



ISSN Print:
ISSN Online:



Kantor Editor: Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Palembang Sumatera Selatan-30139 Indonesia.

Telepon: +62711-580063 Fax: +62711-581179

E-mail : lexlatamihunsri@gmail.com

Website : <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/LexS>

KARAKTERISTIK PERJANJIAN KERJASAMA OPERASI/ *JOINT OPERATION*

Dwi N*

ABSTRAK: Salah satu bentuk badan usaha adalah dalam bentuk Operasi Bersama / Operasi Bersama, dasar hukumnya adalah Pasal 1338 KUH Perdata. Perjanjian kerja sama tidak boleh bertentangan dengan ketentuan hukum perjanjian, menurut pasal 1320 KUHPerdata. Badan usaha yang akan dibahas di sini adalah kolaborasi dua badan hukum domestik untuk membentuk kemitraan operasi bersama antara PT. Citra Mitra Properti dengan PT Cipta ArsiGriya. Permasalahan Karakteristik perjanjian Operasi Bersama berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Sama Pengembangan Tanah No. 47 tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Property Partners dan PT. Cipta ArsiGriya dan tanggung jawab hukum dan penyelesaian perselisihan dalam Operasi Kerjasama / Operasi Bersama baik perjanjian internal maupun perjanjian eksternal berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Sama Pengembangan Tanah No. 47 tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Property Partners dan PT. Cipta ArsiGriya. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dan didukung oleh data empiris. Dalam penelitian hukum normatif hanya diperiksa bahan pustaka atau bahan sekunder, yang dapat mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan, Karakteristik dari Perjanjian Operasi Bersama berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Sama Pengembangan Tanah No. 47 tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Property Partners dan PT. Cipta ArsiGriya adalah sebagai berikut: 1. Membentuk badan usaha atau badan manajemen; 2. Dalam bentuk Aliansi Masyarakat Sipil (Maatschap); 3. Badan usaha atau badan manajemen dapat melakukan tindakan hukum; 4. Penggunaan nama bersama; 5. Para pihak bertanggung jawab; 6. Memiliki elemen Perusahaan. Tanggung jawab hukum dan penyelesaian perselisihan dalam Operasi Bersama / Operasi Bersama pada perjanjian disepakati untuk menyelesaikan masalah dalam musyawarah terkait dengan tindakan yang dilarang dalam kontrak atau perjanjian (default). Tanggung jawab hukum dan penyelesaian sengketa perjanjian eksternal, yaitu pihak ketiga jika terjadi wanprestasi, maka pihak kedua yang harus bertanggung jawab adalah PT. Citra Mitra Properti. Karena tindakan hukum yang dilakukan oleh badan usaha atau badan manajemen, otoritas penuh PT. Citra Mitra Properti.

Kata Kunci: Operasi Bersama, Perjanjian, Perjanjian Kerja Sama.

Riwayat Artikel:

Diterima : 24 Maret 2019;

Revisi : 20 Juni 2019;

Disetujui : 30 Juni 2019.

*Mahasiswa Magister Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya.

**Dosen Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

PENDAHULUAN

Pesatnya perkembangan perdagangan ditanah air, maka banyak dari kalangan pengusaha kalau tidak bertindak sendiri mereka mendirikan persekutuan-persekutuan atau perseroan-perseroan. Persekutuan-persekutuan itu dapat berupa Perseroan Firma, Perseroan Komanditer, ataupun Perseroan Terbatas.

Persekutuan Perdata (*Maatschap*) adalah suatu “perjanjian”, dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk memasukkan sesuatu (*inbreng*) ke dalam persekutuan dengan maksud untuk membagi keuntungan (kemanfaatan) yang diperoleh karenanya. Persekutuan Perdata, Persekutuan Firma, Persekutuan Komanditer, Perseroan Terbatas dan badan hukum lainnya adalah perkumpulan dalam dunia perusahaan. Perkumpulan-perkumpulan tersebut, didirikan atas dasar suatu perjanjian antara beberapa orang yang berkehendak mendirikan perkumpulan itu dengan tujuan untuk mencari laba.

