

**PERJANJIAN KERJASAMA OPERASIONAL (JOINT
OPERATION) ANTARA PT.KARYADEKA ALAM LESTARI
(KAL) DAN PT.ALAM JATI SEMESTA KURNIA AGUNG
(AJISAKA) DALAM PERJANJIAN PEMBANGUNAN
PERUMAHAN PROYEK KOTA BARU BUKIT SEMARANG
BARU**



TESIS

**Untuk memenuhi sebagian persyaratan
Mencapai Derajat S-2**

oleh :

SRI HANDAKA PURNAMA

B4B002164

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2004**

TESIS

**PERJANJIAN KERJASAMA OPERASIONAL (JOINT
OPERATION) ANTARA PT.KARYADEKA ALAM LESTARI
(KAL) DAN PT.ALAM JATI SEMESTA KURNIA AGUNG
(AJISAKA) DALAM PERJANJIAN PEMBANGUNAN
PERUMAHAN PROYEK KOTA BARU BUKIT SEMARANG
BARU**

oleh :

SRI HANDAKA PURNAMA

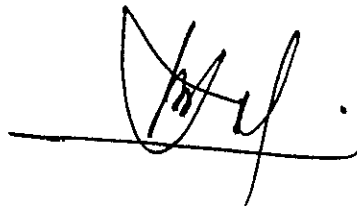
B4B002164

Telah disetujui untuk dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada Tanggal 2004

oleh :

Pembimbing



H. Achmad Busro, SH., MHum

**Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan**



Prof. I.G.N. Sugangga, SH

ABSTRAKSI

PERJANJIAN KERJASAMA OPERASIONAL (*JOINT OPERATION*) ANTARA PT.KARYADEKA ALAM LESTARI (KAL) DAN PT.ALAM JATI SEMESTA KURNIA AGUNG (AJISAKA) DALAM PERJANJIAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN PROYEK KOTA BARU BUKIT SEMARANG BARU, *SRI HANDAKA PURNAMA*. Tesis.

Komplain konsumen atas mutu bangunan yang diterima, merupakan tanggungjawab dari PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung namun PT. Karyadeka Alam Lestari tidak dapat berdiam diri begitu saja, karena selain keberatan konsumen tersebut akan berpengaruh pada reputasi kerja PT. Karyadeka Alam Lestari juga berpengaruh pada *joint operation* yang berarti mempertaruhkan nama kedua perusahaan tersebut, karena pada dasarnya konsumen tidak mau mengerti kondisi *partnership* yang ada, juga akan membebankan kerugian pada PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung. Dari sisi manajemen keuangan berupa penerimaan keuntungan, di mana telah disepakati pembagian yang sama, tetapi karena pada kenyataannya marketing dilakukan oleh PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung, maka sering kali penerimaan pembayaran uang muka diterima lebih dahulu oleh PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung yang pada akhirnya terlambat terjadinya konfirmasi pada pihak PT. Karyadeka Alam Lestari.

Tujuan dari penelitian Untuk mengetahui dan menganalisa tanggungjawab dari para pihak dalam perjanjian kerjasama sebagai suatu *joint operation* dan Untuk mengetahui dan menganalisa jalan keluar dari permasalahan yang dihadapi oleh *joint operation*.

Metode penelitian yang digunakan adalah melalui pendekatan yuridis empiris, dengan mengumpulkan data primer dan data sekunder.

Bahwa sebagai suatu perjanjian kerjasama bisnis yang berbentuk *joint operation*, kedua pihak (PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia) memiliki kedudukan yang seimbang, maka para pihak masing-masing bertanggungjawab pada hal-hal yang menjadi kewajibannya sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian kerjasama ini. Adapun permasalahan yang dihadapi oleh PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia adalah menyangkut, administrasi sebagai *joint operation*, pelaksanaan tanggungjawab oleh salah satu pihak terhadap kerugian yang dialami oleh pihak lain serta tidak adanya sanksi terhadap pelanggaran pelaksanaan kewajiban oleh salah satu pihak, untuk kondisi seperti ini hal utama yang harus ditempuh oleh PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia adalah pembentukan pengurus dari *joint operation*, guna penataan administrasi dari *joint operation*, serta perlunya dimulai sikap keterbukaan dari kedua pihak menyangkut hambatan-hambatan kedua perusahaan tersebut di lapangan.

ABSTRACT

JOINT OPERATION AGREEMENT BETWEEN PT. KARYADEKA LESTARI (KAL) AND PT. ALAM JATI SEMESTA KURNIA AGUNG (AJISAKA) ON PROJECT OF KOTA BARU HOUSING DEVELOPMENT, BUKIT SEMARANG BARU.

Consumer complaint to the accepted building quality constitutes liability of PT,Alam Jati Semesta Kurnia Agung but PT.Karyadeka Alam Lestari can not keep silent. The complaint will influence to both reputation of PT.Karadeka Alam Lestari and joint operation. It also entrusts the name of the both company since the consumer disregards condition of the company and imposes loss to PTAlam Jati Semesta Kurnia Agung. From financial management side in the form of profit acceptance, it has been agreed on the equal share, but since practically marketing conducted by PT.Alam Sejati Semesta Kurnia Agung hence PT.Alam Sejati Semesta Kurnia Agung often accepts down payment in advance which occurs slowness of confirmation by PT. Karyadeka Alam Lestari in the last.

The objective of this research is to understand and to analyze liability of the both parties and method of solution to the problem in the joint operation.

As a commercial cooperation agreement in the form of joint operation, the both parties (PT.Karyadeka Alam Lestan dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia) have equal position, hence the both parties are liable to its obligations provided in the agreement. Problems faced by PT.Karyadeka Alam Lestari and PT.Alam Jati Semesta Kurnia embrace joint operation administration, liability implementation by one party to loss suffered other party and no sanction to violation of the obligation done by one party. The important things that have to be conducted by PT.Karyadeka Alam Lestari and PT. Alam Jati Semesta Kurnia is to create joint operation management to order administration of joint operation and also needs transparency of the both parties in relation to barriers faced by the companies.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang Agustus 2004

Yang menyatakan,

SRI HANDAKA PURNAMA

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul : **“PERJANJIAN KERJASAMA OPERASIONAL (JOINT OPERATION) ANTARA PT.KARYADEKA ALAM LESTARI (KAL) DAN PT.ALAM JATI SEMESTA KURNIA AGUNG (AJISAKA) DALAM PERJANJIAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN PROYEK KOTA BARU BUKIT SEMARANG BARU”**

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Meskipun telah berusaha semaksimal mungkin, penulis yakin tesis ini masih jauh dari sempurna dan harapan, oleh karena keterbatasan ilmu pengetahuan, waktu, tenaga serta literatur bacaan. Namun dengan ketekunan, tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu pengetahuan, akhirnya penulis dapat menyelesaikannya.

Penulis sangat menyadari, bahwa tesis ini juga dapat terselesaikan dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima baik dalam studi maupun dari tahap persiapan penulisan sampai tesis ini terwujud tentunya tidak mungkin akan dapat disebutkan seluruhnya.

Meskipun hanya beberapa nama yang disebutkan di sini, tidak berarti bahwa penulis melupakan yang lain. Tanpa dukungannya tidak mungkin penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

Rasa hormat dan terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dan sewaktu penelitian guna penulisan tesis ini, antara lain kepada :

1. Bapak *Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc* selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak *Prof. Dr. Soeharyo Hadisaputro, dr.Sp.PD(K)* selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
3. Bapak *H. Achmad Busro, S.H., MHum*, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro dan Dosen Konsultan penulis, yang telah banyak membantu.
4. Bapak *Prof. I.G.N. Sugangga, SH* selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Bapak *R. Suharto, S.H., MHum* selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Para Guru Besar beserta Bapak/Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah dengan tulus memberikan

ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan .

7. Tim Reviewer proposal penelitian serta Tim Penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro
8. Staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberi bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
9. Seluruh rekan-rekan mahasiswa/wi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Angkatan 2002, yang telah begitu banyak membantu, mendorong dan menjadi mitra diskusi selama penulis menjadi mahasiswa hingga penyelesaian tesis ini.

Akhirnya untuk Isteri tercinta dan anakku yang tersayang, penulis ucapkan banyak terima kasih yang telah dengan tulus ikhlas, setia mendampingi dan selalu memberi dorongan, semangat dan nasehat serta do'a kepada penulis selama menyelesaikan perkuliahan dan penulisan tesis ini.

Karena menyadari kekurangsempurnaan penulisan tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca sekalian untuk memberikan kritikan dan saran-saran yang membangun.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu hukum Perdata pada khususnya.

Wassalam Wr. Wb

Semarang, Agustus 2004

Penulis,

SRI HANDAKA PURNAMA

DAFTAR ISI

ABSTRAKSI

PERNYATAAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

BAB I	PENDAHULUAN	
1.1.	Latar Belakang	1
1.2.	Perumusan masalah	4
1.3.	Tujuan Penelitian	6
1.4.	Manfaat Penelitian	6
BAB II	TINJAUAN PUSTAKA	
2.1.	Perjanjian Pada Umumnya.....	7
2.1.1.	Asas-asas Dalam Perjanjian	9
2.1.2.	Syarat Sahnya Suatu Perjanjian	12
2.2.	Unsur-Unsur Perjanjian	16
2.3.	Pengertian Perjanjian Kerjasama	17
2.3.1.	Perjanjian untuk Kerjasama Bisnis	17
2.3.2.	Perjanjian untuk Perluasan Bisnis	24
2.4.	Badan Hukum	27
2.5.	Pengertian Prestasi dan Wanprestasi	29
BAB III	METODE PENELITIAN	
3.1.	Metode Pendekatan	33
3.2.	Spesifikasi Penelitian	34
3.3.	Populasi dan Sampel	35
3.4.	Teknik Pengumpulan Data	37
3.5.	Metode Analisa Data	38

BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1.	Tanggungjawab dari Para Pihak dalam Perjanjian.....	39
	<i>Kerjasama Sebagai Suatu Joint Operation</i>	
4.1.1.	Perjanjian <i>Joint Operation</i> dalam Konsepsi Hukum..	39
	Perjanjian	
4.1.2.	Tanggungjawab PT. Karyadeka Alam Lestari.....	52
	dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung dalam suatu	
	Perjanjian <i>Joint Operation</i>	
4.2.	Permasalahan yang dihadapi oleh PT. Karyadeka Alam	67
	Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung dalam	
	suatu Perjanjian <i>joint operation</i>	
4.2.1.	Identifikasi Permasalahan yang Dihadapi	67
	PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati	
	Semesta Kurnia Agung dalam suatu Perjanjian	
	<i>joint operation.</i>	
4.2.2.	Jalan Keluar yang Dapat Ditempuh PT. Karyadeka	72
	Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia	
	Agung dalam suatu Perjanjian <i>joint operation</i>	
BAB V	PENUTUP	
5.1.	Kesimpulan	80
5.2.	Saran	81

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Partnership atau permitraan dalam Hukum Indonesia dikenal ada 3 (tiga) macam, yaitu¹ :

1. *Maatschap*;
2. *Vennootschap Onder Firma (VOF dan Fa)*, dan
3. *Commanditaire Vennootschap (CV)*.

Secara umum semua bentuk kerjasama seperti suatu *partnership* atau permitraan bukan merupakan Badan Hukum, para pihak yang mengikatkan diri dalam bentuk kerjasama tersebut bertanggungjawab sendiri-sendiri dan para anggota tidak terikat masing-masing untuk seluruh utang *partnership* tersebut., *partnership* juga tidak mempunyai harta kekayaan serta didirikan dengan perjanjian dengan akta otentik hanya untuk sebagai suatu alat bukti.

Perjanjian kerjasama itu sendiri merupakan jenis dari perjanjian tidak bernama (*Onbenoemde Overeenkomst*), perjanjian-perjanjian ini tidak diatur dalam KUHPerdara, tetapi terdapat dalam masyarakat, jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak-

¹ I.G. Rai Widjaya. *Hukum Perusahaan*. Megapoin. Jakarta. 2000. hal.35.

pihak yang mengadakannya, lahirnya perjanjian ini dalam praktek adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak.

Demikian pula perjanjian kerjasama yang dibuat dengan akta otentik antara PT.Karyadeka Alam Lestari dengan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung yang masing-masing berkedudukan di Semarang.

Obyek dari kerjasama ini adalah pelaksanaan pembangunan perumahan dengan fasilitas bantuan uang muka Yayasan Kesejahteraan Perumahan Prajurit di Kawasan perumahan Bukit Jatisari Elok di proyek Kota Baru Bukit Semarang Baru, sebagian dari sebidang tanah Hak Guna Bangunan seluas kurang lebih 137.5000 HA (seratus tigapuluh tujuh koma limaribu hektar) diuraikan dalam gambar situasi nomor 6014/1983 tertanggal 17 Januari 1983 menurut Sertipikat tanda bukti, tercatat atas nama PT. Karyadeka Alam Lestari².

Masing-masing pihak mengikatkan diri dalam bentuk kerjasama *Joint Operation* dengan Nomor Pokok wajib Pajak (NPWP) tersendiri menunjuk dan menyetujui bersama pengurus yang akan menangani pengelolaan keuangan, baik untuk penerimaan dan pengeluaran, serta segala sesuatu yang menyangkut masalah keuangan dalam kerjasama ini.

