

ITIKAD BAIK PARA PIHAK DALAM MELAKSANAKAN PERJANJIAN KERJASAMA

(STUDI PEMBANGUNAN PASAR PROKLAMASI DI KECAMATAN RENGASDENGKLOK KABUPATEN KARAWANG)

Endeng

Universitas Singaperbangsa Karawang
endeng@fh.unsika.ac.id

ABSTRAK

Saat ini pembangunan infrastruktur Pemerintah Daerah mayoritas dilakukan melalui sistem kerjasama dengan pihak swasta dengan pola Built Operate Transfer (BOT) atau dalam ketentuan perundangan dikenal dengan Bagun Guna Serah (BGS). Kerjasama yang dilakukan Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang dalam membangun pasar proklamasi sebagai tempat relokasi pedagang pasar rengasdengklok yang akan dijadikan ruang terbuka hijau dilakukan dengan sistem Bangun Guna Serah yang wujudkan dalam bentuk perjanjian kerjasama para pihak. Itikad baik para pihak dalam melaksanakan perjanjian kerjasama mutlak diperlukan. Pihak yang tidak melaksanakan perjanjian kerjasama dinilai sebagai pihak yang tidak beritikad baik. Asas itikad baik para pihak merupakan dasar dalam melakukan perjanjian Kerjasama, yang telah diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian kerjasama, para pihak dapat melakukan mediasi dan musyawarah dan dapat melakukan gugatan ke pengadilan jika terjadi kebuntuan dalam hal kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif.

kata kunci : itikad baik, perjanjian, BOT

ABSTRACT

At present day, the majority of the infrastructure development of the local government is carried out through a system of cooperation with the investor called built operate transfer. The form of cooperation carried out by the Karawang Regency Government in building the Proklamasi Market as a place for relocation of the Rengasdengklok Market traders which will be used as a green open space is carried out called built operate transfer for the handover that is realized in the form of a cooperation agreement of the parties. Good faith in carrying out cooperation agreements is absolutely necessary. The principle of good faith is the basis for entering into a cooperation agreement, which has been regulated in Article 1338 paragraph (3) of the Civil Code. In the event that one party does not carry out in accordance with what has been agreed upon in the cooperation agreement, the parties can mediate and deliberately and can make a lawsuit to the court in the event of a deadlock in terms of agreement that had been agreed upon. The method used in this study is a normative juridical method.

Keyword : good faith, agreement, BOT

A. PENDAHULUAN

Negara Indonesia adalah negara kesatuan yang terbagi dalam beberapa provinsi, kabupaten dan kota untuk mempermudah pelimpahan tugas dan wewenang. Konsep tersebut sejalan dengan konsep desentralisasi yang mempunyai tujuan utama mendekatkan pelayanan kepada masyarakat di daerah demi terwujudnya masyarakat sejahtera. Demi mewujudkan suatu masyarakat yang sejahtera perlu adanya pembangunan di suatu daerah, yang diarahkan untuk meningkatkan kualitas hidup bangsa, sehingga mampu mewujudkan ketentraman dan kesejahteraan hidup masyarakat Indonesia. Pembangunan secara umum berarti perbaikan di semua sektor, salah satunya adalah pembangunan di bidang ekonomi yaitu pembangunan pasar. Pentingnya pembangunan pasar karena kebutuhan masyarakat yang semakin meningkat dan pasar telah menjadi penopang utama perekonomian di suatu daerah.

Pasar Rakyat adalah tempat usaha yang ditata, dibangun, dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, swasta, badan usaha milik negara, dan/atau badan usaha milik daerah, dapat berupa toko/kios, los, dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil dan menengah, swadaya masyarakat, atau koperasi serta UMKM dengan proses jual beli Barang melalui tawar-menawar¹. Pasar dapat dititik beratkan dalam arti ekonomi yaitu untuk transaksi jual dan beli. Pada prinsipnya, aktivitas perekonomian yang terjadi di pasar didasarkan dengan adanya kebebasan dalam bersaing, baik itu untuk pembeli maupun penjual. Penjual mempunyai kebebasan untuk memutuskan barang atau jasa apa yang seharusnya untuk diproduksi serta yang akan di distribusikan. Sedangkan bagi pembeli atau konsumen mempunyai kebebasan untuk membeli dan memilih barang atau jasa yang sesuai dengan tingkat daya belinya.²

Terbatasnya anggaran pemerintah daerah menjadi salah satu faktor dalam pembangunan dan penataan pasar rakyat yang berbanding lurus dengan kebutuhan masyarakat yang semakin meningkat. Pembangunan atau penataan pasar rakyat

¹ Peraturan pemerintah nomor 29 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan bidang Perdagangan

² <http://e-journal.uajy.ac.id/11423/3/TA142382.pdf>, diakses pada 31 januari 2023

merupakan suatu keniscayaan yang tidak bisa ditawar. Dalam hal mengatasi permasalahan tersebut, penataan atau pembangunan pasar dengan menggandeng pihak swasta dinilai sebagai solusi ditengah keterbatasan anggaran pemerintah daerah. Metode Bangun Guna Serah (BGS) menjadi primadona baru dalam hal kerjasama pembangunan infrastruktur khususnya pembangunan pasar rakyat. Dalam metode Bangun Guna Serah, pihak swasta melakukan pembangunan fisik pasar rakyat yang telah ditentukan oleh Pemerintah Daerah dan diberi konsesi pengelolaan pasar rakyat dimaksud selama kurun waktu tertentu dengan mempertimbangkan aspek timbal balik investasi. Pemerintah daerah sendiri selaku pihak yang memiliki asset tanah akan mendapat pemasukan kontribusi setiap tahun yang jumlahnya ditetapkan oleh tim penilai kontribusi yang ditunjuk. Setelah konsesi pengelolaan berakhir sesuai dengan yang diperjanjikan para pihak, seluruh aset yang telah terbangun akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

Pembangunan atau penataan pasar rakyat dengan metode Bangun Guna Serah yang menawarkan berbagai keuntungan bagi para pihak bukanlah tanpa resiko. Persoalan yang kerap kali muncul, salah satunya dalam hal pelaksanaan kewajiban para pihak yang telah dituangkan dalam bentuk perjanjian Kerjasama. Itikad baik para pihak dalam melaksanakan kewajibannya kadangkala dilanggar. Asas itikad baik para pihak merupakan dasar dalam melakukan perjanjian Kerjasama, yang telah diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Masalah lain yang muncul dalam hal relokasi para pedagang pasar rengasdengklok lama ke lokasi pasar proklamasi rengasdengklok adalah para pedagang menolak pindah ke lokasi pasar proklamasi. Hal ini tentu menjadi tantangan tersendiri bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang, yang mana memberikan pemahaman kepada para pedagang terkait pelaksanaan relokasi pasar rengasdengklok ke pasar proklamasi dengan itikad baik dan sukarela.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan dan menganalisis pola Kerjasama pembangunan pasar rengasdengklok di Kabupaten Karawang dengan metode Bangun Guna Serah, serta untuk mendeskripsikan dan menganalisis

bagaimana Langkah yang ditempuh para pihak jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah tertuang dalam perjanjian Kerjasama, serta langkah Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang yang dinilai layak dan patut dilakukan dalam hal merelokasi para pedagang pasar rengasdengklok ke lokasi pasar proklamasi yang telah disiapkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang.

Rumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana bentuk ideal perjanjian Kerjasama pembangunan pasar rengasdengklok sesuai ketentuan perundang-undangan?
2. Apa dan bagaimana Langkah para pihak yang melakukan perjanjian Kerjasama pembangunan pasar proklamasi rengasdengklok manakala tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan dalam perjanjian Kerjasama?
3. Bagaimana langkah yang patut dan layak dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang dalam merelokasi pedagang pasar rengasdengklok ke lokasi pasar proklamasi rengasdengklok?

B. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normative, yaitu penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka.³ Penelitian ini dilakukan guna mendapatkan bahan-bahan berupa teori, konsep, asas hukum serta peraturan hukum yang berhubungan dengan pokok bahasan. Ruang lingkup penelitian hukum normatif meliputi :⁴

1. Penelitian terhadap asas-asas hukum;
2. Penelitian terhadap sistematika hukum;

³ Soerjono soekanto dan Sri Mahmudji. Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta. RAjagrafindo Persada. 2003. Hal 13

⁴ Ibid. Hal. 14

3. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum secara vertical dan horizontal;
4. Perbandingan hukum;
5. Sejarah hukum.

Dalam ruang lingkup penelitian ini, akan dilakukan penelitian dengan cara menarik asas hukum, dimana dilakukan terhadap hukum positif tertulis maupun tidak tertulis.⁵ Penelitian ini menarik asas-asas hukum dalam hal menafsirkan peraturan perundang-undangan yang relevan dengan penelitian.

C. HASIL DAN ANALISIS

1. Itikad baik para pihak melaksanakan perjanjian

Immanuel Kant, seorang ahli filsafat Jerman (1724-1820) berpendapat bahwa sesuatu itu yang secara absolut baik, adalah keinginan baik (*good will*) itu sendiri. Jadi jelas, dalam hal ini pertanyaannya adalah “bagaimana dapat diidentifikasi keinginan baik tersebut?” Kant menjawabnya dengan mengatakan bahwa ada hukum moral yang rasional, yang bisa diidentifikasi berdasarkan akal. Menurut Kant, hukum moral semata-mata merupakan usaha intelektual untuk menemukannya, dengan kata lain tidak diciptakannya. Teoritis hukum memiliki perbedaan pendekatan yang berbeda dalam mengalisis hukum, keadilan dan moral. Ada yang mendukung hubungan hukum, keadilan dan moral, ada yang memisahkannya, tergantung kepada kepercayaan dan nilai masing-masing individu, atau dengan perkataan lain, pembahasan tentang bahasa moral mengenai yang salah dan benar.⁶

Itikad baik dalam hukum perjanjian merupakan doktrin atau asas yang berasal dari ajaran *bona fides* dalam Hukum Romawi.⁷ Itu sebabnya asas itikad baik memang lebih memiliki kedekatan dengan Sistem Civil Law ketimbang dengan Sistem

⁵ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: UI Press, 1996), hlm. 63

⁶ Ridwan Khairandy, 2004, Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak, Pascasarjana UI, Jakarta, hal. 130-133

⁷ Reinhard Zimmerman and Simon Whittaker, 2000, Good Faith in European Contract Law. Cambridge University Press, hal. 12

Common Law. Fides berarti sumber yang bersifat religius, yang bermakna kepercayaan yang diberikan seseorang kepada orang lainnya, atau suatu kepercayaan atas kehormatan dan kejujuran seseorang kepada orang lainnya. Bona fides mensyaratkan adanya itikad baik dalam perjanjian yang dibuat oleh orang-orang Romawi.⁸ Pada mulanya hukum perjanjian Romawi hanya mengenal *iudicia stricti iuris*, yaitu perjanjian yang lahir dari perbuatan menurut hukum (*negotium*) yang secara ketat dan formal mengacu pada *ius civile* (seperangkat hukum yang mengatur hak dan kewajiban warga Romawi). Dalam hal hakim menghadapi suatu kasus, hakim harus memutus sesuai dengan hukum dan apa yang dinyatakan dalam perjanjian. Baru kemudian, berkembang pula apa yang disebut dengan *iudicia bonae fidei* suatu konsep yang bersumber dari *ius gentium* (hukum alam) yang mengajarkan bahwa seseorang dalam membuat dan melaksanakan perjanjian harus sesuai dengan itikad baik. Ajaran ini berkembang seiring diakuinya perjanjian informal sebagai perjanjian yang bersifat konsensual.⁹

Itikad baik dalam hukum kontrak Romawi mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak, yaitu: Pertama, para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya; Kedua, para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak; Ketiga, para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.¹⁰ Pada awal perkembangan hukum perjanjian Romawi, perjanjian dipandang sebagai sesuatu yang bersifat ritualistik. Perjanjian harus dibuat dalam suatu bentuk ritual (kontrak formal). Sedangkan, kontrak informal, seperti perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, persekutuan perdata, dan pemberian mandat (kuasa), pada awalnya hanya memiliki kekuatan moral. Baru lah dalam perkembangan selanjutnya kontrak informal ini memperoleh pengakuan sebagai

⁸ Ridwan Khairandy, 2004. Op cit hal 133

⁹ Ridwan Khairandy, 2004. Op cit hal 133

¹⁰ 5Reinhard Zimmermann dan Simon Whittaker, dalam Wiryono Prodjodikoro II. Op.cit

perjanjian konsensual, seiring dengan perkembangan ajaran itikad baik dalam masyarakat Romawi.¹¹

Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa itikad baik diperlukan karena hukum tidak dapat menjangkau keadaan-keadaan di masa mendatang. Beliau menjelaskan bahwa “Tidak ada buah perbuatan orang-orang manusia yang sempurna. Oleh karena peraturan-peraturan tersebut di atas hanya terbikin, oleh orang-orang manusia saja, maka peraturan-peraturan itu tidak ada yang sempurna. Peraturan-peraturan tersebut hanya dapat meliputi keadaan-keadaan yang pada waktu terbentuknya peraturan-peraturan itu telah diketahui akan kemungkinannya. Baru kemudian ternyata ada keadaan-keadaan yang seandainya dulu juga sudah diketahui kemungkinannya, tentu atau sekiranya dimasukkan dalam lingkungan peraturan. Dalam hal keadaan-keadaan semacam inilah nampak penting faktor kejujuran dari pihak yang berkepentingan”.¹²