Perkumpulan dalam arti luas, termasuk di dalamnya: persekutuan, koperasi dan perkumpulan saling menanggung. Perkumpulan ini ada yang berbadan hukum dan ada yang Kedua macam perkumpulan diatas sama-sama menjalankan perusahaan, tetapi status hukumnya sangat berbeda. Sekelompok bukan badan hukum, sedangkan kelompok lainnya berbadan hukum. Perbedaan ini tampak sekali pada prosedur mendirikan badan-badan tersebut. Untuk mendirikan suatu badan hukum, mutlak diperlukan pengesahan pemerintah. Seiring dengan perkembangan waktu dan kebutuhan masyarakat dalam menjalankan usaha, maka terbentuklah berbagai jenis-jenis badan usaha yang dibentuk dengan perjanjian kerjasama untuk memenuhi kebutuhan pelaku-pelaku usaha. Salah satu bentuk badan usaha tersebut adalah dalam bentuk *Joint Operation* (kerjasama operasi).

Dasar hukumnya adalah berdasarkan Pasal 1338,¹ Kemudian Perjanjian kerjasama tersebut tidak boleh bertentangan dengan syarat sah perjanjian yaitu menurut pasal 1320 KUHPperdata. Penjelasan secara singkat, *Joint Operation (JO)* adalah merupakan bentuk kerja sama operasi, yaitu perkumpulan dua badan atau lebih yang bergabung untuk menyelesaikan suatu proyek. Penggabungan bersifat sementara hingga proyek selesai. Dalam beberapa surat-surat penegasan yang diterbitkan oleh Dirjen Pajak, istilah *Joint Operation* seringkali diper tukarkan dengan istilah *Konsorsium*.² *Konsorsium* atau yang biasa di kenal dengan *Joint Operation (non integrated system/ non-administrative/* bukan badan hukum) adalah suatu kesepakatan bersama subjek hukum untuk melakukan suatu pembiayaan, atau kesepakatan bersama antara subjek hukum untuk melakukan suatu pekerjaan bersama-sama dengan porsi-porsi pekerjaan yang sudah di tentukan dalam perjanjian. *Konsorsium* dalam Hukum Dagang dikenal dengan Persekutuan Perdata (*Maatschap*). Persekutuan perdata (*Maatschap*) bukanlah suatu badan hukum atau *rechtspersoon*, melainkan hanya dilahirkan dari perjanjian-perjanjian para pendirinya saja (subjek-subjek Hukum).³ Bisa dikatakan perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh badan-badan hukum tersebut menghasilkan suatu badan usaha.

Badan usaha yang akan dibahas disini adalah kerjasama dua badan hukum dalam negeri untuk membentuk kerjasama badan usaha *Joint Operation* antara PT. Citra Mitra Properti dengan PT Cipta ArsiGriya. Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal menjelaskan bahwa Penanaman modal dalam negeri dapat dilakukan dalam bentuk badan usah yang berbentuk badan hukum, tidak berbadan hukum atau usaha perseorangan, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-

¹ Lihat Pasal 1338 KUHPperdata (*BW*) : *Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.*

² Pendirian *Joint Operation Company*, <http://www.farendvy.co.id/services/legal-license-permit-servi ce/pendirian-badan-usaha/pendirian-joint-ope rati on-company/>, diakses pada tanggal 13 Mei 2016 pukul 20:55 WIB.

³ Bagaimana Menggugat *Konsorsium?*, <http://www.hukumonline.com /klinik/detail/ lt4d9156749f290/ bagaimana-menggugat-konsorsium> diakses pada tanggal 30 Oktober 2017 pukul 14:55 WIB.