² Prasurvey. Tanggal 29 April 2003, berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama.

Adapun secara garis besar tanggungjawab para pihak yang utama/pokok dari kerjasama ini adalah :

Pihak pertama atau PT. Karyadeka Alam Lestari bertanggungjawab untuk pembiayaan pekerjaan biaya tanah yang dimaksud mulai dari kewajiban pengurusan proses pemecahan sertipikat sampai dengan Hak Milik atas nama Konsumen di Kantor Badan Pertanahan Nasional dan termasuk juga pembangunan infrastruktur dan utilitas yang meliputi pembangunan jaringan air bersih dan jaringan listrik dan saluran drainase dan Pihak Kedua PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung bertanggungjawab untuk pekerjaan ; biaya pembangunan, bangunan tunggal, biaya persiapan per unit, rekomendasi per unit, kelengkapan bangunan per unit, LPA atau realisasi per unit dan marketing per unit.

Pada intinya PT. Karyadeka Alam Lestari bertanggungjawab pada pembebasan tanah lokasi pelaksanaan pembangunan perumahan dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung bertanggungjawab pada pembangunan bangunan perumahan tersebut.

Sebagai suatu *join operation, partnership* kedua Perusahaan ini bukanlah badan hukum, sehingga perbuatan dari salah satu pihak yang merugikan pihak ketiga merupakan tanggungjawab oleh masing-masing pihak, berdasarkan pembedangan tugas dan tanggungjawabnya,

sebagaimana yang telah ditentukan dalam akta perjanjian kerjasama, sehingga masing-masing bertanggungjawab atas jenis pekerjaannya dan menerima haknya berdasarkan pembagian yang telah ditentukan tersebut. Dari segi pengawasan kedua belah pihak secara bersama-sama melaksanakannya untuk semua tanggungjawab pekerjaan yang diperjanjikan dalam perjanjian kerjasama.

Kepentingan dari penulis dalam penelitian ini adalah ingin mengkaji lewat teori-teori umum perjanjian kerjasama dari suatu *partnership*, agar dapat menyusun mekanisme dari manajemen *partnership* yang jelas dan batas-batas tanggungjawab secara praktek bagi kedubelah pihak, guna dapat memberikan sinergi bagi hubungan kerjasama yang lebih baik lagi.

B. Rumusan Masalah

Permasalahan yang sering dihadapi adalah *komplain* konsumen atas mutu bangunan yang diterima, meskipun hal ini merupakan tanggungjawab dari PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung namun PT. Karyadeka Alam Lestari tidak dapat berdiam diri begitu saja, karena selain keberatan konsumen tersebut akan berpengaruh pada reputasi kerja dari *joint operation* yang berarti mempertaruhkan nama kedua perusahaan tersebut, karena pada dasarnya konsumen tidak mau mengerti kondisi *partnership* yang ada, juga

akan membebankan kerugian pada PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung, terhadap keberatan yang dimaksud telah bersama dilakukan pengawasan, manyangkut hal ini adalah nilai kepantasan dari penanggungan sepihak atas komplain tersebut oleh PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung³.

Dari sisi manajemen keuangan berupa penerimaan keuntungan, di mana telah disepakati pembagian yang sama, tetapi karena pada kenyataannya marketing dilakukan oleh PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung, maka sering kali penerimaan pembayaran uang muka diterima lebih dahulu oleh PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung yang pada akhirnya terlambat terjadinya konfirmasi pada pihak PT. Karyadeka Alam Lestari, demikian juga dengan pembayaran uang muka KPR yang ditahan sebagian dikarenakan sertipikat yang menjadi tanggungjawab PT. Karyadeka Alam Lestari belum selesai proses pemecahannya/splitsing ke atas nama konsumen di Kantor Pertanahan Kota Semarang⁴.

Sejauh ini kondisi-kondisi demikian telah cukup menjadi masalah bagi kedua perusahaan tersebut, tetapi belum cukup pantas untuk menjadi faktor dalam melakukan pembatalan perjanjian kerjasama, karena pada saat sekarang *joint operation* tersebut masih memberikan input yang sehat bagi pemasukan kedua perusahaan.

³ Prasurey. Tanggal 29 April 2004

⁴ Prasurey. Tanggal 29 April 2004.

Dari latar belakang, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana tanggungjawab dari para pihak dalam perjanjian kerjasama sebagai suatu *joint operation* ?
2. Bagaimana jalan keluar dari permasalahan yang dihadapi oleh *joint operation* ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisa tanggungjawab dari para pihak dalam perjanjian kerjasama sebagai suatu *joint operation*.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa jalan keluar dari permasalahan yang dihadapi oleh *joint operation*.

D. Manfaat Penelitian.

Hasil penelitian ini diharapkan :

1. Bermanfaat baik bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum Perjanjian dan Hukum Perusahaan.
2. Bermanfaat bagi dunia praktek khususnya penjelasan dan arahan kerja dari suatu *joint operation* yang efektif dalam suatu perjanjian kerjasama.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perjanjian Pada Umumnya

Perjanjian berdasarkan definisi yang diberikan dalam Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Sebenarnya batasan dari Pasal 1313 tentang perjanjian tersebut menurut para sarjana hukum perdata kurang lengkap dan terlalu luas sehingga banyak mengandung kelemahan-kelemahan. Adapun kelemahan tersebut dapat diperinci⁵ :

1. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja.

Di sini dapat diketahui dari rumusan "satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya". Jadi jelas nampak tanpa adanya konsensus/kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

2. Kata perbuatan mencakup juga konsensus/kesepakatan.

Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan :

⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis, Alumni*. Bandung, 1994. hal .18.

- a. melaksanakan tugas tanpa kuasa;
- b. perbuatan melawan hukum.

Dari kedua hal tersebut di atas merupakan tindakan/perbuatan yang tidak mengandung adanya konsensus, juga perbuatan itu sendiri pengertiannya sangat luas, karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah perbuatan hukum.

3. Pengertian perjanjian terlalu luas.

Untuk pengertian perjanjian disini dapat diartikan juga pengertian perjanjian yang mencakup melangsungkan perkawinan, janji kawin. Padahal perkawinan sendiri sudah diatur tersendiri dalam hukum keluarga, yang menyangkut hubungan lahir batin. Sedang yang dimaksudkan dalam Pasal 1313 KUHPdata adalah hubungan antara kreditur dan debitur. Dimana hubungan tersebut terletak dalam lapangan harta kekayaan saja selebihnya tidak. Jadi yang dimaksud perjanjian kebendaan saja bukan perjanjian personal.

4. Tanpa menyebut tujuan.

Dalam rumusan pasal ini tidak disebutkan sehingga apa tujuan untuk mengadakan perjanjian pihak-pihak mengikatkan dirinya itu tidaklah jelas maksudnya untuk apa.

Atas dasar alasan-alasan tersebut maka perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian itu adalah “suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam harta kekayaan”.

R. Subekti yang menyatakan, bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.⁶

Sedangkan menurut Abdul Kadir Muhammad merumuskan definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan di mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁷

2.1.1. Asas-asas Dalam Perjanjian

Dari berbagai asas hukum perjanjian, akan dikemukakan beberapa asas penting yang berkaitan erat dengan pokok bahasan. Beberapa asas yang dimaksudkan antara lain :⁸

⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, hlm. 1.

⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 78.

⁸ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kesatu*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 30.

a. Asas kebebasan berkontrak

Berbeda halnya dengan Buku II KUH Perdata yang menganut suatu sistem tertutup, sebaliknya Buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka. Maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Tujuan dari pasal di atas bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan isi dari perjanjian maupun syarat-syarat dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis dan seterusnya.

Jadi dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-undang. Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi :

- Perjanjian yang telah diatur oleh Undang-undang

- Perjanjian-perjanjian baru atau campuran yang belum diatur dalam Undang-undang.

b. Asas konsensualisme

Adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.⁹

c. Asas itikad baik

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

d. Asas Pacta Sun Servanda

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti Undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak mendapat kerugian karena

⁹ A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 20.

perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

e. Asas berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali yang telah diatur dalam Undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.¹⁰ Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi : “Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri.”

2.1.2. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Agar perjanjian itu sah dan mempunyai kekuatan hukum, maka terlebih dahulu harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu perjanjian yang ditentukan Undang-undang. Perlu diperhatikan bahwa perjanjian yang memenuhi syarat yang ada dalam Undang-undang diakui oleh hukum, sebaliknya perjanjian yang tidak memenuhi syarat tak diakui

¹⁰ *Ibid*, hlm. 19.

oleh hukum walaupun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Karena itu selagi pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat walaupun tidak memenuhi syarat perjanjian itu berlaku di antara mereka. Apabila suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya lagi, maka hakim akan membatalkan atau perjanjian itu batal.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat tersebut di bawah ini :

1. Kesepakatan atau persetujuan kehendak para pihak ;
2. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu causa atau sebab yang halal.

Ad. 1) Kesepakatan atau persetujuan kehendak para pihak

Kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu

perjanjian yang sah, dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*).

Ad. 2) Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian

Orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Artinya orang yang membuat perjanjian akan terikat oleh perjanjian itu, harus mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikul atas perbuatannya. Sedangkan dari sudut ketertiban hukum, karena seorang yang membuat perjanjian itu berarti mempertaruhkan kekayaannya, maka orang tersebut haruslah seorang yang sungguh-sungguh berhak berbuat dengan harta kekayaannya.

"Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali jika undang-undang menyatakan bahwa orang tersebut adalah tidak cakap. Orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang ditaruh di bawah pengampuan" (Pasal 1329 sampai dengan 1313 KUHPerdara)¹¹.

¹¹Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis, Op Cit.* Hal. 26.

Ad. 3) Suatu hal tertentu

Bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.

Ad. 4) Suatu sebab atau causa yang halal

Yang dimaksud dengan sebab adalah tujuan dari perjanjian itu sendiri. Perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat berdasarkan sebab yang palsu atau sebab yang terlarang adalah batal demi hukum (Pasal 1335 KUH Perdata), artinya bahwa para pihak tidak terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut. Apabila salah satu pihak melakukan suatu gugatan menuntut pemenuhan perjanjian tersebut, gugatan akan ditolak dan perjanjian tersebut akan dinyatakan batal demi hukum. Oleh karena perjanjian tersebut dianggap tidak ada sejak semula, maka para pihak akan dikembalikan pada keadaan semula. Suatu sebab adalah dilarang, apabila dilarang oleh undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata).

2.2. Unsur Perjanjian

Berdasarkan uraian yang dikemukakan di atas dalam Pasal 1313 KUH Perdata dikatakan "Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih" dari rumusan pasal tersebut dapat dikemukakan unsur-unsur perjanjian adalah sebagai berikut :¹²

a. Ada pihak-pihak

Sedikitnya dua orang pihak ini disebut subyek perjanjian dapat manusia maupun badan hukum dan mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan Undang-undang.

b. Ada persetujuan antara pihak-pihak

Persetujuan antara pihak-pihak tersebut sifatnya tetap bukan merupakan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian maka timbullah persetujuan.

c. Ada tujuan yang akan dicapai

Mengenai tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-undang.

¹² I.G.. Rai Widjaya. *Merancang Suatu Kontrak*, Megapoint.Jakarta. 2003. hal. 118..

d. Ada prestasi yang dilaksanakan

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.

e. Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan

Perlunya bentuk tertentu karena ada ketentuan Undang-undang yang menyebutkan bahwa dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

f. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat ini terdiri dari syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok.

2.3. Pengertian Perjanjian Kerjasama

2.3.1. . Perjanjian Untuk Kerjasama Bisnis

Perjanjian Kerja sama bisnis merupakan suatu bentuk kerja sama yang berlandaskan atas perjanjian-perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yang bekerja sama.

Dalam praktek nasional maupun internasional, perjanjian yang melandasi kerja sama untuk perluasan bisnis tersebut sangat banyak macamnya. Di antaranya yang paling sering digunakan adalah perjanjian sebagai berikut ¹³:

- (1) Perjanjian lisensi.
- (2) Perjanjian franchise.
- (3) Perjanjian distribusi.
- (4) Perjanjian agensi.
- (5) Perjanjian lainnya.

Untuk lebih jelasnya, berikut ini diuraikan satu per satu, yaitu sebagai berikut¹⁴:

(1) Perjanjian Lisensi

Lisensi merupakan suatu proses di mana pemilik dan suatu hak milik intelektual, yaitu Licensor, memberikan keizinan kepada pihak lain, yaitu licensee untuk memakai hak milik intelektual dimaksud, dengan imbalan pembayaran royalty kepada licensor. Hak milik intelektual yang dilisensikan dapat berupa paten, merek, hak cipta, atau rahasia dagang yang tidak dipatenkan (knowhow). Yang merupakan elemen-elemen utama dan perjanjian lisensi adalah sebagai berikut

¹³*Ibid.* Hal.173.