Selain itu, asas itikad baik sebenarnya merupakan gagasan yang dipakai untuk menghindari tindakan beritikad buruk dan ketidakjujuran yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak, baik dalam pembuatan maupun pelaksanaan perjanjian.¹³ Pada akhirnya, asas ini sebenarnya hendak mengajarkan bahwa dalam pergaulan hidup di tengah-tengah masyarakat, pihak yang jujur atau beritikad baik patut dilindungi; dan sebaliknya, pihak yang tidak jujur, patut merasakan pahit getir akibat ketidakjujuran tersebut. Walaupun asas itikad baik dipahami sebagai salah satu asas yang penting dan berpengaruh dalam hukum perjanjian, namun tidak ada definisi yang komprehensif yang dapat menjelaskan pengertian itikad baik itu sendiri. Ridwan Khairandy berpendapat bahwa salah satu permasalahan dalam kajian itikad baik adalah keabstrakan maknanya, sehingga timbul pengertian itikad baik yang berbeda-beda. Itikad baik tidak memiliki makna tunggal, dan hingga sekarang masih terjadi perdebatan mengenai bagaimana sebenarnya makna atau arti itikad baik.¹⁴ Bahkan

¹¹ Ridwan Khairandy 2004, Op.Cit, hal. 132

¹² Wiryono Prodjodikoro hal 56

¹³ Charles Fried dalam Ridwan Khairandy IV.op cit

¹⁴ Charles Fried dalam Ridwan Khairandy II, Op.Cit, hal. 129

James Gordley menyatakan dalam kenyataannya sangat sulit untuk mendefinisikan itikad baik.¹⁵

Dalam Black's Law Dictionary dijelaskan bahwa itikad baik (*good faith*) adalah *A state of mind consisting in (1) honesty in belief or purpose, (2) faithfulness to one's duty or obligation, (3) observance of reasonable commercial standards of fair dealing in a given trade or business, or (4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage*".¹⁶ Charles Fried memahami itikad baik sebagai sebuah cara bertransaksi dengan pihak lain dalam perjanjian dengan jalan jujur (*honestly*) dan baik (*decently*).¹⁷ Sejalan dengan itu, Wirjono Prodjodikoro menyamakan istilah itikad baik dengan kejujuran (*goede trouw*),¹⁸ seperti yang banyak pula tercatat dalam literatur-literatur hukum.

Kesulitan untuk memberikan batasan terhadap itikad baik bukan hanya merupakan persoalan dalam hukum perjanjian di Indonesia. Di Amerika Serikat, keharusan untuk bertindak dengan itikad baik dalam *the Uniform Commercial Code* juga tidak dijelaskan secara luas. Hakim disana pun tidak memberikan definisi yang jelas ketika mereka mendasarkan putusannya pada itikad baik. Profesor Robert S. Summers berpendapat bahwa itikad baik adalah "*excluder*" (pengecualian) karena biasanya hakim menggunakan istilah itikad baik untuk mengesampingkan perilaku tertentu. Itikad baik memiliki makna yang khusus dan bervariasi dengan jalan membedakannya dengan berbagai makna itikad buruk, yang oleh hakim dilarang.¹⁹

2. Itikad baik dalam hukum keperdataan

Salah satu asas hukum khusus dalam hal aturan mengenai perjanjian dalam ranah keperdataan adalah asas itikad baik. Asas ini adalah asas hukum khusus karena merupakan asas hukum yang hanya berlaku dibidang hukum perdata saja. Mayoritas

¹⁵ Reinhard Zimmermann dan Simon Whittaker, Op.Cit, hal. 93

¹⁶ Bryan A. Garner, 2004, Black's Law Dictionary, 8th edition, Thomson West, St. Paul, hal. 713

¹⁷ Charles Fried, dalam Ridwan Khairandy II, Op.Cit, hal. 131

¹⁸ Wiryono Prodjodikoro II, Op.Cit, hal. 56

¹⁹ Ridwan Khairandy II, Op.Cit, hal. 181.

ahli hukum mendasarkan kajian itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau BW, yang mengatur bahwa: “Persetujuan-persetujuan (perjanjian) harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Namun demikian, ayat ini sebenarnya bukan satu-satunya ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau BW yang mengatur mengenai itikad baik. Di samping itu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau BW sebenarnya memahami itikad baik dalam berbagai bentuk, tidak hanya itikad baik yang dikenal dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau BW saja.

Asas itikad baik ini sesungguhnya berasal dari hukum romawi. Di dalam hukum Romawi asas ini disebut asas Bonafides. BW mempergunakan istilah itikad baik dalam 2 pengertian. Pengertian itikad baik yang pertama adalah pengertian itikad baik dalam arti subyektif itu disebut kejujuran. Pengertian itikad baik dalam artian subyektif/kejujuran terdapat dalam Pasal 530 BW dan seterusnya yang mengatur mengenai kedudukan berkuasa (bezit). Itikad baik dalam arti subyektif merupakan sikap batin atau suatu keadaan jiwa.²⁰ Djaja S. Meliala, dalam bukunya yang berjudul Masalah Itikad Baik dalam KUH Perdata, berpendapat bahwa itikad baik memiliki peranan yang amat penting dalam hukum perdata, baik terkait dengan hak kebendaan (zakenrecht) sebagaimana diatur dalam Buku II BW, maupun hak perorangan (persoonlijkrecht) sebagaimana diatur dalam Buku III BW; bahkan, tidak dapat pula diabaikan arti pentingnya dalam bidang hukum perorangan dan keluarga dalam Buku I BW.²¹ Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa itikad baik sesungguhnya tidak hanya ada dalam ranah Buku III BW semata, melainkan terkandung pula dalam Buku II dan Buku IV serta secara implisit dalam Buku I BW. Pada Pasal 529 BW diterangkan tentang pengertian kedudukan berkuasa (bezit) selanjutnya pada Pasal 530

²⁰ P.L. Wery, 1990, *Perkembangan Hukum Tentang Itikad Baik di Netherland*, Percetakan Negara RI, Jakarta, hal. 10.

²¹ Djaja S. Meliala, 1987, *Masalah Itikad Baik dalam KUH Perdata*, cet. 1, Binacipta, Bandung, hal. 6.

BW dikatakan bahwa: kedudukan demikian (*bezit*) itu ada yang beritikad baik dan ada yang buruk.