undangan.⁴ Badan Hukum Pertama adalah PT. Citra Mitra Properti merupakan anak perusahaan dari grup Ciputra. PT. Citra Mitra Properti adalah bagian dari Ciputra Residence yang merupakan anak perusahaan dari Grup Ciputra, salah satu pengembang properti terbesar di Indonesia dengan fokus pengembangan skala kota serta *mixed-use development*.⁵ Badan Hukum Kedua adalah PT Cipta Arsigriya yang merupakan perusahaan lokal Palembang yang bergerak dibidang *developer* perumahan, ruko dan juga jual-beli tanah kavling. PT Cipta Arsigriya mempunyai kepemilikan aset atas tanah bersertifikat di kota Palembang, baik itu atas nama PT Cipta Arsigriya maupun nama pribadi milik Komisaris dan Direktornya. Sehingga, PT. Citra Mitra Properti tertarik ingin melakukan kerjasama pembangunan Proyek perumahan berskala internasional dengan PT Cipta Arsigriya. Badan Usaha Kerjasama Operasi/ *Joint Operation (JO)* yang akan dibahas disini adalah mengenai Proyek di Sumatera Selatan lebih tepatnya di Kota Palembang, yang mana mulai dibangun sejak tahun 2008 hingga sekarang dengan nama CitraGrand City, dikembangkan diatas lahan seluas 250 Ha. CitraGrand City dibangun oleh Ciputra Group bekerjasama dengan PT Cipta Arsigriya sebagai *partner* yang merupakan *Developer* lokal Palembang.⁶ Pada tahun 2007 PT. Citra Mitra Properti dengan PT Cipta Arsigriya sepakat untuk mengadakan Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan di Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Sukarami, Kota Palembang seluas lebih kurang 1.560.768 m², yang dituangkan dalam Akta Notaris nomor 47, di hadapan Notaris Johny Dwikora Aron, SH, tertanggal 29 Juni 2007. Inti dari Perjanjian Kerjasama tersebut adalah kerjasama operasional, pengembangan Proyek yang dilakukan secara bersama-sama dengan membentuk suatu badan pengelola yang diberi nama Citra ArsiGriya JO (*Joint Operation*).⁷ Kerjasama operasional disini saling menguntungkan dengan pembagian sebagai berikut:⁸

1. PT. Citra Mitra Properti adalah anak perusahaan Grup Ciputramerupakan *Developer* sebagai manajemen pengelolanya.Sedangkan,
2. PT Cipta Arsigriya adalah *Developer* lokal yang mempunyai lahan luas dikawasan CitraGrand City, mereka sebagai penyedia tanah.

Perjanjian Kerjasama Operasi ini selain mencari keuntungan bagi para pihak. Namun, juga dapat menimbulkan yang namanya kerugian. Setiap pihak yang dirugikan berhak untuk menuntut ganti rugi atas tidak dipenuhinya atau dilanggarnya atau diabaikannya suatu ketentuan dalam kontrak (Perjanjian Kerjasama Operasi/ *Joint Operation*) oleh pihak lain.⁹ Kontrak kerjasama yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta ArsiGriya, didalam ketentuan Pasal 4 Ayat (4) dijelaskan bahwa para pihak bersepakat untuk tidak membangun proyek serupa dalam satu kecamatan yang sama atau setidaknya-tidaknya dalam jarak radius 5 (lima) kilometer dari lokasi tanah proyek. Namun, salah satu pihak melanggar isi dalam perjanjian tersebut, yang mana membuat pihak lainnya merasa dirugikan.¹⁰ Asas ganti kerugian terkandung dalam pasal 1243 KUHPerdara yang memuat ketentuan imperatif bahwa akibat wanprestasi (ingkar janji) yang dilakukan oleh debitur atau yang pihak mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi

⁴ Lihat Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal.

⁵ Corporate Profile, <http://ciputraresiden ce.com/about-us-2/>, diakses pada tanggal 15 Mei 2016 pada pukul 21:34 WIB.

⁶ Lihat Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 di hadapan Notaris Johny Dwikora Aron, SH tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dengan PT. Cipta ArsiGriya.

⁷ Lihat Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 di hadapan Notaris Johny Dwikora Aron, SH tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dengan PT. Cipta ArsiGriya.

⁸ Lihat Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 di hadapan Notaris Johny Dwikora Aron, SH tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dengan PT. Cipta ArsiGriya.

⁹Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, Bandung : Mandar Maju, 2012, hlm. 106.

¹⁰Lihat Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 di hadapan Notaris Johny Dwikora Aron, SH tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dengan PT. Cipta ArsiGriya.

dalam kontrak, yang menimbulkan kerugian bagi kreditor atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi dari pihak lainnya dalam kontrak, menimbulkan kewajiban debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditor atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi dari pihak lainnya dalam kontrak tersebut.¹¹ Dalam hal ini Kontrak Kerjasama Operasi (*Joint Operation*) yang dibuat antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta ArsiGriya menimbulkan permasalahan hukum. Permasalahan lainnya dari kerjasama operasi (*Joint Operation*) ini adalah dua badan hukum yang melakukan kerjasama pembangunan lahan tersebut berarti mempunyai dua *owner* atau dua kepentingan sehingga dalam menentukan kebijakan harus mendapatkan persetujuan kedua belah pihak. Dengan demikian segala keputusan demi kepentingan badan usaha memakan waktu dan memberikan dampak hukum kepada pihak ketiga. Hal tersebut menimbulkan beberapa permasalahan baik *intern* maupun *ekstern* Badan Usaha Kerjasama Operasi. Dalam hal ini badan usaha kerjasama operasi yang akan diteliti adalah badan pengelola Citra ArsiGriya JO (*Joint Operation*).¹² Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang dibahas dalam tesis ini adalah Bagaimana karakteristik perjanjian Kerjasama Operasi/ *Joint Operation* berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta Arsi Griya ? Bagaimana tanggung jawab hukum dan penyelesaian sengketa dalam Kerjasama Operasi/ *Joint Operation* baik internal perjanjian maupun eksternal perjanjian berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta ArsiGriya ?