¹⁴ Munir Fuady. *Loc. Cit.*

a. *Secracy clause*

Hampir dalam setiap perjanjian lisensi ditemukan *secracy clause*, yakni klausula yang melarang pihak licensee untuk membuka rahasia mengenai produk yang dilisensikan kepada pihak manapun.

b. Jangka waktu

Lisensi biasanya diberikan dalam jangka waktu relatif lama.

c. Reputasi bisnis

Reputasi bisnis dan *licensor* dipertaruhkan dengan adanya perjarjian lisensi ini. Karena itu, *licensor* sangat berkepentingan terhadap kualitas produk. Karena itu pula, seringkali lisensi diberikan dengan pengontrolan yang relatif kuat dan pihak *licensor*.

(2) Perjanjian *franchise*¹⁵

Pengembangan usaha bisnis khususnya yang menyangkut dengan perluasan areal usaha, penyebaran produk, maupun marketing, dapat juga diwujudkan lewat pemberlakuan perjanjian *franchise*. Kadang-kadang dalam bahasa Indonesia dipakal istilah perjanjian "waralaba," untuk menggantikan istilah *franchise*.

Yang dimaksudkan dengan *franchise* adalah

¹⁵ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kesatu, Op cit.* hal. 174.

Suatu persetujuan atau perjanjian antara leveransir dan pedagang eceran atau pedagang besar, yang menyatakan bahwa yang tersebut pertama itu memberi kepada yang tersebut terakhir itu suatu hak untuk memperdagangkan produknya, dengan syarat-syarat yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Terhadap *franchise* banyak mengandung unsur-unsur perjanjian distribusi. Selebihnya adalah kombinasi antara perjanjian kerja, keagenan dan jual beli.

Unsur-unsur dasar dari *franchise* meliputi:

- Merek dagang dimiliki secara legal oleh *franchisor* tetapi dapat digunakan oleh *franchisee*.
- Hak *franchisee* untuk memakai dan menjual sistem, produk dan service yang canggih.
- Adanya *franchise fee* yang dibayar oleh *franchisee* kepada *franchisor*.
- *Franchisor* menyediakan program pelatihan.
- Daerah pemasaran yang eksklusif.
- *Quality control* oleh *franchisor*.
- Pengelolaan iklan oleh *franchisor*.

(3) perjanjian distribusi¹⁶

Perjanjian distribusi merupakan suatu hubungan antara distributor dengan prinsipal yang merupakan *arrangement* yang bersifat komersil, dengan mana distributor bertanggung jawab untuk menjual produk dan perusahaan lain dalam suatu teritori tertentu, mengambil laba pada penjualan kembali terhadap pihak ketiga, menanggung sendiri semua risiko dan keberadaan produk yang bersangkutan dalam kekuasaannya, dan menjualnya kepada pihak ketiga. Dalam hal ini, perjanjian jual beli dengan pihak ketiga adalah antara distributor dengan pihak ketiga tersebut.

Perjanjian distributor ini mempunyai karakteristik sebagai berikut :

- Distributor menandatangani perjanjian dan bertanggung jawab langsung kepada pembeli, kecuali dalam hal-hal "waransi produk", yang untuk ini masih dalam tanggung jawab prinsipal.
- Distributor beroperasi dalam teritori tertentu.
- Jangka waktu hubungan distribusi biasanya relatif singkat.
- Titel hak berpindah dan prinsipal ke distributor, dan distributor ke pembeli.

¹⁶ *Ibid.* hal.175.

- Kadang-kadang merek dan logo justru dibubuhi oleh distributor sementara prinsipal menyediakan produknya.

(4) Perjanjian agency¹⁷

Hubungan bisnis dengan menggunakan Perjanjian agency antara agen dengan prinsipal terjadi dengan mana agen menawarkan produk milik prinsipal kepada para pembeli, menawarkan sampel-sampel produk dan mencari pembeli potensial.

Berbeda dengan perjanjian distribusi, pada Perjanjian agency, agen tidak menjual dan tidak menandatangani perjanjian jual beli dengan pihak ketiga tersebut. Perjanjian jual beli tersebut adalah langsung antara prinsipal dengan pembelinya. Pihak agen hanya mendapat “komisi agen,” yang biasanya merupakan persentase tertentu dan harga penjualan.

Di antara karakteristik dan Perjanjian agency adalah sebagai berikut:

- Agen tidak bertanggung jawab secara hukum langsung kepada pembeli, tetapi yang bertanggung jawab adalah pihak prinsipal.
- Seringkali agen dibatasi untuk satu teritori tertentu.
- Jangka waktu Perjanjian keagenan relatif singkat.

¹⁷*Ibid.* hal.176.

- Titel kepemilikan terhadap produk berpindah langsung dan pihak prinsipal kepada pihak pembeli.
- Merek dan logo tidak disediakan oleh agen.

(5) Perjanjian lainnya¹⁸

Banyak juga terjadi bahwa perluasan suatu usaha dilakukan dengan berbagai macam Perjanjian kerja sama *non equity* lainnya. Baik itu merupakan variasi dan Perjanjian lisensi, distribusi, atau agency, maupun bentuk-bentuk lainnya.

Dalam lalu lintas hukum bisnis, dikenal dua bentuk sebagai berikut

(a) Bentuk umum

Dalam hal ini sulit untuk dikategorikan masuk ke kategori mana Perjanjian yang bersangkutan. Karena itu sering disebut saja dengan *Cooperation Agreement, Joint Operation*, dan sebagainya.

(b) Bentuk khusus

Sering juga perluasan usaha konglomerat dengan hanya melakukan Perjanjian-Perjanjian dalam bentuk khusus dengan mitra bisnisnya. Misalnya terdapat Perjanjian kerja sama bisnis *non equity* dengan karakteristik tertentu dan dalam bidang tertentu pula. Biasanya Perjanjian-Perjanjian tersebut telah mempunyai nama khusus yang

¹⁸ Munir Fuady. *Loc Cit.*

baku. Sering pula disertai dengan ketentuan/prosedur yang khusus pula. Misalnya, jika para pihak ingin bekerja sama di bidang perminyakan terdapat Perjanjian yang disebut *Production Sharing*. Untuk ini pihak Pertamina akan menjadi salah satu pihak dalam Perjanjian yang bersangkutan. Contoh lain, jika suatu perusahaan ingin bekerja sama dalam bidang pertambangan tertentu, harus dilakukan lewat apa yang sering disebut “Perjanjian karya” (*work contract*). Kerja sama tersebut dalam hal ini dilakukan dengan BUMN milik Departemen Pertambangan RI.

2.3.2. Perjanjian Untuk Perluasan Bisnis¹⁹

Di samping perluasan usaha yang melibatkan *equity*, seperti lewat akuisisi misalnya, suatu perusahaan dapat pula memperluas jaringan usahanya lewat pelaksanaan deal-deal bisnis dengan hanya berdasarkan atas Perjanjian semata-mata. Dalam hal ini perusahaan melakukan perluasan dengan bekerja sama dengan perusahaan lain dalam bidang-bidang tertentu mengikuti syarat dan kondisi yang diperjanjikan.

Karena *deal-deal* tersebut merupakan *deal* bisnis, maka Perjanjian tersebut haruslah untuk menguntungkan kedua belah pihak, di mana para

¹⁹*Ibid.* hal.177.

pihak dapat saling menunjang dengan memperpadukan antara kelebihan dan kekurangan masing-masing pihak. Apa yang merupakan kelemahan salah satu pihak dapat ditutup oleh pihak lain, demikian pun sebaliknya.

Landasan yuridis dan perluasan usaha berdasarkan ikatan Perjanjian adalah asas kebebasan berperjanjian Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Di samping itu terdapat pula landasan yuridis lainnya, yakni ketentuan-ketentuan yang mengatur masing-masing bisnis yang bersangkutan. Misalnya jika dilakukan Perjanjian kerja sama di bidang perminyakan dalam bentuk Perjanjian bagi hasil. Maka dalam hal ini Perjanjian tersebut haruslah tunduk pada ketentuan-ketentuan yang ada pada Departemen Pertambangan dan Energi dengan Pertamina. Atau jika menyangkut tentang perjanjian kerja sama dalam wujud perjanjian lisensi berobjekkan hak paten. Maka ketentuan perundang-undangan tentang paten akan menjadi landasan geraknya pula. Namun demikian, ada perbedaan antara perluasan usaha lewat partisipasi *equity* dengan kerja sama yang semata-mata bersifat Perjanjian. Dapat dilihat dalam uraian berikut ini.

Antara *Partisipasi Equity* dengan perjanjian Kerja Sama²⁰

Sungguhpun sama-sama untuk memperoleh keuntungan, perjanjian kerja sama berbeda dengan kerja sama dalam bentuk *partisipasi equity* dalam hal-hal sebagai berikut:

- (a) Perjanjian Kerja sama tidak mendirikan perusahaan baru, tetapi hanya menjalin ikatan Perjanjian dengan perorangan/perusahaan yang sudah ada.
- (b) Kerja sama Kontraktual lebih bersifat temporer, sementara partisipasi *equity* lebih bersifat permanen.
- (c) Dengan perjanjian kerja sama, mengenal terlebih dahulu calon mitra bisnisnya tidaklah *sekrusial* pada *partisipasi equity*.
- (d) Dalam hal *partisipasi equity*, mestilah terdapat perhitungan yang matang dan mestilah optimis tentang prospek kerja sama dan bisnis tersebut di masa yang akan datang, sementara pada perjanjian kerja sama, dapat bersifat lebih spekulatif.
- (e) Jika menyangkut dengan pengembangan usahanya ke luar negeri, maka partisipasi *equity* lebih bersifat *heavily regulated* oleh negara di mana investasi dilakukan, sementara perjanjian kerja sama lebih bersifat *loosely regulated*.

²⁰ *Ibid.* hal.178.

- (f) Jika menyangkut dengan pengembangan usaha ke luar negeri, banyak kewajiban dalam hal perlindungan pengusaha domestik harus dipenuhi pada *partisipasi equity*. Misalnya yang menyangkut dengan kewajiban alih teknologi, divestasi atau perlindungan pengusaha golongan ekonomi lemah. Hal yang demikian umumnya tidak berlaku bagi perjanjian kerja sama.
- (g) Jika menyangkut dengan pengembangan usahanya ke luar negeri, maka para pihak lebih bebas memilih hukum mana yang berlaku pada perjanjian kerja sama, sementara *partisipasi equity* lebih local minded di tempat di mana investasi dilakukan.
- (h) Prosedur untuk memformulasi dan merealisasi perjanjian kerja sama lebih mudah, cepat dan efisien di bandingkan pada pola partisipasi *equity*.
- (i) Tentang kontrol dan pihak yang dominan, relatif lebih besar dalam *partisipasi equity* dibandingkan dengan perjanjian kerja sama.

2.4. Badan Hukum

Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995, disebutkan bahwa :

“Perseroan Terbatas adalah “badan hukum” yang didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta peraturan pelaksanaannya”.

Berbeda halnya dengan KUHD yang tidak secara eksplisit menyatakan bahwa PT adalah badan hukum, dalam UUPT pada baris pertama pasal ini dengan tegas dinyatakan bahwa **keberadaan PT diakui sebagai badan hukum** dan dianggap sebagai "manusia". Badan hukum adalah suatu badan yang ada karena hukum, dan memang diperlukan keberadaannya sehingga disebut legal entity. Oleh karena itu maka disebut "*artificial person*" atau manusia buatan, atau "*person in law*" atau "*legal person/rechtsperson*"²¹.

Jadi disamping "manusia" (*natuurlijk persoon* atau *natural person*), ada "manusia" lain yang disebut "*rechtsperson*" yang merupakan "*Artificial person*" yang merupakan "orang tiruan" atau orang yang diciptakan oleh hukum.

Menurut Henry Campbell Black (dalam buku I.G. Rai Widjaya - Hukum Perusahaan), yang lebih dikenal dengan Back's Law Dictionary, bahwa ²²:

"Legal entity" adalah legal existence, an entity other than a natural person, who has sufficient existence in legal contemplation that it can function legally, be sued or sue and make decisions through agents as in the case of corporations.

"Orang", dalam penggunaan secara umum, adalah "manusia" yaitu a *human being* atau *natural person*", sebagai "lawan" dari "*artificial person*"

²¹ I.G.Rai Widjaya. *Hukum Perusahaan*. Megapoint. Jakarta. 2000. hal. 127.

²²*Ibid.* hal.130.

sebagaimana disebutkan di atas. Dalam istilah hukum atau undang-undang, dalam pengertian "orang" bisa termasuk perusahaan, organisasi pekerja, permitraan, perkumpulan, perseroan dan lain-lain. Namun demikian, perusahaan, organisasi, permitraan, dan lain-lainnya dianggap dalam arti orang tersebut, tidak dengan sendirinya kemudian adalah juga merupakan badan hukum. Perusahaan, baru bisa disebut sebagai badan hukum apabila telah memenuhi persyaratan atau kriteria tertentu. Oleh karena itu maka ada perusahaan yang disebut sebagai "badan hukum" dan ada yang "bukan badan hukum".

2.5. Pengertian Prestasi dan Wanprestasi

Obyek dari perikatan adalah prestasi, yaitu debitur berkewajiban atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi. Ujud dari prestasi adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata)²³

Dalam perjanjian untuk memberikan sesuatu termasuk pemberian sejumlah uang, memberikan benda untuk dipakai (menyewa), penyerahan hak milik atas benda tetap dan bergerak, perikatan untuk melakukan sesuatu, misalnya membangun rumah. Perjanjian untuk tidak melakukan

²³ Purwahid Patrik, *Hukum Perdata I (Asas-Asas Hukum Perikatan)*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 1986, hal. 3

sesuatu, misalnya A membuat perjanjian dengan B ketika menjual apotiknya, untuk tidak menjalankan usaha apotik dalam daerah yang sama.