Seorang *bezitter* dianggap beritikad baik apabila ia tidak mengetahui adanya cacat pada "kepemilikannya". Dalam hal ini keadaan jiwa yang demikian itu dilindungi oleh undang-undang.²² Dalam hal ini itikad baik (kejujuran) dimaknai sebagai keinginan dalam hati sanubari pihak yang memegang atau menguasai barang pada waktu ia mulai menguasai barang itu bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk mendapatkan hak milik atas barang itu telah dipenuhi, jadi menurut Wiryono Prodjodikoro, itikad baik adalah kejujuran yang bersifat statis.²³

Hal ini ditegaskan juga oleh Subekti yang menyatakan bahwa: "Dalam hukum benda itu itikad baik berarti kejujuran atau kebersihan". Selanjutnya dinyatakan "Kedudukan itu (*bezit*) beritikad baik, manakala si yang memegang memperoleh kebendaan tadi dengan cara memperoleh hak milik, dalam mana tak tahulah dia akan cacat-cela yang terkandung di dalamnya" (Pasal 531 BW).²⁴

Selanjutnya Pasal 548 BW mengatur "Tiap-tiap kedudukan berkuasa yang beritikad baik, memberi kepada si yang memangkunya, hak-hak atas keberadaan yang dikuasai, sebagai berikut:

- a. bahwa ia sampai pada saat kebendaan itu dituntut kembali di muka hakim, sementara harus dianggap sebagai pemilik kebendaan;
- b. bahwa ia karena daluwarsa dapat memperoleh hak milik atas kebendaan itu;
- c. bahwa ia sampai pada saat penuntutan kembali akan kebendaan itu di muka hakim, berhak menikmati segala hasilnya;
- d. bahwa ia harus dipertahankan dalam kedudukannya, bilamana diganggu dalam memangkunya, ataupun dipulihkan kembali dalam itu, bilamana kehilangan kedudukannya.

²² Ibid.

²³ Wiryono Prodjodikoro II, Op.Cit, hal. 87

²⁴ Subekti, Op.Cit, hal. 49.

Itikad baik yang berarti kejujuran ini juga diatur dalam Pasal 1386 BW dalam pasal tersebut menentukan bahwa: “Pembayaran yang dengan itikad baik dilakukan pada seseorang yang memegang surat piutangnya adalah sah”. Arti itikad baik di sini adalah bahwa Si Pembayar utang tidak mengetahui bahwa pihak yang menerima pembayaran itu bukan krediturnya, keadaan jiwa yang demikian itulah yang dilindungi oleh undang-undang sehingga meskipun pembayaran itu diterima oleh orang yang bukan krediturnya tetapi pembayaran itu dianggap sah. Selanjutnya melaksanakan suatu perjanjian, perilaku para pihak, baik debitur maupun kreditur harus diuji atas dasar norma-norma objektif yang tidak tertulis. Oleh karena itu pula itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) BW itu disebut itikad baik dalam arti obyektif. Obyektif di sini menunjuk kepada kenyataan bahwa perilaku para pihak itu harus sesuai dengan anggapan umum tentang itikad baik dan tidak semata-mata berdasarkan pada anggapan para pihak sendiri. Hal ini lebih ditegaskan oleh Wiryono Prodjodikoro²⁵ yang menyatakan bahwa :

“Kejujuran (itikad baik) dalam Pasal 1338 ayat (3) BW, tidak terletak pada keadaan jiwa manusia, akan tetapi terletak pada tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam melaksanakan janji, jadi kejujuran di sini bersifat dinamis, kejujuran dalam arti dinamis atau kepatutan ini berakar pada sifat peranan hukum pada umumnya, yaitu usaha untuk mengadakan keseimbangan dari berbagai kepentingan yang ada dalam masyarakat. Dalam suatu tata hukum pada hakekatnya tidak diperbolehkan kepentingan orang lain sama sekali terdesak atau diabaikan. Masyarakat harus merupakan sesuatu neraca yang berdiri tegak dalam keadaan seimbang”.

Pendapat ini sejalan pula dengan pendapat Subekti²⁶ yang menyatakan bahwa: “Yang dimaksud dengan melaksanakan perjanjian dengan itikad baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan

²⁵ Wiryono Prodjodikoro II, Op.Cit, hal. 87

²⁶ Subekti II, Op.Cit, hal. 49.

kesusilaan. Jadi pelaksanaan perjanjian harus dinilai berdasarkan ukuran obyektif atau dengan lain perkataan”. Pelaksanaan perjanjian harus berjalan di atas rel yang benar. Subekti juga menyatakan bahwa Pasal 1338 BW itu memberikan kekuasaan pada hakim untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian agar jangan sampai pelaksanaan itu melanggar kepatutan atau keadilan.²⁷ Oleh karena itu hakim berkuasa untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut hurufnya, manakala pelaksanaan menurut huruf itu akan bertentangan dengan itikad baik. Itikad dalam arti kepatutan itu dipergunakan pula di dalam Pasal 1339 BW yang menyebutkan: “Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang Undang”.

Menurut Houwing²⁸ itikad baik dan kepatutan dalam kedua pasal itu sama. Istilah kepatutan dalam Pasal 1339 BW diambil dari Domat dan istilah itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (8) BW diambil dari Pothier. Selanjutnya Pasal Pasal 1965 BW mengatur ”Itikad baik selamanya harus dianggap ada, sedangkan siapa yang menunjuk kepada suatu itikad buruk diwajibkan membuktikannya.” Pasal 1966 BW adalah cukup bahwa pada waktu benda atau piutang diperoleh, itikad baik itu ada. Kemudian, secara eksplisit melindungi seorang pembeli benda bergerak beritikad baik dalam Pasal 1977 ayat (1) BW yang mengatur ”terhadap benda bergerak yang tidak berupa bunga maupun piutang yang tidak harus dibayar kepada si pembawa maka barang siapa yang menguasainya (dengan itikad baik) dianggap sebagai pemiliknya.” Menurut Subekti, itikad baik yang dipergunakan dalam pasal-pasal tersebut berbeda maknanya. Itikad baik yang digunakan dalam istilah “pemegang barang (bezitter)” dan “pembeli barang” berbeda dengan itikad baik dalam hukum perjanjian atau sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) BW. Itikad baik yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (3) BW mengandung pengertian bahwa pelaksanaan perjanjian itu

²⁷ Subekti II, Op.Cit, hal. 51.

²⁸ Wiryono Prodjodikoro II, Op.Cit, hal. 86.

harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Itikad baik yang pertama mengandung unsur subjektif, sedangkan yang kedua mengandung unsur objektif.²⁹

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) BW yang berbunyi "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Asas itikad baik merupakan asas dimana para pihak dalam kontrak harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik dibagi menjadi dua, yaitu itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Dalam itikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek, sedang itikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan. Asas itikad baik merupakan asas dimana para pihak dalam kontrak harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan teguh atau kemauan baik dari para pihak. Itikad baik dalam kontrak merupakan lembaga hukum yang berasal dari hukum Romawi yang kemudian diserap oleh *Civil law*. Dalam perkembangannya diserap pula dalam hukum kontrak di beberapa negara yang menganut *Common Law System*, seperti Amerika Serikat, Australia, Selandia Baru, dan Kanada. Amerika Serikat telah menerima asas itikad baik dalam *Uniform Commercial Code (UCC)* maupun dalam putusan pengadilan. UCC menentukan : "*Every contract or duty within this Act imposes an obligation of good faith in its performances and enforcement*".

