganti rugi berdasarkan gugatan melawan hukum daripada wanprestasi. Seperti yang diketahui, pelanggaran hukum dan wanprestasi adalah dua hal yang berbeda. Wanprestasi timbul dari persetujuan (*agreement*). Artinya untuk mendalilkan suatu subjek hukum telah wanprestasi, harus ada lebih dahulu perjanjian antara kedua belah pihak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata: Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: kesepa-katan mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu pokok persoalan tertentu; suatu sebab yang tidak terlarang

Sedangkan Perbuatan melawan hukum lahir karena undang-undang sendiri menentukan. Hal ini sebagaimana dimaksud Pasal 1352 KUH-Perdata : "Perikatan yang lahir karena undang-undang, timbul dari undang-undang sebagai undang-undang atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang".

Dengan kata lain, perbuatan melawan hukum semata-mata berasal dari undang-undang, bukan dari persetujuan, dan perbuatan melawan hukum merupakan hasil dari perbuatan manusia yang ditentukan oleh undang-undang. KUHPerdata tidak mengatur pengertian perbuatan melawan hukum. Hanya dalam Pasal 1365 KUHPerdata ditentukan syarat-syarat untuk

menuntut ganti kerugian karena perbuatan melawan hukum, jika kerugian itu timbul karena ada unsure-unsur kesalahan dari pelaku.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, perbuatan melanggar hukum itu ialah suatu perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat. Dan kegoncangan itu tidak hanya terdapat, apabila peraturan-peraturan hukum dalam suatu masyarakat dilanggar (langsung), melainkan juga apabila peraturan-peraturan kesusilaan, keagamaan, dan sopan satun dalam masyarakat dilanggar langsung. Pasal 1365 KUHPerdara berbunyi sebagai berikut: Tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang

menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.

KESIMPULAN

Pengembang pembangunan perusahaan bertanggung jawab atas operasinya. Saat membangun rumah atau toko, pengembang harus mempertimbangkannya sebagai produk atau barang yang dihasilkannya. Jika ini tidak terjadi, pengembang akan dihukum oleh pemilik modal. Pemilik tanah yang dirugikan dalam kasus ini memiliki hak untuk menuntut ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum, bukan pelanggaran hukum. Mengapa hal ini terjadi? Karena perjanjian terlebih dahulu diperlukan untuk mendasarkan gugatan ganti rugi yang didasarkan pada pelanggaran.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2002
Ahmad Ihsan, *Hukum Dagang*, Pradnya Paramita, Yogyakarta, 1981
Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012,
Herlien Budiono, *Azas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Azas-azas*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006
Junaidi Arif, *Penerapan Asas Proporsionalitas Perjanjian Penggunaan Kartu Kredit Dalam Sistem Transaksi Perdagangan*, Banjarmasin: Jurnal Hukum Al'Aidi, Volume VIII Nomor 2, Mei- Agustus 2020
Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Proposal*, Bumi Aksara, Jakarta, 2002
R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995,
W.J.S. Poerwodarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2009
Widjajono Partowidagdo, *Migas Dan Energy Di Indonesia-Permasalahan Dan Analisis Kebijakan*, Bandung development studies foundation, Bandung, 2009