Sedangkan yang dimaksud dengan wanprestasi atau ingkar janji adalah wujud dari tidak dipenuhinya perjanjian oleh karena kesalahan salah satu pihak, tidak memenuhi perjanjian itu ada 4 (empat) macam :²⁴

1. Tidak melaksanakannya kewajibannya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan ;
2. Melaksanakan, namun tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan ;
3. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak tepat pada waktunya;
4. Melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian.

Sehubungan dengan wanprestasi tersebut di atas, maka yang perlu diketahui adalah saat kapan debitur dikatakan telah wanprestasi atau ingkar janji. Untuk menentukan wanprestasi atau ingkar janji ini undang-undang telah memberikan pemecahannya, yaitu dengan lembaga "penetapan lalai" (*ingebrekestelling*), penetapan lalai ini pada pokoknya adalah suatu pesan dari kreditur kepada debitur. Kreditur memberi tahu kapan si debitur selambatlambatnya untuk memenuhi prestasi atau melaksanakan perjanjian.

²⁴ Mariam Darus Badulzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal.19.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan, oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

Oleh karena penelitian merupakan suatu sarana (ilmiah) bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metodologi penelitian yang diterapkan harus senantiasa disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya. Hal ini tidaklah selalu berarti metodologi penelitian yang dipergunakan berbagai ilmu pengetahuan pasti akan berbeda secara utuh. Akan tetapi setiap ilmu pengetahuan mempunyai identitas masing-masing, sehingga pasti akan ada berbagai perbedaan. Suatu penelitian psikologis, umpamanya, mempunyai perbedaan tertentu dengan penelitian yuridis ataupun penelitian sosiologis, dan seterusnya. Metodologi yang lazim dipergunakan dalam psikologis, misalnya, tak dapat dipaksakan secara menyeluruh untuk juga diterapkan dalam penelitian hukum,

walaupun data psikologi juga penting bagi perkembangan ilmu hukum dan teknologinya²⁵.

Menurut Soerjono Soekanto metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses, prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.²⁶

Menurut Sutrisno Hadi penelitian atau *research* adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.²⁷ Sedangkan menurut Maria S.W. Sumardjono penelitian merupakan proses penemuan kebenaran yang dijabarkan dalam bentuk kegiatan yang sistematis dan berencana dengan dilandasi oleh metode ilmiah.²⁸

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola berpikir menurut

²⁵Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan singkat*. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2003. hal. 1.

²⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 6.

²⁷ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, Penerbit ANDI, Yogyakarta, 2000, hlm. 4.

²⁸ Maria S.W. Sumardjono, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian (sebuah Panduan Dasar)*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997, hlm. 42.

sejarahnya, yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris atau melalui pengalaman.

Penelitian hukum menurut Ronny Hanitijo Soemitro : "Dapat dibedakan menjadi penelitian normatif dan sosiologis. Penelitian normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga penelitian hukum kepustakaan, sedangkan penelitian hukum sosiologis atau empiris terutama meneliti data primer."²⁹

Penelitian hukum dengan hanya mempergunakan metode normatif saja mempunyai kemampuan dan jangkauan yang terbatas.³⁰ Dalam penelitian hukum yang normatif biasanya hanya dipergunakan sumber-sumber data sekunder saja, yaitu peraturan perundang-undangan, keputusan-keputusan pengadilan, teori-teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terkemuka.

3.1. Metode Pendekatan

Metode penelitian yang digunakan adalah *study case* /Studi kasus dengan melalui pendekatan yang bersifat yuridis empiris. Maksudnya data yang diperoleh dengan berpedoman pada segi-segi yuridis juga berpedoman

²⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 9.

³⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Op Cit..

pada segi-segi empiris yang dipergunakan sebagai alat bantu. Pendekatan yuridis yang mempergunakan sumber data sekunder, digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan di bidang hukum perjanjian, buku-buku dan artikel-artikel yang mempunyai korelasi dan relevan dengan permasalahan yang akan diteliti antara lain :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.
3. Undang-Undang No.1 Tahun 1995 Tentang Perseroan Terbatas.

Sedangkan pendekatan empiris yang mempergunakan sumber data primer, digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berintraksi dan berhubungan dengan aspek kehidupan kemasyarakatan.

3.2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian adalah deskriptif analitis, yaitu dimaksudkan untuk memberi data seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.³¹

Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala

³¹ Soerjono Soekanto, *Op.cit*, hlm. 10.

hal yang berhubungan dengan Perjanjian Kerjasama antara PT. Karyadeka Alam Lestari (KAL) dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung dalam Pekerjaan Pembangunan Perumahan Bukit Semarang Baru.

Istilah analitis mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna terhadap Perjanjian Kerjasama antara PT. Karyadeka Alam Lestari (KAL) dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung dalam Pekerjaan Pembangunan Perumahan Bukit Semarang Baru.

3.3. Populasi dan Sampel

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel untuk memberikan gambaran yang tepat dan benar.³²

Populasi dalam penelitian ini adalah :

- a. PT. Karyadeka Alam Lestari (KAL).
- b. PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung (AJISAKA).
- c. Notaris yang membuat akta perjanjian kerjasama di Kota Semarang ;

³² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum, Op Cit.*

d. Konsumen Perumahan Bukit Jatisari Elok Asri di Bukit Semarang Baru.

Dalam penelitian ini metode penentuan sampel yang digunakan adalah *Non Random sampling* dengan teknik *Puposive Sampling* (sampel bertujuan), yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara pengambilan subyek didasarkan tujuan tertentu, karena subyek penelitian didasarkan atas ciri-ciri atau sifat-sifat tertentu yang telah ditentukan terlebih dahulu berdasarkan keterlibatan mereka dalam Perjanjian Kerjasama antara PT. Karyadeka Alam Lestari (KAL) dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung dalam Pekerjaan Pembangunan Perumahan Bukit Semarang Baru.

Penulis menetapkan penelitian hanya dilakukan pada daerah sampel, yakni terhadap subyek penelitian yang terkait dengan permasalahan dalam penulisan tesis ini. Sampel yang diambil dan ditentukan dalam penelitian ini adalah :

- PT. Karyadeka Alam Lestari (KAL).
- PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung.
- Notaris yang membuat perjanjian kerjasama terhadap perusahaan pengembang PT. Karyadeka Alam Lestari (KAL) dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung.
- Konsumen perumahan Bukit Jatisari Elok Asri yang yang bermasalah.

3.4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan pengumpulan data adalah untuk sampel PT. Karyadeka Alam Lestari (KAL) dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung adalah *Non Random Sampling* dengan cara *Purposive sampling*, karena subyek penelitian sudah ditentukan.

Dalam penelitian ini, akan diteliti data primer dan data sekunder. Dengan demikian ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu studi kepustakaan (*Library Research*) dan studi lapangan (*Field Research*).

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sampel dan responden melalui wawancara/*interview* dan penyebaran angket/*questionere*.³³

Data primer dalam penelitian ini menggunakan wawancara. Wawancara dilakukan terhadap subyek penelitian sebagai informan/responden guna melengkapi analisis terhadap permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini, antara lain :

Responden dalam penelitian ini telah ditentukan yaitu :

- Pimpinan atau yang mewakili PT. Karyadeka Alam Lestari.

³³ *Ibid* .hlm. 10.

- Pimpinan atau yang mewakili PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung.
- Notaris yang membuat perjanjian kerjasama antara perusahaan pengembang PT. Karyadeka Alam Lestari (KAL) dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung.
- Konsumen yang bermasalah/*komplain* terhadap pengembang 3 (tiga) orang.

3.5. Metode Analisis Data

Setelah data-data tersebut terkumpul baik data primer maupun data sekunder, kemudian diseleksi yang sesuai untuk dianalisis secara kualitatif mengingat data yang terkumpul bersifat diskriptif. Sehubungan dengan tujuan penelitian yang telah ditentukan di atas, maka analisis kualitatif ini berusaha untuk menghubungkan fakta yang ada dengan berbagai peraturan yang berlaku yang mengatur tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. Karyadeka Alam Lestari (KAL) dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung dalam Pekerjaan Pembangunan Perumahan Bukit Semarang Baru. Selanjutnya hasil analisis tersebut akan dituangkan dalam bentuk deskripsi yang ringkas dan jelas.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Tanggungjawab dari Para Pihak dalam Perjanjian Kerjasama Sebagai Suatu *Joint Operation*

4.1.1. Perjanjian *Joint Operation* dalam Konsepsi Hukum Perjanjian

Dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Menurut para sarjana hukum perdata dari definisi perjanjian tersebut di atas terasa kurang lengkap dan terlalu luas sehingga banyak mengandung kelemahan-kelemahan. Adapun kelemahan tersebut dapat diperinci :

1. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja.
2. Kata perbuatan mencakup juga konsensus/kesepakatan.

Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan :

- a. melaksanakan tugas tanpa kuasa;
- b. perbuatan melawan hukum.

Dari kedua hal tersebut di atas merupakan tindakan/perbuatan yang tidak mengandung adanya konsensus, juga perbuatan itu sendiri

pengertiannya sangat luas, karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah perbuatan hukum.

3. Pengertian perjanjian terlalu luas.

Untuk pengertian perjanjian disini dapat diartikan juga pengertian perjanjian yang mencangkup melangsungkan perkawinan, janji kawin. Padahal perkawinan sendiri sudah diatur tersendiri dalam hukum keluarga, yang menyangkut hubungan lahir batin. Sedang yang dimaksudkan dalam Pasal 1313 KUHPerdato adalah hubungan antara kreditur dan debitur. Dimana hubungan tersebut terletak dalam lapangan harta kekayaan saja selebihnya tidak. Jadi yang dimaksud perjanjian kebendaan saja bukan perjanjian personal.

4. Tanpa menyebut tujuan.

Dalam rumusan pasal ini tidak disebutkan sehingga apa tujuan untuk mengadakan perjanjian pihak-pihak mengikatkan dirinya itu tidaklah jelas maksudnya untuk apa.

Bandingkan kelemahan-kelemahan dalam Pasal 1313 KUHPerdato tersebut dengan pendapat R. Subekti yang menyatakan, bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu

hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.³⁴, serta pengembangan pengertian perjanjian menurut Abdul Kadir Muhammad yang merumuskan definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan di mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.³⁵

Joint operation dalam kedudukannya sebagai suatu perjanjian kerjasama, merupakan bagian dari ruang lingkup hukum perjanjian, sehingga terhadap perjanjian *Joint operation* tidak dapat lepas dari asas-asas umum dalam perjanjian itu sendiri, seperti :

1. Asas kebebasan berkontrak

Suatu *Joint operation* harus memberikan kebebasan kepada setiap orang, yang dimaksudkan adalah kepada para pihak yang akan mengikatkan dalam suatu perjanjian untuk secara bersama-sama, bebas untuk mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan, kebebasan ini diartikan tidak boleh adanya intervensi atau ancaman dari pihak lain terhadap pelaksanaan keinginan untuk bertindak khususnya dalam menentukan bentuk dan isi perjanjian, Asas Kebebasan Berkontrak juga memberikan akibat kepada

³⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op cit*, hlm. 1.

³⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan, Op cit*, hlm. 78.

para pihak yang mengikatkan dirinya tersebut dalam perjanjian, yaitu seperti yang ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Para pihak yang telah berbuat secara bebas dalam menentukan bentuk dan isi perjanjian, secara langsung akan terikat dengan komitmen dan kehendaknya yang telah secara bebas ia tuangkan dalam perjanjian tersebut. Demikian pula dengan suatu perjanjian *Joint operation*, para pihak yang secara bebas menentukan bentuk dan isi perjanjian, dan secara bebas pula menggariskan hak dan kewajibannya dalam suatu perjanjian *Joint operation*, berkewajiban mentaatai isi dari perjanjian tersebut.

2. Asas konsensualisme

Suatu perjanjian membutuhkan kata sepakat, asas ini juga berlaku dalam suatu perjanjian *Joint operation*, kesepakatan para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian *Joint operation* sangat penting untuk menentukan kekuatan mengikat dari perjanjian *Joint operation* tersebut, tanpa kata sepakat dari para pihak, maka suatu perjanjian *Joint operation* tidak akan memiliki arti atau daya paksa bagi para pihak untuk memenuhi isi dari perjanjian.

3. Asas itikad baik

Para pihak yang akan mengikatkan diri dalam suatu perjanjian *Joint operation*, terhadap kehendaknya tersebut harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

4. Asas Pacta Sun Servanda

Asas Pacta Sun Servanda tidak lain merupakan bagian dari pengejawantahan dari Pasal 1338 KUHPerdara, asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti Undang-undang. Maksud sebenarnya dari asas ini dalam suatu perjanjian adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

Kondisi ini sama halnya dengan perjanjian *Joint operation*, para pihak berkehendak adanya kepastian dari suatu perjanjian *Joint operation* yang dibuatnya, perjanjian *Joint operation* selain dimaksudkan memiliki

kekuatan hukum, juga dimaksudkan memberikan keuntungan bagi para pihak, terhadap untung dan rugi dari perjanjian *Joint operation*, merupakan bagian yang subyektifitas dari para pihak, sehingga hukum hanya memandang kebebasan para pihak dalam membuat perjanjian, telah menjadi dasar bagi para pihak secara sadar untuk menilai untung dan ruginya pihak tersebut dalam perjanjian, sehingga kerugian yang dialami oleh salah satu pihak dikemudian hari, selama perjanjian *Joint operation* dilaksanakan dengan asas kebebasan berkontrak tidak dapat dijadikan alasan untuk menyangkal terjadinya suatu perjanjian *Joint operation*.