BW mempergunakan istilah itikad baik dalam dua pengertian, pengertian yang pertama adalah itikad baik dalam pengertian subyektif, di dalam bahasa Indonesia disebut dengan kejujuran, pengertian tersebut terdapat dalam Pasal 530 BW yang mengatur mengenai kedudukan berkuasa (bezit). Itikad baik dalam arti subyektif merupakan sikap bathin atau suatu keadaan jiwa.³⁰ Itikad baik yang berarti kejujuran

²⁹ Subekti II, Op.Cit, hal. 41

³⁰ Siti Ismijati Jenie, 2007, "Itikad Baik Perkembangan dari Asas Hukum Khusus Menjadi Asas Hukum Umum di Indonesia", Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta, www.ugm.ac.id/index.php?page=rilis&artikel=927, diakses tanggal 20 Februari 2023

ini juga diatur dalam Pasal 1386 BW dalam pasal tersebut diatur "Pembayaran yang dengan itikad baik dilakukan kepada seseorang yang memegang surat piutangnya adalah sah" Pengertian itikad baik yang kedua adalah itikad baik dalam arti obyektif. Didalam bahasa Indonesia itikad baik dalam pengertian ini disebut juga dengan istilah kepatutan. Obyektif disini menunjuk kepada kenyataan bahwa perilaku para pihak itu harus sesuai dengan anggapan umum tentang itikad baik dan tidak semata-mata pada anggapan para pihak sendiri.³¹

Sampai saat ini tidak ada makna tunggal itikad baik dan masih menjadi perdebatan mengenai bagaimana sebenarnya makna itikad baik tersebut. Amerika Serikat telah sejak lama menerima doktrin itikad baik dalam kontrak yang terefleksi dalam *Uniform Commercial Codes (UCC)*, *Restatement of Contract*, maupun putusan-putusan pengadilan. Hakim-hakim di Selandia Baru, Kanada, Australia belum begitu lama mengenal doktrin itikad baik sebagai bagian hukum mereka. Walaupun itikad baik menjadi asas penting dalam hukum kontrak di berbagai sistem hukum, namun asas itikad baik tersebut masih menimbulkan permasalahan berkaitan dengan keabstrakan makna itikad baik, sehingga timbul pengertian itikad baik yang berbeda-beda baik dari persepektif waktu, tempat serta subyeknya.

Menurut ketentuan dari Pasal 1457 BW, yang dimaksud dengan jual beli adalah:

"Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".

Sedangkan menurut Pasal 1320 BW untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;

³¹ Ibid.

d. Suatu sebab yang halal.

Dalam hal jual beli tanah, jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Penyerahan hak itu dalam istilah hukumnya biasa disebut *Juridische levering* (penyerahan menurut hukum) yang harus dilakukan dengan akta dimuka dan oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan ordonansi Balik Nama Stbid No. 27 Tahun 1834.³² Untuk terjadinya perjanjian jual-beli ini cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harga sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 BW yang berbunyi:

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang barang tersebut dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.

Jadi suatu persetujuan jual beli itu baru terjadi, jika antara kedua pihak itu terdapat kata sepakat tentang benda dan harganya. Mengenai benda setidaknya harus ditentukan macamnya (kualitas) dahulu. Mengenai harganya mesti ditentukan dengan uang, sebab kalau pembayaran itu dilakukan dengan benda lain, maka undang-undang menetapkan bahwa hal itu dinamakan penukaran. Untuk sahnya persetujuan jual beli itu tidak diperlukan bahwa benda itu telah diserahkan atau harga itu telah dibayar. Perbuatan-perbuatan ini akibat dari terjadinya persetujuan itu, dan dapat dilakukan kemudian.³³ Menurut undang-undang, sejalan saat ditutupnya perjanjian risiko mengenai barangnya sudah beralih kepada si pembeli, artinya jika barang itu rusak hingga tidak dapat diserahkan kepada pembeli, maka orang ini harus tetap membayar harganya. Sampai pada waktu penyerahannya itu si penjual harus merawatnya dengan baik. Jika si penjual melalaikan kewajibannya, misalnya pada waktu yang telah ditentukan belum menyerahkan barangnya, maka mulai saat itu ia memikul risiko

³² K.Wantjik Saleh, Op.Cit, hal. 31

³³ Subekti, 1981, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal. 69. . (Selanjutnya disebut Subekti IV)

terhadap barang itu dan dapat dituntut untuk memberikan pembayaran kerugian atau pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian.³⁴

Sebaliknya jika si pembeli tidak membayar harga barang pada waktu yang ditentukan si penjual dapat menuntut pembayaran itu yang jika ada alasan dapat disertai dengan tuntutan kerugian ataupun ia dapat menuntut pembatalan perjanjian dengan pemberian kerugian juga barang yang belum dibayar itu dapat diminta kembali. Jual beli yang diatur dalam BW ini bersifat obligatoir, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus memberikan kepadanya hak untuk mendapat pembayaran harga yang telah disetujui dan disisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sesuai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya atau dengan perkataan lain bahwa jual beli yang dianut Hukum Perdata jual beli belum memisahkan hak milik.

3. Perjanjian Kerjasama Pembangunan Pasar Rengasdengklok

a. Perjanjian Kerjasama Pembangunan Pasar Rengasdengklok dengan Pola BGS (Bangun Guna Serah) / Built Operate Transfer (BOT)

Pasar Rengasdengklok adalah sebuah pasar yang terletak di Desa Rengasdengklok, Kecamatan Rengasdengklok Kabupaten Karawang Provinsi Jawa Barat. Pasar ini terkenal karena peristiwa penting dalam sejarah bangsa Indonesia yang dikenal sebagai "Peristiwa Rengasdengklok" terjadi di dekat pasar ini pada tanggal 16 Agustus 1945. Peristiwa tersebut melibatkan tokoh-tokoh pro-kemerdekaan Indonesia yang berupaya memaksa Soekarno dan Hatta untuk segera memproklamkan kemerdekaan Indonesia dari Belanda. Kejadian ini kemudian menjadi salah satu pendorong utama kemerdekaan Indonesia yang pada akhirnya diproklamasikan

³⁴ Sudaryo Soimin, 1994, Status Tanah Dan Pembebasan Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 94- 95.

beberapa hari kemudian, tepatnya pada tanggal 17 Agustus 1945. Saat ini, Pasar Rengasdengklok menjadi salah satu tujuan wisata sejarah di Karawang dan sering dikunjungi oleh wisatawan yang tertarik dengan sejarah bangsa.