5. Asas berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali yang telah diatur dalam Undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.³⁶ Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi : "Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri."

³⁶ *Ibid*, hlm. 19.

Selain suatu perjanjian *Joint operation* harus menurut pada asas-asas umum perjanjian, juga harus memperhatikan syarat sahnya perjanjian yaitu perjanjian yang ditentukan Undang-undang. Terhadap syarat sah ini perlu diketahui perjanjian yang memenuhi syarat yang ada dalam Undang-undang diakui oleh hukum, sebaliknya perjanjian yang tidak memenuhi syarat tak diakui oleh hukum walaupun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Karena itu selagi pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat walaupun tidak memenuhi syarat perjanjian itu berlaku di antara mereka. Apabila suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya lagi, maka hakim akan membatalkan atau perjanjian itu batal.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat tersebut di bawah ini :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak dilarang.

Terhadap keempat syarat tersebut dijelaskan sebagai berikut :

1. Kesepakatan atau persetujuan kehendak para pihak ;

Kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa

yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah, dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*).

2. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian ;

Orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Artinya orang yang membuat perjanjian akan terikat oleh perjanjian itu, harus mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikul atas perbuatannya. Sedangkan dari sudut ketertiban hukum, karena seorang yang membuat perjanjian itu berarti mempertaruhkan kekayaannya, maka orang tersebut haruslah seorang yang sungguh-sungguh berhak berbuat dengan harta kekayaannya.

3. Suatu pokok persoalan tertentu ;

Bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.

4. Suatu causa atau sebab yang halal.

Yang dimaksud dengan sebab adalah tujuan dari perjanjian itu sendiri. Perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat berdasarkan sebab yang palsu atau sebab yang terlarang adalah batal demi hukum (Pasal 1335 KUH Perdata), artinya bahwa para pihak tidak terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut. Apabila salah satu pihak melakukan suatu gugatan menuntut pemenuhan perjanjian tersebut, gugatan akan ditolak dan perjanjian tersebut akan dinyatakan batal demi hukum. Oleh karena perjanjian tersebut dianggap tidak ada sejak semula, maka para pihak akan dikembalikan pada keadaan semula. Suatu sebab adalah dilarang, apabila dilarang oleh undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata).

Jadi sangat jelas, suatu perjanjian *Joint operation* juga harus mentaati syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Dalam pelaksanaannya perjanjian *Joint operation* secara layak disebut perjanjian apabila di dalamnya terdapat unsur-unsur pembentuk perjanjian, yaitu :

a. Ada pihak-pihak

Sedikitnya dua orang pihak ini disebut subyek perjanjian dapat manusia maupun badan hukum dan mempunyai wewenang melakukan perbuatan

hukum seperti yang ditetapkan Undang-undang. Dalam perjanjian *Joint operation* antara PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung, yang dimaksud para pihak adalah PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung, yang masing-masing bertindak sebagai Badan Hukum, sebagaimana seperti yang terlihat dalam akta perjanjian kerjasama Nomor. 137, yang dibuat di hadapan Siva Rosadina, Sarjana Hukum, Notaris di Semarang tertanggal duapuluh enam Juli tahun duaribu dua (26-07-2002), yang masing-masing dalam akta tersebut disebutkan diwakilkan oleh :

Tuan PRANATA WANGSA SEPUTRA, lahir di Kudus pada tanggal 6 Nopember 1944, Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Kota Semarang, Peterongan Timur 11-A, Rukun Tetangga 005, Rukun—Warga 007, Kelurahan Peterongan, Kecamatan Semarang Selatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor ; 11.5007.0611440001. menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku Direktur demikian mewakili Direksi oleh karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. KARYADEKA ALAM LESTARI, berkedudukan di Jakarta, yang Anggaran Dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal tigabelas Januari seribu sembilanratus sembilan—puluh delapan (13-01-1998) nomor 4 tambahan nomor 320 dan perubahan terakhir dan Anggaran Dasarnya dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat tertanggal satu September seribu sembilanratus sembilanpuluh sembilan (01-09-1999) nomor 1 yang dibuat dihadapan HARRA MEILIUANI, Sarjana Hukum, Kandidat Notaris, Notaris pengganti di Jakarta. Yang selanjutnya disebut Pihak Pertama.

Dan

Tuan Haji SUDJADI, Sarjana Ekonomi, lahir di Boyolali pada tanggal 17 Januari 1951, Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Kota

Semarang, Jaian Jangli Nomor 41 D, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 009, Kelurahan Jatingaleh, Kecamatan Candisari, pemegang kartu Tanda Penduduk nomor : 11.5003.170151.0002.

menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku Direktur Utama demikian mewakili Direksi oleh karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili P.T. ALAM JATI SEMESTA KURNIA AGUNG (PT. AJISAKA), berkedudukan di Semarang, yang Anggaran Dasarnya telah diumumkan dalam Lembaran Berita Negara Republik Indonesia Nomor 1729 tahun seribu sembilanratus sembilanpuluh delapan (1998) dan Tambahan Berita Negara nomor 24 tertanggal duapuluh empat Maret tahun seribu sembilanratus sembilanpuluh delapan (24-03-1998) dan perubahan-terakhir dari Anggaran Dasarnya dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat tertanggal duapuluh sembilan Nopember tahun Duaribu (29-11-2000) nomor 66 yang dibuat dihadapan HADI WIBISONO, Sarjana Hukum, Notaris di Semarang dan untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari Komisaris Utama Perseroan, sebagaimana ternyata dalam Surat Persetujuan Komisaris P.T. ALAM JATI SEMESTA KURNIA AGUNG (P.T. AJISAKA) berkedudukan di Semarang tertanggal Duapuluh enam Juli tahun Duaribu Dua (26-07-2002). Yang selanjutnya disebut Pihak Kedua.

Kedua pihak masing-masing dijelaskan dalam akta perjanjian tersebut adalah ;

Pihak Pertama sebagai Perusahaan Pembangunan Perumahan atau Pengembang yang telah mendapatkan ijin dari Pemerintah Daerah Kota Semarang, dengan Ijin Lokasi Nomor : 460.5/30/III/1997, tertanggal Enambelas Juni tahun seribu sembilanratus enampuluh tujuh (16-06-1997), untuk mengembangkan pemukiman yang terletak di Desa Kedungpane, Pesantren Jatibarang, Ngadirejo, dan Desa Mijen, Kecamatan Mijen, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah;

Dan

Pihak Kedua adalah sebuah perusahaan yang bergerak dalam bidang pengembang, kontraktor dan perdagangan.

b. Ada persetujuan antara pihak-pihak

Persetujuan antara pihak-pihak tersebut sifatnya tetap bukan merupakan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian maka timbullah persetujuan.

Demikian juga dalam suatu perjanjian *Joint operation* antara PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung, di dalamnya ada kesepakatan dinantara para pihak, yaitu :

Bahwa pihak pertama dan Pihak Kedua telah sepakat dan setuju satu sama lain untuk mengadakan dan membuat perjanjian kerjasama pelaksanaan pekerjaan pembangunan perumahan dengan fasilitas Bantuan Uang Muka (BUM) Yayasan Kesejahteraan Perumahan Prajurit (YKPP) di Kawasan Perumahan "Bukit Jatisari Elok" di Proyek Kota Baru Bukit Semarang Baru.

c. Ada tujuan yang akan dicapai

Mengenai tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-undang.

Terhadap unsur perjanjian ini, pada perjanjian perjanjian *Joint operation* antara PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung, Maksud dan Tujuan yang hendak dicapai dapat dilihat pada Pasal 1 dari akta Perjanjian Kerjasama, yaitu :

Tujuan Perjanjian Kerjasama ini dilakukan dan diterima untuk Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Perumahan di kawasan perumahan Bukit Jatisari Elok di Proyek Kota Baru Bukit Semarang Baru khusus untuk membangun perumahan dengan fasilitas Bantuan Uang Muka

(BUM) Yayasan Kesejahteraan Perumahan Prajurit (YKPP), sebanyak 507 unit dengan perncian sebagai berikut :

- Type 21/66 sebanyak 52 unit;
- Type 27/78 sebanyak 105 unit;
- Type 27/84 sebanyak 100 unit;
- Type 36/84 sebanyak 150 unit;
- Type 36/120 sebanyak 100 unit;

d. Ada prestasi yang dilaksanakan

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.

Dalam prestasi ini, PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung, terikat pada hak tanggungjawab masing-masing dalam suatu perjanjian *Joint operation*

e. Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan

Perlunya bentuk tertentu karena ada ketentuan Undang-undang yang menyebutkan bahwa dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

Demikian pula dengan perjanjian kerjasama dalam bentuk *joint operation* ini, yang secara konkrit telah dituangkan dalam bentuk Akta Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara Notariil.

f. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat ini terdiri dari syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok. Syarat-syarat ini dapat dilihat dalam isi perjanjian.

Dari dasar-dasar kajian di atas, dapat disimpulkan, bahwa secara prinsip perjanjian *Joint Operation* merupakan perjanjian, maka terhadap ketentuan-ketentuan yang mengatur *joint opration*, berlaku kaidah-kaidah umum perjanjian.

4.1.2. Tanggungjawab PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung dalam suatu Perjanjian *Joint Operation*

Dari hasil penelitian penulis, perjanjian kerjasama antara PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung dalam suatu *joint operation* merupakan bentuk perjanjian kerjasama bisnis, dimana kedua pihak memiliki kedudukan yang seimbang, dengan suatu tujuan, yaitu bekerja secara bersama-sama, dengan prinsip saling menguntungkan dalam suatu bidang usaha tertentu³⁷.

³⁷ Hasil wawancara dengan bagian hukum PT. Karyadeka Alam Lestari dan bagian hukum PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung, tanggal 2 Juli 2004.

Perjanjian Kerja sama bisnis merupakan suatu bentuk kerja sama yang berlandaskan atas perjanjian-perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yang bekerja sama.

Dalam praktek nasional maupun internasional, perjanjian yang melandasi kerja sama untuk perluasan bisnis tersebut sangat banyak macamnya. Di antaranya yang paling sering digunakan adalah perjanjian sebagai berikut ³⁸:

1. Perjanjian lisensi.
2. Perjanjian franchise.
3. Perjanjian distribusi.
4. Perjanjian agensi.
5. Perjanjian lainnya.

Adapun perjanjian *Joint Operation* antara PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung, menurut penulis dengan melihat bentuk kerjasama yang dikehendaki, seperti dimaksud dalam Pasal 2 akta Perjanjian Kerjasama yaitu :

1. Kedua belah pihak sepakat bahwa bentuk kerjasama ini adalah dalam bentuk *Joint Operation* dengan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) tersendiri
2. Kedua belah pihak sepakat untuk menunjuk dan menyetujui bersama pengurus yang akan menangani pengelolaan keuangan, baik untuk

³⁸*Ibid.* Hal.173.

penerimaan dan pengeluaran, serta segala sesuatu yang menyangkut masalah keuangan dalam kerjasama ini.

Dapat diklasifikasikan sebagai perjanjian kerjasama bisnis dalam bentuk variasi dari perjanjian lisensi, distribusi atau agency, hal ini disebabkan sebagai suatu perjanjian *joint operation*, para pihak dalam perjanjian merupakan pihak-pihak yang berada dalam kedudukan yang seimbang.

Joint operation berbeda dengan Perjanjian Lisensi, karena dalam perjanjian lisensi ada kedudukan salah satu pihak sebagai pemilik dari suatu hak milik intelektual, yaitu Licensor, yang memberikan keizinan kepada pihak lain, yaitu licensee untuk memakai hak milik intelektual dimaksud, dengan imbalan pembayaran royalty kepada licensor. Atau pada Perjanjian *franchise*, sebagai perjanjian dalam pengembangan usaha yang berkaitan dengan perluasan areal usaha, penyebaran produk, maupun marketing, yang diwujudkan dalam pemberian hak untuk memperdagangkan produknya, *franchise* dalam bahasa Indonesia dipakal istilah perjanjian "waralaba", *joint operation* bukan juga perjanjian distribusi, karena karena tidak menggambarkan adanya hubungan antara distributor dengan prinsipal yang merupakan *arrangement* yang bersifat komersil, sebagaimana yang biasanya berlaku dalam perjanjian distribusi dan *Joint operation* bukan pula Perjanjian agency.

Sehingga dari penguraian di atas penulis lebih cenderung untuk menamai, bahwa *joint operation* merupakan perjanjian kerjasama bisnis, sebagai pengembangan dari konsep-konsep perjanjian bisnis di atas.

Pengembangan perjanjian bisnis ini dalam lalu lintas hukum bisnis, dikenal dua bentuk sebagai berikut :

(a) Bentuk umum

Dalam hal ini sulit untuk dikategorikan masuk ke kategori mana Perjanjian yang bersangkutan. Karena itu sering disebut saja dengan *Cooperation Agreement, Joint Operation*, dan sebagainya.

(b) Bentuk khusus

Sering juga perluasan usaha konglomerat dengan hanya melakukan Perjanjian-Perjanjian dalam bentuk khusus dengan mitra bisnisnya. Misalnya terdapat Perjanjian kerja sama bisnis *non equity* dengan karakteristik tertentu dan dalam bidang tertentu pula. Biasanya Perjanjian-Perjanjian tersebut telah mempunyai nama khusus yang baku. Sering pula disertai dengan ketentuan/prosedur yang khusus pula. Misalnya, jika para pihak ingin bekerja sama di bidang perminyakan terdapat Perjanjian yang disebut *Production Sharing*. Untuk ini pihak Pertamina akan menjadi salah satu pihak dalam Perjanjian yang bersangkutan. Contoh lain, jika suatu perusahaan

ingin bekerja sama dalam bidang pertambangan tertentu, harus dilakukan lewat apa yang sering disebut "Perjanjian karya" (*work contract*). Kerja sama tersebut dalam hal ini dilakukan dengan BUMN milik Departemen Pertambangan RI.

Di samping perluasan usaha yang melibatkan *equity*, seperti lewat akuisisi misalnya, suatu perusahaan dapat pula memperluas jaringan usahanya lewat pelaksanaan deal-deal bisnis dengan hanya berdasarkan atas Perjanjian semata-mata. Dalam hal ini perusahaan melakukan perluasan dengan bekerja sama dengan perusahaan lain dalam bidang-bidang tertentu mengikuti syarat dan kondisi yang diperjanjikan.

Karena *deal-deal* tersebut merupakan *deal* bisnis, maka Perjanjian tersebut haruslah untuk menguntungkan kedua belah pihak, di mana para pihak dapat saling menunjang dengan memperpadukan antara kelebihan dan kekurangan masing-masing pihak. Apa yang merupakan kelemahan salah satu pihak dapat ditutup oleh pihak lain, demikian pun sebaliknya.

Landasan yuridis dan perluasan usaha berdasarkan ikatan Perjanjian adalah asas kebebasan berperjanjian Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Di samping itu terdapat pula landasan yuridis lainnya, yakni ketentuan-ketentuan yang mengatur masing-masing bisnis yang bersangkutan. Misalnya jika dilakukan Perjanjian kerja sama di bidang perminyakan dalam

bentuk Perjanjian bagi hasil. Maka dalam hal ini Perjanjian tersebut haruslah tunduk pada ketentuan-ketentuan yang ada pada Departemen Pertambangan dan Energi dengan Pertamina. Atau jika menyangkut tentang perjanjian kerja sama dalam wujud perjanjian lisensi berobjekkan hak paten. Maka ketentuan perundang-undangan tentang paten akan menjadi landasan geraknya pula. Namun demikian, ada perbedaan antara perluasan usaha lewat partisipasi *equity* dengan kerja sama yang semata-mata bersifat Perjanjian. Dapat dilihat dalam uraian berikut ini.

Antara *Partisipasi Equity* dengan perjanjian Kerja Sama³⁹

Sungguhpun sama-sama untuk memperoleh keuntungan, perjanjian kerja sama berbeda dengan kerja sama dalam bentuk *partisipasi equity* dalam hal-hal sebagai berikut:

- (a) Perjanjian Kerja sama tidak mendirikan perusahaan baru, tetapi hanya menjalin ikatan Perjanjian dengan perorangan/perusahaan yang sudah ada.
- (b) Kerja sama Kontraktual lebih bersifat temporer, sementara partisipasi *equity* lebih bersifat permanen.
- (c) Dengan perjanjian kerja sama, mengenal terlebih dahulu calon mitra bisnisnya tidaklah *sekrusial* pada *partisipasi equity*.

³⁹ *Ibid.*, hal.178.

- (d) Dalam hal *partisipasi equity*, mestilah terdapat perhitungan yang matang dan mestilah optimis tentang prospek kerja sama dan bisnis tersebut di masa yang akan datang, sementara pada perjanjian kerja sama, dapat bersifat lebih spekulatif.
- (e) Jika menyangkut dengan pengembangan usahanya ke luar negeri, maka partisipasi *equity* lebih bersifat *heavily regulated* oleh negara di mana investasi dilakukan, sementara perjanjian kerja sama lebih bersifat *loosely regulated*.
- (f) Jika menyangkut dengan pengembangan usaha ke luar negeri, banyak kewajiban dalam hal perlindungan pengusaha domestik harus dipenuhi pada *partisipasi equity*. Misalnya yang menyangkut dengan kewajiban alih teknologi, divestasi atau perlindungan pengusaha golongan ekonomi lemah. Hal yang demikian umumnya tidak berlaku bagi perjanjian kerja sama.
- (g) Jika menyangkut dengan pengembangan usahanya ke luar negeri, maka para pihak lebih bebas memilih hukum mana yang berlaku pada perjanjian kerja sama, sementara *partisipasi equity* lebih local minded di tempat di mana investasi dilakukan.
- (h) Prosedur untuk memformulasi dan merealisasi perjanjian kerja sama lebih mudah, cepat dan efisien di bandingkan pada pola partisipasi *equity*.

- (i) Tentang kontrol dan pihak yang dominan, relatif lebih besar dalam *partisipasi equity* dibandingkan dengan perjanjian kerja sama.

Dari penjabaran di atas, hal yang penting untuk digaris bawahi, bahwa *joint operation* sebagai suatu perjanjian kerjasama antara PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung merupakan perjanjian yang diantara para pihak tidak membentuk suatu usaha sendiri, *joint operation* ini dimaksudkan sebagai kesepakatan terhadap perjanjian kerjasama untuk objek tertentu, adapun objek dari perjanjian kerjasama antara PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung, dapat dilihat dalam Pasal 3 akta perjanjian kerjasama :

Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat bahwa perjanjian kerjasama Pelaksanaan Pembangunan Perumahan dengan fasilitas Bantuan Uang Muka (BUM) Yayasan Kesejahteraan Perumahan Prajurit (YKPP) dikawasan perumahan Bukit Jatisari Elok di Proyek Kota Baru Bukit Semarang Baru ini adalah :

- Lokasi : Kawasan Perumahan Bukit Jatisari Elok Proyek Kota Baru Bukit Semarang Baru.
- Kelurahan : Jatisari.
- Kecamatan : Mijen.
- Kota : Semarang.
- Propinsi : Jawa Tengah.
- Sebagian dan sebidang tanah HAK GUNA BANGUNAN Nomor 1/Tambangan, yang terletak di :
 1. Propinsi : Jawa Tengah.
 2. Kotamadya : Semarang.
 3. Kecamatan : Mijen.
 4. Kelurahan : Tambangan.

seluas ± 137,5000 HA (lebih kurang seratus tigapuluh tujuh koma limaribu hektar), diuraikan dalam Gambar Situasi nomor 6014/1983, tertanggal tujuhbelas Januari Seribu sembilanratus delapanpuluh tiga (17-01-1983) demikian menurut Sertitikat (Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan oleh yang berwajib di Semarang, tanggal empat Juni seribu sembilanratus sembilanpuluh delapan (04-06-1998) tercatat atas nama PT. KARYADEKA ALAM LESTARI, berkedudukan di Jakarta. sesuai dengan gambar Site Plan Kawasan yang terlampir.

Menyangkut pelaksanaan hak dan kewajibannya, secara jelas termuat dalam Pasal 6 dari Perjanjian Kerjasama, yaitu :

Pihak Pertama dan Pihak kedua sepakat bahwa dalam Penjanjian Kerjasama ini kedua belah pihak mempunyai Hak dan Kewajiban sebagai berikut ;

1. Hak dan kewajiban Pihak Pertama :

a. Hak Pihak Pertama ;

- a.1. Pihak Pertama berhak mengawasi dan menghentikan pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan oleh Pihak kedua apabila Pihak kedua dalam melaksanakan pembangunannya tidak sesuai dengan standard teknis yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.
- a.2. Pihak Pertama berhak menerima pembagian dari hasil penjualan tanah dan bangunan yang dilaksanakan oleh Pihak kedua.
- a.3. Pihak Pertama berhak membatalkan atau memutuskan Perjanjian kerjasama ini apabila diketahui bahwa Pihak Kedua mengadakan dan atau mengalihkan Kerjasama ini kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Pihak Pertama.

b. Kewajiban Pihak Pertama ;

- b.1. Pihak Pertama berkewajiban membangun secara bertahap tanah kavling siap bangun sebanyak 507 (tujuh) unit beserta infrastruktur dan utilitasnya dengan perincian sabagai berikut ;
Ukuran kavling siap bangun ;
 - Kavling 66 M² (5,5 M x 12 M) sebanyak 52 unit.
 - Kavling 78 M² (6,5 M x 12 M) sebanyak 105 unit.
 - Kavling 84 M² (7 M x 12 M) sebanyak 250 unit.
 - Kavling 120 M² (10 M x 12 M) sebanyak 100 unit.

Infrastruktur dan Utilitas :

Meliputi jaringan air bersih dan jaringan listrik dan saluran air drainase.

Jaringan, air bersih dan listrik dipersiapkan sampai dengan batas kavling, termasuk penyambungan ke rumah yang merupakan kewajiban Pihak Pertama.

Pembangunan ruas jalan terdiri dari :

- ROW 8 dengan perkerasan 5 M.
- ROW 7 dengan perkerasan 4 M.
- ROW 6 dengan perkerasan 3 M.
- Sand bedding dari 3 cm sampai dengan 5 cm.
- Ketebalan sirtu adalah 10 cm.

Perincian dan spesifikasi dan data teknis terlampir pada lampiran 3, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kerjasama ini.

- b.2. Pihak Pertama berkewajiban menanggung biaya untuk pembangunan tanah kavling siap bangun dan biaya tak terduga sebagaimana dimaksud dalam butir b.1. diatas.
- b.3. Pihak Pertama berkewajiban mengurus dan menyelesaikan proses pemecahan sertifikat sampai dengan Hak Milik atas nama Konsumen di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.
- b.4. Pihak Pertama berkewajiban menanggung biaya untuk pelaksanaan pengadaan jaringan listrik kawasan berikut penyambungannya ke tiap unit rumah, jaringan listrik air bersih dan air kotor kawasan sebagai bagian dan pekerjaan infrastruktur sebagaimana dimaksud dalam butir b.1. diatas.
- b.5. Pihak Pertama berkewajiban mengurus dan menyelesaikan segala perijinan yang diperlukan untuk pengembangan tanah dan pembangunan infrastruktur.
- b.6. Pihak Pertama berkewajiban merubah atau menyesuaikan site plan sesuai kesepakatan kedua belah pihak pada saat penjanjian ini ditandatangani.
- b.7. Pihak Pertama berkewajiban rnembantu pemasaran penjualan yang dilaksanakan oleh Pihak Kedua dengan memberikan bantuan tenaga pemasaran sebanyak 2 (dua) personil yang berkantor di kantor pemasaran Pihak Pertama
- b.8. Pihak Pertama berkewajiban membantu menjelaskan mengenai Pedoman Tata Tertib Lingkungan Hunian, baik ketentuan yang berasal dan Pihak Pertama maupun ketentuan dan Pemerintah

yang menjadi kewajiban dari pemilik di perumahan Bukit Jatisari Elok.

b.9. Pihak Pertama berkewajiban menanggung seluruh biaya overhead yang timbul sebagai akibat pembangunan kavling siap bangun.

b.10. Pihak Pertama berkewajiban menanggung kerugian apabila dalam kerjasama ini terdapat kerugian.

2. Hak dan Kewajiban Pihak Kedua :

a. Hak Pihak Kedua

a.1. Pihak Kedua berhak mengawasi dan menghentikan pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan oleh Pihak Pertama, apabila Pihak Pertama dalam melaksanakan pembangunannya tidak sesuai dengan standard teknis yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.

a.2. Pihak Kedua berhak menerima pembagian keuntungan dan hasil penjualan tanah dan bangunan yang dilaksanakan oleh Pihak Kedua.

a.3. Pihak Kedua berhak membatalkan atau memutuskan Perjanjian Kerjasama ini, apabila diketahui bahwa Pihak Pertama mengadakan dan atau rnengalihkan kerjasama ini kepada pihak lain tanpa persetujuan dari pihak lain.

b. Kewajiban Pihak Kedua

b.1. Pihak Kedua berkewajiban membangun rumah secara bertahap sejumlah 507 (limaratus tujuh) unit dengan perincian sebagai berikut :

- Type Melati 21/66 sebanyak 52 unit.
- Type Cempaka 27/78 sebanyak 105 unit.
- Type Asoka 27/84 sebanyak 100 unit.
- Type Dahlia 36/84 sebanyak 150 unit.
- Type Anyelir 36/120 sebanyak 100 unit.

b.2. Pihak Kedua berkewajiban menanggung biaya yang timbul sebagai akibat pelaksanaan pembangunan 507 (limaratus tujuh) unit rumah dan biaya persiapan, sebagaimana dimaksud dalam butir b.1 diatas, termasuk konsekuensi jika terdapat bangunan tunggal pada type 27/84.

b.3. Pihak Kedua berkewajiban untuk menanggung biaya pemasaran dan penjualan rumah tersebut sampai dengan pengalihan hak ke pihak ketiga berikut administrasi dan personil yang menanganinya.