Setelah terjadinya Peristiwa Rengasdengklok pada tahun 1945, pasar Rengasdengklok masih tetap beroperasi di lokasi yang sama hingga sekarang. Pada tahun 2019, Pemerintah Kabupaten Karawang melakukan relokasi pasar Rengasdengklok ke lokasi yang lebih luas dan modern, yang berada sekitar 800 meter dari lokasi pasar lama. Relokasi pasar tersebut dilakukan untuk memperbaiki kondisi lingkungan sekitar dan meningkatkan kenyamanan dan keamanan para pedagang dan pembeli di pasar Rengasdengklok. Selain itu, relokasi pasar Rengasdengklok juga diharapkan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi di wilayah Karawang dan sekitarnya.

Dalam membangun pasar atau infrastruktur lain, Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan berbagai pihak, termasuk swasta atau asosiasi pedagang pasar. Kerjasama semacam itu dapat membantu mempercepat pembangunan, meningkatkan kualitas infrastruktur, serta memberikan manfaat ekonomi bagi masyarakat. Selain itu, kerjasama tersebut dapat membantu meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan, sehingga infrastruktur yang dibangun dapat lebih sesuai dengan kebutuhan masyarakat setempat.

Dalam hal pembangunan, relokasi atau revitalisasi pasar, sedapat mungkin dipertimbangkan kebutuhan pedagang dan masyarakat setempat, termasuk luas pasar, jumlah kios, fasilitas parkir, sanitasi, keamanan, dan kenyamanan. Selain itu, Pemerintah Daerah dan pemangku kepentingan terkait juga perlu memperhatikan aspek regulasi, termasuk perijinan dan peraturan zonasi yang tertuang dalam rencana tapak maupun rencana tata ruang yang ada. Dengan memperhatikan berbagai faktor tersebut, pembangunan pasar Rengasdengklok dapat diharapkan dapat memberikan manfaat yang optimal bagi masyarakat setempat dan pengguna pasar. Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang dalam hal relokasi dan pembangunan pasar

rengasdengklok memutuskan membangun dan merelokasi pasar rengasdengklok dengan pola Built Operate Transfer atau lebih dikenal dengan Bangun Guna Serah yang melibatkan pihak swasta melalui lelang.

Built Operate Transfer (BOT) atau lebih dikenal dengan pola Bangun Guna Serah adalah suatu bentuk kerjasama investasi antara Pemerintah dengan pihak swasta/pengembang, di mana pihak swasta membangun dan mengoperasikan suatu fasilitas atau proyek infrastruktur seperti jalan tol, pelabuhan, atau pembangkit listrik untuk jangka waktu tertentu. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, aset tersebut dialihkan kepada pemilik lahan/aset yang dibangun, yakni pemerintah atau Badan Usaha Milik Negara. Pihak swasta bertanggung jawab untuk mengelola proyek infrastruktur tersebut selama periode tertentu. Dalam beberapa kasus, terkadang pihak swasta harus membiayai proyek tersebut dengan meminjam dana dari lembaga keuangan ataupun pihak lain. Dalam bentuk kerjasama Built Operate Transfer atau Bangun Guna Serah, pihak swasta berhak atas keuntungan yang diperoleh selama masa pengelolaan infrastruktur yang telah terbangun selama periode tertentu yang telah disepakati sebelumnya dengan pemilik lahan/aset. Selain itu, pihak swasta sebagai pengembang proyek infrastruktur dengan pola Built Operate Transfer atau Bangun Guna Serah juga akan menanggung risiko apabila terjadi penurunan pendapatan atau keuntungan selama masa pengelolaan infrastruktur yang telah terbangun selama masa konsesi yang telah disepakati sebelumnya. Bangun Guna Serah adalah pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu tertentu yang telah disepakati sebelumnya.

Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang melakukan lelang pembangunan pasar rengasdengklok di lokasi baru milik Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang yang lokasinya tidak terlalu jauh dari lokasi pasar lama yang akan dijadikan ruang terbuka

hijau. Pihak swasta yang terpilih dalam pembangunan pasar rengasdengklok adalah PT. Visi Indonesia Mandiri. Pelaksanaan pembangunan pasar rengasdengklok dituangkan dalam bentuk kerjasama pembangunan pasar rengasdengklok dengan pola Bangun Guna Serah antara Pemerintah Kabupaten Karawang dengan PT. Visi Indonesia Mandiri.

Kerjasama pembangunan infrastruktur pemerintah daerah yang dibiayai dan dilakukan oleh pihak swasta telah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah. Pembangunan infrastruktur dengan pola Bangun Guna Serah Barang Milik Daerah dilaksanakan dengan pertimbangan :

- a. Pengguna Barang memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan daerah untuk kepentingan pelayanan umum dalam rangka penyelenggaraan tugas dan fungsi; dan
- b. Tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBD untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut.

Jangka waktu BGS/BSG paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani. Jangka waktu BGS/BSG 30 tahun itu hanya berlaku untuk 1 (satu) kali perjanjian dan tidak dapat dilakukan perpanjangan.

Pelaksanaan kerjasama Pembangunan infrastruktur dengan pola Bangun Guna Serah Barang Milik Daerah dituangkan dalam perjanjian. Perjanjian kerjasama Pembangunan infrastruktur dengan pola Bangun Guna Serah Barang Milik Daerah ditandatangani antara Gubernur/Bupati/Walikota dengan mitra kerjasama Pembangunan infrastruktur dengan pola Bangun Guna Serah Barang Milik Daerah. Perjanjian sekurang-kurangnya memuat:

- a. dasar perjanjian;
- b. identitas para pihak yang terikat dalam perjanjian;
- c. objek BGS/BSG;
- d. hasil BGS/BSG;

- e. peruntukan BGS/BSG;
- f. jangka waktu BGS/BSG;
- g. besaran kontribusi tahunan serta mekanisme pembayarannya;
- h. besaran hasil BGS/BSG yang digunakan langsung untuk tugas dan fungsi Pengelola Barang/Pengguna Barang;
- i. hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian;
- j. ketentuan mengenai berakhirnya BGS/BSG;
- k. sanksi;
- l. penyelesaian perselisihan; dan
- m. persyaratan lain yang dianggap perlu.

Perjanjian Kerjasama pembangunan infrastruktur dengan pola Bangun Guna Serah dituangkan dalam bentuk Akta Notaris. Penandatanganan Perjanjian Kerjasama pembangunan infrastruktur dengan pola Bangun Guna Serah dilakukan setelah mitra BGS/BSG menyampaikan bukti setor pembayaran kontribusi tahunan pertama kepada Pemerintah Daerah. Bukti setor pembayaran kontribusi tahunan pertama merupakan salah satu dokumen pada lampiran yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari perjanjian BGS/BSG.

Pihak yang dapat melakukan BGS/BSG adalah Pengelola Barang. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.