- b.4. Pihak Kedua berkewajiban untuk menanggung biaya rekomendasi untuk pelaksanaan pembangunan Perumahan Bukit Jatisari Elok.
 - b.5. Pihak Kedua berkewajiban untuk mengadakan dan membangun kelengkapan bangunan (duiker, rabat beton tiang, bendera, tempat sampah, pohon, rumput).
 - b.6. Pihak Kedua berkewajiban mengurus dan menyelesaikan seluruh perijinan yang berkaitan dengan pembangunan rumah tersebut
 - b.7. Pihak Kedua berkewajiban menanggung pengadaan instalasi air bersih dan listrik pada bangunan hingga siap pakai.
 - b.8. Pihak Kedua berkewajiban menyelesaikan proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Administrasi Notaris, membantu Pihak Pertama melakukan pengurusan peningkatan Hak Milik sebagaimana yang tercantum pada Detail harga Jual yang harus dipenuhi oleh konsumen Bukit Jatisari Elok.
 - b.9. Pihak Kedua berkewajiban untuk menjual rumah dan tanah hanya kepada pihak yang berhak mendapatkan fasilitas perumahan dengan fasilitas Bantuan Uang Muka (BUM) Yayasan Kesejahteraan Perumahan Prajurit (YKPP) yaitu anggota Tentara Nasional Indonesia (TNI) dan Polisi Republik Indonesia (POLRI)
 - b.10. Pihak Kedua berkewajiban membantu menjelaskan mengenai Pedoman Tata Tertib Lingkungan Hunian, baik ketentuan yang berasal dari Pihak Pertama maupun Ketentuan dari Pemerintah yang menjadi kewajiban dari Pemilik di Perumahan Bukit Jatisari Elok.
 - b.11. Pihak Kedua berkewajiban menanggung seluruh biaya overhead yang timbul sebagai akibat pembangunan 507 (limaratus tujuh) unit rumah.
 - b.12. Pihak Kedua berkewajiban untuk menanggung kerugian apabila dalam kerjasama ini terdapat kerugian.
3. Kewajiban kedua belah pihak :
- Kedua belah pihak berkewajiban menanggung seluruh biaya interest sebesar lebih kurang 5 % (persen) dari biaya pembangunan kavling dan bangunan.

Dari perjanjian *joint operation* ini kedua pihak juga mengatur mengenai tanggungjawab kerugian, guna memberikan dasar yang jelas bagi

kedua pihak menyangkut tanggungjawab dari masing-masing pihak terhadap bentuk tindakan dan akibat berupa kerugian yang ditimbulkan karena kelalaian atau kesengajaan oleh salah satu pihak, tercantum dalam Pasal 7 akta Perjanjian Kerja Sama sebagai berikut :

1. Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat bahwa apabila dalam Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama ini mengalami kerugian, maka akibat timbulnya kerugian tersebut diatur sebagai berikut :
 - a. kerugian timbul pada saat Pelaksanaan penyiapan Kavling Siap Bangun, maka kerugian yang timbul tersebut menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari Pihak Pertama.
 - b. Apabila kerugian timbul pada saat Pelaksanaan Pembangunan Rumah maka kerugian yang timbul tersebut menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari Pihak kedua.
 - c. Apabila kerugian timbul sebagai akibat pelaksanaan kerjasama, atau kebijaksanaan pemerintah dalam bidang moneter dan fiskal atau karena faktor lainnya yang merupakan resiko usaha sedangkan rumah telah selesai dibangun dan dipasarkan maka atas kerugian tersebut menjadi beban kedua belah pihak dengan pembagian beban kerugian yang ditanggung oleh masing-masing pihak sebesar 50 % (limapuluh persen) dari total kerugian yang diderita.
 - d. Apabila kerugian timbul akibat force majeure setelah penyiapan lahan dan pembangunan rumah diatas telah selesai dibangun dan dipasarkan maka atas kerugian tersebut menjadi beban kedua belah pihak, dengan pembagian beban kerugian yang ditanggung oleh masing-masing pihak sebesar 50 % (limapuluh persen) dari total kerugian yang diderita.
2. Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat bahwa yang dimaksud dengan force majeure dalam ayat 1.d diatas adalah meliputi akibat krisis moneter secara berkepanjangan, huru hara, perang, pemogokan buruh secara nasional, kebakaran, bencana banjir atau lainnya yang tidak dapat dikuasai manusia.

Dari konsep pembagian tanggungjawab di atas, nampak bahwa masing-masing pihak berada dalam posisi yang seimbang dalam perjanjian, tanggungjawab masing-masing pihak telah ditentukan dalam perjanjian, ringkasnya segala aspek menyangkut tanah dan pengurusannya, meliputi perijinan dan juga peningkatan hak atas tanah secara keseluruhan menjadi tanggungjawab Pihak Pertama PT. Karyadeka Alam Lestari, sedangkan dalam hal pembangunan perumahan dan penyediaan fasilitas pendukung dari perumahan, baik meliputi penyambungan saluran listrik (PLN) dan air menjadi tanggungjawab Pihak Kedua yaitu PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung, dalam pembagian demikian maka segala akibat perbuatan kelalaian atau kesengajaan dari salah satu pihak dalam memenuhi isi perjanjian *joint operation* ini terhadap konsumen, menjadi tanggungjawab salah satu pihak yang berbuat, tanpa melibatkan pihak lainnya, demikianlah seharusnya yang menjadi dasar ideal pertanggungjawaban dari suatu kerjasama *Joint Operation*.

Terhadap kenyataan ini, dari hasil wawancara penulis dengan beberapa responden Notaris, diketahui bahwa sebenarnya dalam suatu perjanjian *joint operation*, khususnya dalam hal pembangunan suatu kawasan, terhadap pola pembagian seperti yang dilakukan antara PT. Karyadeka Alam Lestari, dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung, posisi pihak yang

memiliki areal/ijin lokasi berada dalam pihak yang rugi (secara bisnis) dibandingkan dengan pihak yang memiliki tanggungjawab dalam pengadaan rumah/bangunan, hal ini dialasankan bahwa sebenarnya komplain yang paling sering terjadi adalah terhadap bangunan dibandingkan terhadap tanah, padahal komplain konsumen terhadap bangunan akan turut serta menghambat perolehan hak-hak pihak pemilik tanah⁴⁰.

Disamping itu investasi terhadap tanah sebenarnya lebih besar dari pada investasi atas bangunan, namun dalam beberapa perhitungan dalam *joint operation* kedua pihak tidak memperhitungkan berdasarkan kalkulasi jumlah secara riil, maksudnya hitungan hanya didasarkan pada sekian unit bangunan dan sekian luas areal yang akan dibangun, padahal sebelumnya pihak pemilik areal sudah harus duluan melakukan pengurusan surat-surat, mulai dari pembebasan areal, pengurusan ijin lokasi yang telah membebaskan biaya lebih dahulu kepada pihak pemilik areal sampai pada peningkatan hak atas tanah.

Sebaliknya pihak yang bertanggungjawab terhadap pembangunan, hanya mengurus pengadaan bangunan, itupun secara pasti setelah ada pesanan.

⁴⁰ wawancara dengan 2 (dua) orang responden Notaris yang tidak bersedia disebutkan namanya, pada tanggal 1-2 Juli 2004.

4.2. Permasalahan yang dihadapi oleh PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung dalam suatu Perjanjian *joint operation*

4.2.1. Identifikasi Permasalahan yang Dihadapi PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung dalam suatu Perjanjian *joint operation*.

PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung dalam perjanjian *joint operation* masing-masing bertindak sebagai Perseroan Terbatas, yang dalam hal ini menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995, disebutkan bahwa :

“Perseroan Terbatas adalah “badan hukum” yang didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta peraturan pelaksanaannya”.

Berbeda halnya dengan KUHD yang tidak secara eksplisit menyatakan bahwa PT adalah badan hukum, dalam UUPT pada baris pertama pasal ini dengan tegas dinyatakan bahwa **keberadaan PT diakui sebagai badan hukum** dan dianggap sebagai “manusia”. Badan hukum adalah suatu badan yang ada karena hukum, dan memang diperlukan keberadaannya sehingga

disebut *legal entity*. Oleh karena itu maka disebut "*artificial person*" atau manusia buatan, atau "*person in law*" atau "*legal person/rechtsperson*"⁴¹.

Jadi disamping "manusia" (*natuurlijk persoon* atau *natural person*), ada "manusia" lain yang disebut "*rechtsperson*" yang merupakan "*Artificial person*" yang merupakan "orang tiruan" atau orang yang diciptakan oleh hukum.

Menurut Henry Campbell Black (dalam buku I.G. Rai Widjaya - Hukum Perusahaan), yang lebih dikenal dengan *Black's Law Dictionary*, bahwa ⁴²:

"Legal entity" adalah legal existence, an entity other than a natural person, who has sufficient existence in legal contemplation that it can function legally, be sued or sue and make decisions through agents as in the case of corporations.

"Orang", dalam penggunaan secara umum, adalah "manusia" yaitu a *human being* atau *natural person*", sebagai "lawan" dari "*artificial person*" sebagaimana disebutkan di atas. Dalam istilah hukum atau undang-undang, dalam pengertian "orang" bisa termasuk perusahaan, organisasi pekerja, permitraan, perkumpulan, perseroan dan lain-lain. Namun demikian, perusahaan, organisasi, permitraan, dan lain-lainnya dianggap dalam arti orang tersebut, tidak dengan sendirinya kemudian adalah juga merupakan

⁴¹ I.G.Rai Widjaya. *Hukum Perusahaan*. *Op cit.* hal. 127.

⁴²*Ibid.* hal.130.

badan hukum. Perusahaan, baru bisa disebut sebagai badan hukum apabila telah memenuhi persyaratan atau kriteria tertentu. Oleh karena itu maka ada perusahaan yang disebut sebagai “badan hukum” dan ada yang “bukan badan hukum”.

Sebagai suatu Badan Hukum PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung bertindak keluar untuk kepentingan perusahaan harus didasarkan pada RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham), seperti yang telah dipaparkan dalam bagian terdahulu, perjanjian kerjasama antara PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung yang berbentuk perjanjian bisnis *joint operation*, tidak membuat suatu perusahaan baru, mengenai hal dinyatakan bahwa perjanjian *joint operation* yang ada hanya bersifat temporer untuk menyelesaikan pekerjaan sebagai objek perjanjian sebagaimana yang telah ditentukan dalam akta perjanjian kerjasama.

Pada kenyataannya, *joint operation* antara PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung, selama ini masih menguntungkan kedua pihak, hanya saja dari identifikasi masalah yang penulis lakukan ada beberapa persoalan yang mengganggu pelaksanaan perjanjian *joint operation* ini, antara lain :

1. Tidak adanya Kantor yang satu, sebagai kantor sendiri yang merupakan kantor kerja dari usaha *joint operation* serta tidak adanya karyawan yang secara khusus hanya menangani operasional *joint operation*, hal ini berakibat pada tidak fokusnya administrasi sebagai suatu usaha *joint operation*, sehingga menimbulkan beberapa diskomunikasi berupa lemahnya kordinasi pada bidang keungan, baik menyangkut koordinasi penerimaan uang muka perumahan, maupun koordinasi penagihan uang angsuran, PT. Karyadeka Alam Lestari selama ini merasa dominasi PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung terlalu berlebihan, dikarenakan adanya temuan lapangan terlambatnya laporan setoran dana yang menyangkut pembayaran uang muka atas satuan unit perumahan kepada PT. Karyadeka Alam Lestari. Hal ini merugikan PT. Karyadeka Alam Lestari dalam soal waktu *capital gain* seperti yang diharapkan pada investasi umumnya.
2. Adanya beberapa komplain konsumen terhadap kondisi bangunan yang dibangun pihak kedua, yang tidak memenuhi spesifikasi seperti yang diperjanjikan, tidak memenuhi spesifikasi ini kasusnya antara lain ; keberatan konsumen terhadap adanya pemasangan aliran listrik (PLN) kepada konsumen baru dimana konsumen telah dibebankan biaya tunggakan selama 1 (satu) sampai 3 (tiga) bulan, dengan ancaman (oleh

PLN) kalau tidak dibayar maka aliran listrik akan diputuskan, padahal konsumen selama waktu tersebut belum menggunakan sama sekali fasilitas tersebut, permasalahan ini seharusnya menjadi tanggungjawab kedua pihak tetapi karena berlarut-larutnya penyelesaiannya, maka pihak konsumen membayar tunggakan listrik dan belum membayar angsuran⁴³. Demikian pula dengan permasalahan menyangkut pengadaan air bersih⁴⁴, dan permasalahan lain adalah kondisi bangunan yang retak⁴⁵.

3. Adanya permasalahan yang disebabkan belum selesainya administrasi (dokumen) pengurusan peningkatan hak atas tanah terhadap tanah-tanah areal pembangunan kawasan perumahan milik PT. Karyadeka Alam Lestari yang terhenti karena adanya sengketa dengan Pemerintah Daerah, sehingga mengakibatkan pencairan dana KPR dari BTN ditolak sebagian (retensi) oleh BTN⁴⁶, hal ini telah menjadi celah bagi PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung untuk menahan penyetoran uang muka dari konsumen atas unit perumahan yang belum terjual.

Dari ketiga permasalahan di atas, dapat diidentifikasi secara pokok, permasalahannya sebagai berikut :

⁴³ Bambang. Konsumen, wawancara tanggal 5 Juli 2004.

⁴⁴ Djamiko.D. Konsumen, wawancara tanggal 7 Juli 2004.

⁴⁵ Harun. Konsumen, wawancara tanggal 7 Juli 2004.

⁴⁶ Ery, Notaris/PPAT, wawancara tanggal 7 Juli 2004.

1. permasalahan administrasi dan karyawan sebagai suatu *joint operation*.
2. permasalahan ketegasan pertanggungjawaban terhadap kelalaian ataupun kesengajaan yang ditimbulkan oleh salah satu pihak terhadap konsumen yang menyebabkan kerugian yang dialami oleh salah satu pihak yang sebenarnya tidak menjadi tanggungjawabnya.
3. permasalahan ketegasan isi perjanjian menyangkut pelaksanaan sanksi terhadap pihak yang lalai melaksanakan kewajibannya.

4.2.2. Jalan Keluar yang Dapat Ditempuh PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung dalam suatu Perjanjian *joint operation*

Obyek dari perikatan adalah prestasi, demikian juga dalam suatu perjanjian *joint operation*, kedua pihak berkewajiban atas suatu prestasi dan kedua pihak juga berhak atas suatu prestasi.

Ujud dari prestasi adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata)⁴⁷

Dalam perjanjian untuk memberikan sesuatu termasuk pemberian sejumlah uang, memberikan benda untuk dipakai (menyewa), penyerahan hak milik atas benda tetap dan bergerak, perikatan untuk melakukan

⁴⁷ Purwahid Patrik, *Hukum Perdata I (Asas-Asas Hukum Perikatan)*, *Op cit*, hal. 3

sesuatu, misalnya membangun rumah. Perjanjian untuk tidak melakukan sesuatu, misalnya A membuat perjanjian dengan B ketika menjual apotiknya, untuk tidak menjalankan usaha apotik dalam daerah yang sama.

Sedangkan yang dimaksud dengan wanprestasi atau ingkar janji adalah wujud dari tidak dipenuhinya perjanjian oleh salah satu pihak, tidak memenuhi perjanjian itu ada 4 (empat) macam :

1. Tidak melaksanakannya kewajibannya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan ;
2. Melaksanakan, namun tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan ;
3. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak tepat pada waktunya;
4. Melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian.

Terhadap keadaan wanprestasi di atas, oleh salah satu pihak dapat ditempuh jalan adalah melalui :

1. pemenuhan perjanjian;
2. pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
3. ganti rugi saja;
4. pembatalan perjanjian; atau

5. pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Sehubungan dengan wanprestasi tersebut di atas, maka yang perlu diketahui adalah saat kapan debitur dikatakan telah wanprestasi atau ingkar janji. Untuk menentukan wanprestasi atau ingkar janji ini undang-undang telah memberikan pemecahannya, yaitu dengan lembaga "penetapan lalai" (*ingebrekestelling*), penetapan lalai ini pada pokoknya adalah suatu pesan dari kreditur kepada debitur. Kreditur memberi tahu kapan si debitur selambat-lambatnya untuk memenuhi prestasi atau melaksanakan perjanjian.

Berkaitan dengan uraian tersebut di atas untuk menentukan hal-hal apa saja diperlukan atau tidaknya penetapan wanprestasi, maka harus dihubungkan dengan empat jenis dari wanprestasi atau ingkar janji tersebut, yaitu :

1. Tidak melaksanakannya kewajibannya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan ;

Dalam hal ini tidak diperhatikan penetapan lalai jadi bila terjadi di mana debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, maka debitur dapat segera dituntut ganti rugi.

2. Melaksanakan, namun tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan;
Dalam hal ini, sebenarnya isi perjanjian telah dilanggar, namun ada itikad atau kehendak dari debitur untuk memenuhi isi perjanjian, terhadap keadaan ini memerlukan penetapan lalai untuk menentukan penuntutan ganti rugi.
3. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak tepat pada waktunya;
Maka di sini diperlukan adanya penetapan lalai, jadi si debitur baru dapat dibebani ganti rugi apabila terlebih dahulu adanya penetapan lalai dari kreditur. Sebagai contoh dalam suatu perjanjian jual beli di mana debitur berkewajiban untuk menyerahkan barangnya kepada kreditur pada tanggal 20 Juli 2004, akan tetapi setelah satu bulan ternyata debitur belum menyerahkan barangnya maka hal ini kreditur haruslah memberikan penetapan lalai untuk menentukan saat terjadinya wanprestasi.
4. Melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian.
Dalam hal wanprestasi di sini dapat menimbulkan dua akibat yaitu, akibat yang positif dan akibat yang negatif. Bila akibat dari wanprestasi itu adalah positif, maka tidak diperlukan adanya penetapan lalai, sebagai contoh menyerahkan sapi yang sakit kepada kreditur dan sapi tersebut menularkan penyakit kepada sapi-sapi yang lainnya milik kreditur, maka

dalam hal ini debitur wajib membayar ganti rugi tanpa didahului dengan penetapan lalai. Selain itu bila akibat dari wanprestasi tersebut adalah negatif, maka diperlukan penetapan lalai. Sebagai contoh si debitur telah menyerahkan barang yang kualitasnya nomor 2, dalam hal ini si kreditur belum menerima apa yang menjadi haknya yaitu yang sesuai dengan barang yang diperjanjikan yaitu kualitas nomor satu.

Dari sanksi-sanksi akibat tindakan wanprestasi di atas, secara khusus tidak diatur dalam perjanjian kerjasama antara PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung, selain sanksi terhadap pembatalan perjanjian, sehingga dalam beberapa kasus dapat dimaklumi beberapa tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak tidak dapat dikenakan sanksi.

Identifikasi beberapa persoalan, seperti yang telah penulis uraikan pada bagian terdahulu, maka ada beberapa solusi yang menurut penulis dapat dipertimbangkan, untuk tetap mempertahankan kerjasama kedua pihak yang masih dalam kondisi menguntungkan tersebut yaitu anatara lain :

1. permasalahan administrasi sebagai suatu *joint operation*.

Dalam suatu kerjasama *joint operation*, berdasarkan Pasal 2 ayat (2) ditentukan bahwa kedua belah pihak setuju untuk menunjuk dan menyetujui bersama pengurus yang akan menangani pengelolaan

keuangan, baik untuk penerimaan dan pengeluaran, serta segala sesuatu yang menyangkut masalah keuangan dalam kerjasama ini.

Jadi menurut penulis ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) merupakan hal yang ideal dalam suatu *joint operation*, karena pekerjaan yang mengikat kedua pihak menyangkut kepentingan usaha bersama.

Namun dalam kenyataannya nilai ideal dalam Pasal 2 Ayat (2) ini tidak pernah dilaksanakan, pengelolaan administrasi dan keuangan dilakukan oleh pihak PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung, sedangkan PT. Karyadeka Alam Lestari hanya bertindak sebagai pihak pengontrol administrasi tersebut.

Dengan kenyataan ini, terhadap jalan keluar dari permasalahan tersebut, maka penting bagi kedua pihak terutama bagi PT. Karyadeka Alam Lestari, untuk mendesak dilaksanakan pembentukan pengurus yang akan menangani dan bertanggungjawab secara administrasi dari *joint operation*.

2. permasalahan ketegasan pertanggungjawaban terhadap kelalaian ataupun kesengajaan yang ditimbulkan oleh salah satu pihak terhadap konsumen yang menyebabkan kerugian yang dialami oleh salah satu pihak yang sebenarnya tidak menjadi tanggungjawabnya.

Sebenarnya tanggungjawab masing-masing pihak telah cukup jelas dalam isi perjanjian kerjasama, namun karena pelaksanaan di lapangan antara kedua pihak terlalu banyak keputusan didominasi dengan kebijakan, sehingga beberapa tindakan oleh salah satu pihak yang merugikan pihak lain tidak dimintakan pertanggungjawabannya, meskipun kerugian ini terbatas pada hal-hal tertentu saja.

Karena secara organisasi *joint operatrion* belum memiliki pengurus, maka selain jalan keluar pada point di atas dilaksanakan hal lain yang perlu dilakukan adalah menginventarisir hal-hal yang sering terjadi sebagai bagian dari kelalaian yang selama ini sering terjadi dan merupakan perbuatan langsung dari salah satu pihak sebagai wujud wanprestasi pihak tersebut, untuk selanjutnya dari inventarisir ini, dapat ditentukan secara musyawarah kasus mana yang dapat segera dimintakan tanggungjawabnya, dan terhadap kasus lainnya yang perlu dimaklumi, jalan keluar ini juga baik untuk memberikan suatu solusi bagi persoalan yang sering terjadi, sehingga dapat meminimalisasi pelanggaran dikemudian hari.

3. permasalahan ketegasan isi perjanjian menyangkut pelaksanaan sanksi terhadap pihak yang lalai melaksanakan kewajibannya.

Dalam isi perjanjian, memang tidak terdapat sanksi yang diancamkan kepada pihak yang terlambat/tidak melaksanakan kewajibannya kepada pihak lain dalam perjanjian, namun menurut penulis sanksi ini sangat penting untuk diadakan guna lebih menegaskan prinsip kerja dari *joint operation*.

Guna lebih mensinergikan kerjasama antara PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung, maka kedua pihak perlu lebih transparan untuk membicarakan hal-hal yang menghambat perjanjian kerjasama ini, antara lain menyangkut kenyataan adanya permasalahan yang dihadapi oleh PT. Karyadeka Alam Lestari dalam mengurus peningkatan hak atas tanah, sehingga kebijakan yang dipikirkan oleh PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung, sebagai bagian dari keamanan investasinya jangan semakin menambah beban bagi PT. Karyadeka Alam Lestari.

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Dari pembahasan di atas dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa sebagai suatu perjanjian kerjasama bisnis yang berbentuk *joint operation*, kedua pihak (PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung) memiliki kedudukan yang seimbang, maka para pihak masing-masing bertanggungjawab pada hal-hal yang menjadi kewajibannya sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian kerjasama ini, secara garis besar pihak PT. Karyadeka Alam Lestari bertanggungjawab pada pengurusan menyangkut areal/lahan yang akan digunakan untuk pembangunan, sedangkan pihak PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung bertanggungjawab pada pembangunan perumahannya dan dalam hal tersebut kedua belah pihak lebih bebas menentukan pembagian keuntungan serta tidak terlalu diatur oleh ketentuan-ketentuan selain yang terdapat dalam kontrak secara umum dari asas-asas perjanjian yang ada, tidak seperti *joint operation* dengan BUMN yang terlalu banyak diatur oleh ketentuan-ketentuan yang ada dari pemerintah.

2. Adapun permasalahan yang dihadapi oleh PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung adalah menyangkut, administrasi sebagai *joint operation*, pelaksanaan tanggungjawab oleh salah satu pihak terhadap kerugian yang dialami oleh pihak lain serta tidak adanya sanksi terhadap pelanggaran pelaksanaan kewajiban oleh salah satu pihak, untuk kondisi seperti ini hal utama yang harus ditempuh oleh PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Alam Jati Semesta Kurnia Agung adalah pembentukan kantor dan pengurus dari *joint operation*, guna penataan administrasi dari *joint operation*, serta perlunya dimulai sikap keterbukaan dari kedua pihak menyangkut hambatan-hambatan kedua perusahaan tersebut di lapangan.

5.2. Saran

Saran-saran yang dapat penulis berikan adalah :

1. Perlunya adanya pembentukan pengurus bersama untuk *joint operation*, sehingga dapat dilakukan penataan administrasi yang selama ini menjadi keluhan oleh PT. Karyadeka Alam Lestari.
2. Perlu dilakukan transparansi administrasi dan keterbukaan terhadap permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh kedua pihak di

lapangan berkaitan dengan pelaksanaan dari *joint operation*, guna memberikan solusi dari permasalahan tersebut.

3. Perlu diadakannya pembicaraan lebih lanjut, untuk membahas beberapa persoalan yang menyangkut kepentingan kedua pihak dalam kerangka kerja *join operation*, pembicaraan ini dapat berupa pembentukan perjanjian-perjanjian baru sebagai bagian dari kebijakan bersama dan penyelesaian sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Mariam Darus Badulzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Maria S.W. Sumardjono, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian (sebuah Panduan Dasar)*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kesatu*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Purwahid Patrik, *Hukum Perdata I (Asas-Asas Hukum Perikatan)*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 1986.
- Qiram Syamsudin Meliala. A., *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Rai Widjaya I.G. *Hukum Perusahaan*. Megapoin. Jakarta. 2000.
- , *Merancang Suatu Kontrak*, Megapoin. Jakarta. 2002.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1987.
- Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan singkat*. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2003.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.

Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, Penerbit ANDI, Yogyakarta, 2000.

Undang-Undang :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 Tentang Perseroan Terbatas.