Pihak yang dapat menjadi mitra BGS/BSG meliputi:

- a. Badan Usaha Milik Negara;
- b. Badan Usaha Milik Daerah;
- c. Swasta kecuali perorangan; dan/atau
- d. Badan Hukum lainnya.

Dalam hal mitra Kerjasama pembangunan infrastruktur dengan pola Bangun Guna Serah membentuk konsorsium, mitra Kerjasama pembangunan infrastruktur dengan pola Bangun Guna Serah harus membentuk badan hukum Indonesia sebagai

pihak yang bertindak untuk dan atas nama mitra BGS/BSG dalam perjanjian BGS/BSG. Pemilihan mitra BGS/BSG ini dilakukan melalui Tender.

b. Itikad Baik Para Pihak Dalam Melaksanakan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Pasar Rengasdengklok

Itikad baik adalah prinsip yang sangat penting dalam sebuah perjanjian kerjasama. Prinsip ini menunjukkan niat baik dan kesungguhan pihak-pihak yang terlibat untuk memenuhi kewajiban mereka sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Dalam sebuah perjanjian kerjasama, pihak-pihak yang terlibat diharapkan saling menghormati, saling percaya, serta mematuhi semua ketentuan yang telah disepakati. Itikad baik dari semua pihak dalam perjanjian kerjasama sangat penting untuk menjaga hubungan yang baik dan memastikan kelancaran jalannya kerjasama. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya atau melanggar ketentuan dalam perjanjian, maka pihak lain dapat mengambil tindakan yang diperlukan sesuai dengan mekanisme yang telah disepakati.

Itikad baik dalam perjanjian kerjasama mengacu pada niat atau tujuan yang baik dari masing-masing pihak untuk memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian. Pihak-pihak yang terlibat dalam kerjasama diharapkan bertindak dengan itikad baik, yaitu saling menghormati, saling mempercayai, dan bertindak sesuai dengan prinsip-prinsip kejujuran, kesetaraan, dan saling menguntungkan. Hal ini diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, yaitu sebagaimana semestinya menurut kebiasaan, hukum, dan kesepakatan yang berlaku. Dengan itikad baik yang terjaga, maka pelaksanaan kerjasama dapat berjalan dengan lancar dan mencapai hasil yang optimal bagi kedua belah pihak.

Dalam kurun waktu tertentu, adakalanya para pihak yang telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian kerjasama, tidak memenuhi kewajibannya, maka hal tersebut dapat dianggap sebagai pelanggaran kontrak atau wanprestasi. Pelanggaran kontrak dapat disebabkan oleh berbagai hal, seperti ketidakmampuan finansial, perbedaan

interpretasi, ketidakjujuran, atau kegagalan dalam memenuhi jadwal atau standar yang disepakati. Jika terjadi pelanggaran kontrak, pihak yang merasa dirugikan dapat mengambil langkah hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku, seperti upaya mediasi, arbitrase, atau gugatan ke pengadilan. Namun, sebelum memilih langkah tersebut, sebaiknya pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian terlebih dahulu mencoba menyelesaikan masalah secara musyawarah dan mengupayakan solusi terbaik bagi kedua belah pihak.

Berakhirnya perjanjian kerjasama dapat terjadi jika :

- a. masa berlakunya perjanjian telah habis;
- b. salah satu pihak mengajukan pembatalan kontrak karena pelanggaran kontrak oleh pihak lain; atau
- c. perjanjian dibatalkan karena alasan-alasan lain yang disepakati dalam kontrak/perjanjian.

Jika perjanjian kerjasama telah berakhir, maka pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tidak lagi memiliki kewajiban untuk melaksanakan isi dari perjanjian tersebut. Namun, para pihak masih harus menyelesaikan segala sengketa atau kewajiban yang masih tertunda atau belum dipenuhi sebelum perjanjian berakhir. Selain itu, para pihak juga dapat mempertimbangkan untuk membicarakan kemungkinan perpanjangan atau perubahan perjanjian kerjasama yang baru, jika diperlukan. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa kerjasama tetap dapat dilanjutkan dan manfaatnya masih dapat dirasakan oleh kedua belah pihak.

Dalam hal perjanjian kerjasama diakhiri, biasanya disepakati untuk mengadakan penyelesaian akhir terhadap sisa kewajiban masing-masing pihak. Hal ini bertujuan untuk menghindari adanya sengketa atau masalah lebih lanjut setelah berakhirnya perjanjian kerjasama. Setelah penyelesaian akhir dilakukan, maka perjanjian kerjasama dianggap telah berakhir dan tidak ada lagi kewajiban atau hak yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak.

Pelanggaran kontrak dapat terjadi jika salah satu atau kedua belah pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian. Dalam hal ini, pihak yang dirugikan dapat mengambil tindakan hukum, seperti mengajukan gugatan perdata ke pengadilan untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Tindakan hukum tersebut dapat mencakup tuntutan ganti rugi, pembatalan kontrak, atau tuntutan pelaksanaan kontrak. Namun, sebelum mengambil tindakan hukum, sebaiknya para pihak mencoba untuk menyelesaikan sengketa tersebut secara damai melalui mediasi atau negosiasi. Hal ini dapat membantu menjaga hubungan baik antara para pihak serta mempercepat penyelesaian sengketa.

Jika salah satu pihak tidak melaksanakan sesuai dengan apa yang diperjanjikan bersama, hal ini dapat mengakibatkan sengketa hukum. Dalam situasi seperti ini, upaya pertama yang sebaiknya dilakukan adalah dengan cara musyawarah dan mediasi, di mana pihak-pihak mencoba untuk mencari solusi bersama untuk menyelesaikan masalah. Jika musyawarah dan mediasi tidak berhasil, maka langkah selanjutnya adalah melalui jalur hukum, di mana salah satu pihak dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menyelesaikan sengketa tersebut.

Dalam hal perjanjian kerjasama, biasanya terdapat ketentuan mengenai sanksi atau ganti rugi apabila salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian. Sanksi atau ganti rugi ini dapat berupa denda atau kompensasi keuangan sebagai bentuk penggantian kerugian yang diderita oleh pihak lain. Untuk itu, penting bagi para pihak untuk mengevaluasi kontrak dengan seksama dan mempertimbangkan risiko serta konsekuensi dari setiap ketentuan dalam kontrak sebelum menyetujuinya. Bilamana batas waktu pelaksanaan perjanjian kerjasama telah berakhir sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati para pihak, maka perjanjian kerjasama dengan sendirinya juga berakhir dan hubungan hukum para pihak juga ikut berakhir. Adakalanya suatu perjanjian kerjasama yang telah berakhir sesuai dengan yang diperjanjikan, diajukan penetapan kepada Pengadilan Negeri bahwa perjanjian tersebut sudah berakhir untuk menguatkan bahwa perjanjian tersebut telah berakhir. Pada naskah perjanjian

kerjasama saat ini, para pihak terkadang mengecualikan pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) yang menyatakan bahwa :

Pasal 1266

Ayat (1) Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.

Ayat (2) Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.

Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) tersebut jika akan membatalkan perjanjian mewajibkan para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian haruslah diajukan kepada Pengadilan.

c. Langkah Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang dalam merelokasi pedagang pasar rengasdengklok ke lokasi pasar proklamasi

Pasar rengasdegklok merupakan pasar yang tergolong pasar tradisional yang sudah lama berdiri. Seiring perkembangannya, Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang menilai pasar rengasdengklok kurang mendukung pembangunan daerah, diakrenakan terletak pada jalur jalan akses yang merupakan urat nadi kehidupan dan ekonomi masyarakat beberapa kecamatan di Kabupaten Karawang. Bahkan saat ini sudah terbangun jembatan penghubung antar Kabupaten, yakni Kabupaten Karawang dengan Kabupaten Bekasi yang merupakan jalur alternatif dari Kabupaten Karawang ke Kabupaten Bekasi hingga ke wilayah Jakarta.

Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 2 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Karawang Tahun 2011 – 2031, bahwa

Kecamatan Rengasdengklok termasuk dalam pengembangan kawasan perkotaan, yang mana Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang dituntut membangun lebih banyak ruang terbuka hijau minimal 20%. Terkait dengan hal tersebut, Pemerintah Kabupaten Karawang berencana merelokasi pasar rengasdengklok ke lokasi lain sekitar 800 meter dan telah terbangun pasar proklamasi yang akan menampung seluruh pedagang pasar rengasdengklok yang dibangun dengan kerjasama pihak swasta melalui pola Build Operate Transfer (BOT) atau Bangun Guna Serah (BGS). Dalam mendukung upaya pemenuhan lebih banyak ruang terbuka hijau, Bupati Karawang telah menetapkan pasar rengasdengklok menjadi ruang terbuka hijau, yang nantinya akan dibangun taman hijau yang merepresentasikan citra rengasdengklok sebagai daerah pangkal perjuangan sekaligus citra estetik Kabupaten Karawang bagi warga luar Karawang yang singgah, baik berwisata sejarah maupun sebagai investor di Kabupaten Karawang.

Proses relokasi pedagang pasar rengasdengklok ke lokasi pasar proklamasi dalam pelaksanaannya tidak semulus apa yang telah direncanakan. Terdapat banyak pihak yang berkepentingan dalam bentuk perlawanan para pedagang yang tidak mau direlokasi ke pasar proklamasi. Pemerintah Daerah terus menerus melakukan edukasi dan sosialisasi kepada para pedagang perihal relokasi pasar rengasdengklok ke pasar proklamasi.

Salah satu alasan para pedagang menolak relokasi adalah terkait harga kios di pasar proklamasi yang dinilai terlalu tinggi. Terkait hal ini, Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang telah menunjuk Konsultan Jasa Penilai Publik untuk menilai harga kios yang relevan agar tidak memberatkan para pedagang. Disamping itu, Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang telah membentuk Satuan Tugas (Satgas) relokasi pasar rengasdengklok ke pasar proklamasi yang dituangkan dalam Surat keputusan Bupati yang bertujuan untuk pendampingan hingga pelaksanaan proses relokasi pedagang agar berjalan baik dan terkoordinasi dengan baik.

Satuan Tugas yang telah dibentuk oleh Bupati Karawang tersebut melibatkan berbagai pihak lintas sektor selain unsur Dinas terkait. Sektor Perbankan, Koperasi, PLN, PDAM juga tergabung dalam satuan tugas yang dibentuk. Perbankan dilibatkan dalam hal pengajuan kredit kepemilikan kios bagi pedagang. Bagi pedagang yang bermasalah dengan sistem perbankan, disediakan koperasi yang akan memfasilitasi pedagang yang tidak lolos sistem perbankan, dengan tetap mengacu kepada ketentuan perundang-undangan.

Dengan langkah yang diambil tersebut, diharapkan para pedagang dapat dengan sukarela memindahkan usaha berdagangnya ke pasar proklamasi yang telah disediakan oleh Pemerintah Daerah. Hal ini merupakan langkah yang positif dan selaras antara kebutuhan pembangunan daerah dengan kebutuhan masyarakat yang terkena imbas dari pembangunan tersebut.

D. PENUTUP

Dalam membangun infrastruktur, Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan berbagai pihak, termasuk swasta atau asosiasi pedagang pasar. Kerjasama semacam itu dapat membantu mempercepat pembangunan, meningkatkan kualitas infrastruktur, serta memberikan manfaat ekonomi bagi masyarakat. Selain itu, kerjasama tersebut dapat membantu meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan, sehingga infrastruktur yang dibangun dapat lebih sesuai dengan kebutuhan masyarakat setempat.

Built Operate Transfer (BOT) atau lebih dikenal dengan pola Bangun Guna Serah (BGS) adalah suatu bentuk kerjasama investasi antara Pemerintah dengan pihak swasta/pengembang, di mana pihak swasta membangun dan mengoperasikan suatu fasilitas atau proyek infrastruktur untuk jangka waktu tertentu.

Dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian kerjasama, para pihak dapat melakukan mediasi dan

musyawarah dan dapat melakukan gugatan ke pengadilan jika terjadi kebuntuan dalam hal kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya.

Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang dalam hal merelokasi pedagang pasar rengasdengklok ke pasar proklamasi telah melakukan berbagai upaya agar secara sukarela para pedagang dapat pindah ke pasar proklamasi. Upaya-upaya tersebut dimaksudkan agar pembangunan daerah tetap selaras dan berdampingan dengan kebutuhan dan keinginan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Bryan A. Garner, 2004, *Black's Law Dictionary*, 8th edition, Thomson West, St. Paul
- Djaja S. Meliala, 1987, *Masalah Itikad Baik dalam KUH Perdata*, cet. 1, Binacipta, Bandung <http://e-journal.uajy.ac.id/11423/3/TA142382.pdf>, diakses pada 31 januari 2023.
- P.L. Wery. 1990, *Perkembangan Hukum Tentang Itikad Baik di Netherland*, Percetakan Negara RI. Jakarta.
- Reinhard Zimmerman and Simon Whittaker, 2000, *Good Faith in European Contract Law*. Cambridge University Press.
- Ridwan Khairandy, 2004, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Pascasarjana UI, Jakarta.
- Siti Ismijati Jenie, 2007, "Itikad Baik Perkembangan dari Asas Hukum Khusus Menjadi Asas Hukum Umum di Indonesia", Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta, www.ugm.ac.id/index.php?page=rilis&artikel=927, diakses tanggal 20 Februari 2023.
- Soerjono soekanto dan Sri Mahmudji. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta. RAjagrafindo Persada. 2003.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1996.
- Subekti, 1981, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Sudaryo Soimin, 1994, *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.