Metode Penelitian

Penelitian hukum yang digunakan untuk membahas dalam penelitian ini adalah selain penelitian hukum normatif juga didukung dengan data empiris. Pada penelitian hukum normatif yang diteliti hanya bahan pustaka atau bahan sekunder, yang mungkin mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Sedangkan, Penelitian Empiris adalah data yang langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan. penelitian hukum empiris dapat dihubungkan dengan pada penelitian terhadap efektifitas hukum yang sedang berlaku atau penelitian terhadap identifikasi hukum. Dalam hal ini penulis akan melakukan wawancara langsung kepada salah satu staf legal di Badan Usaha Kerjasama Operasi Citra ArsiGriya JO (*Joint Operation*) sebagai badan pengelola proyek kerjasama.

PEMBAHASAN

Karakteristik perjanjian Kerjasama Operasi/ *Joint Operation* berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta ArsiGriya

Kerjasama operasi/ *Joint Operation* (JO) disini para pihak (PT. Citra Mitra Properti dengan PT Cipta Arsigriya) telah sepakat dan setuju mengenai pembagian kewajiban yang akan dijelaskan sebagai berikut:

- a. Pihak Pertama, yaitu : PT Cipta Arsigriya adalah Developer lokal yang mempunyai lahan luas dikawasan CitraGrand City, mempunyai kewajiban antara lain:
 1. menyediakan tanah dalam keadaan siap untuk dikembangkan;
 2. menjamin kesiapan dan kelengkapan surat-surat tanah;
 - a. membantu pihak kedua (PT. Citra Mitra Properti) atau Badan Pengelola (Citra ArsiGriya JO (*Joint Operation*)) untuk memperoleh, membuat dan menandatangani

¹¹Muhammad Syaifuddin *Op.cit.* hlm. 106.

¹²Lihat Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dengan PT. Cipta ArsiGriya.

semua ijin-ijin, surat-surat, perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen terkait Kerjasama operasi/ *Joint Operation (JO)*

- b. memberikan Kuasa jual Kaveling dan Bangunan kepada pihak kedua (PT. Citra Mitra Properti) atau Badan Pengelola (Citra ArsiGriya JO (*Joint Operation*));
- c. Pihak Kedua, yaitu : PT. Citra Mitra Properti adalah anak perusahaan Grup Ciputra merupakan *Developer* sebagai manajemen pengelolanya mempunyai kewajiban antara lain:
- d. Menyediakan dan/ mengusahakan dana untuk pengembangan proyek;
- e. Menyediakan karyawan/ staf dan menjalankan seluruh kegiatan manajemen operasional proyek;
- f. Mengusahakan pemakaian nama, logo, merek “CIPUTRA” sebagai atribut proyek.
- g. Badan Pengelola yaitu : Citra ArsiGriya JO (*Joint Operation*) sebagai badan usaha atau badan pengelola yang dibentuk berdasarkan perjanjian Kerjasama Operasi/ *Joint Operation (JO)* antara PT. Citra Mitra Properti dengan PT Cipta Arsigriya, mempunyai kewajiban antara lain:

1. Mengadakan seluruh kegiatan pemasaran baik kaveling tanah maupun bangunan;
2. Melakukan kerjasama strategis dengan pihak ketiga;
3. Membuat laporan penjualan;
4. Melaksanakan perencanaan dan segala kegiatan pembangunan proyek;
5. Membayar *brand royalty* dan *project management fee* kepada Pihak Kedua (PT. Citra Mitra Properti);
6. Membayar pinjaman modal kerja yang disediakan Pihak Kedua (PT. Citra Mitra Properti);
7. Membayar harga tanah kepada Pihak Pertama (PT Cipta Arsigriya);
8. Menunjuk dan mengawasi pekerjaan kontraktor, konsultan, supplier atau pihak ketiga lainnya;
9. Melakukan pengadaan barang dan alat-alat yang diperlukan;
10. Melakukan pengelolaan sumber daya manusia dan membayar gaji karyawan;
11. Menanggung pembayaran biaya perjalanan dinas para pihak untuk kepentingan proyek;
12. Mengelola keuangan proyek;
13. Melaksanakan pemungutan pajak-pajak;
14. Melaksanakan pengurusan akta-akta terkait kegiatan pembangunan proyek;
15. Mengurus penerbitan sertipikat induk tanah keatas nama Pihak Pertama (PT Cipta Arsigriya).

Pada saat dua buah perusahaan (Perseroan Terbatas) akan membuat perjanjian kerjasama, harus ada anggaran dasar dan kemudian siapa yang berwenang untuk bertindak atas nama perusahaan tersebut. Sebagai notaris dan PPAT sesuai dengan jabatannya yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan di Indonesia, akan menanyakan mengenai klausul-klausul apa saja yang akan diatur didalam perjanjian kerjasama. Perjanjian kerjasama operasi/ *Joint Operation (JO)* ini tidak ada aturan bakunya, sehingga sebagai notaris dan PPAT harus mengkonstantir kehendak para pihak sehingga tidak merugikan salah satu pihak dalam pembuatan Akta Perjanjian kerjasama operasi/ *Joint Operation (JO)* tersebut.¹³

Kerjasama operasi/ *Joint Operation (JO)* yang disepakati oleh PT. Citra Mitra Properti dengan PT Cipta Arsigriya adalah bentuk kerjasama yang mana salah satu pihak sebagai penyedia tanah lahan untuk pengembangan properti dan pihak lainnya sebagai pembangun atau pemodal untuk kemudian mendapatkan keuntungan bersama dengan sistem bagi hasil antara para pihak. Perjanjian kerjasama operasi/ *Joint Operation (JO)*

¹³ Hasil wawancara kepada Ela Maria Fransisca, SH, MH, S.PN sebagai Notaris dan PPAT pada tanggal 28 Oktober 2018.

tersebut sangat efektif karena saling menguntungkan bagi kedua belah pihak. Para pihak dalam membuat suatu perjanjian harus sesuai dengan karakteristik dari perjanjian, yakni harus sesuai dengan dasar-dasar dari suatu perjanjian, yang mana dasar hukumnya adalah pasal 1338 KUHPerdara (asas kebebasan berkontrak) dan pasal 1320 KUHPerdara (syarat sahnya suatu perjanjian). Suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak mempunyai karakteristik sebagai berikut:¹⁴

1. Adanya pengaturan Hak dan Kewajiban para pihak;
2. Tidak bertentangan dengan norma-norma dan peraturan yang berlaku dalam klausul isi perjanjian tersebut;
3. Adanya objek tertentu yang dapat dilaksanakan prestasinya;
4. Adanya Jangka waktu perjanjian (baik habisnya masa waktu perjanjian atau telah pencapaiannya kehendak para pihak);
5. Adanya sanksi apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi.

Perjanjian menimbulkan banyak perikatan, perikatan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak, atau dengan perkataan lain, perikatan merupakan isi dari perjanjian, dan perikatan-perikatan tersebut memberikan ciri yang membedakan perjanjian tersebut dari perjanjian yang lain. Kesepakatan para pihak menimbulkan perjanjian, yang tak lain merupakan sekelompok perikatan-perikatan. Perjanjian tersebut baru diketahui merupakan perjanjian jenis tertentu, dengan sebutan tertentu, setelah dilihat perikatan perikatan yang dilahirkan olehnya.¹⁵

Perjanjian atau kontrak diatur secara khusus dalam KUHPerdara, Buku III, Bab II tentang “perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian” dan Bab V sampai dengan Bab XVIII yang mengatur asas-asas hukum dan norma-norma hukum kontrak atau perjanjian pada umumnya, serta norma-norma hukum kontrak atau perjanjian yang mempunyai karakteristik khusus yang lebih dikenal dengan istilah kontrak bernama (*benoemde contract* atau *nominaat contract*), dalam arti kontrak-kontrak yang diatur secara khusus dan mempunyai nama tertentu dalam KUHPerdara, yang jenis dan jumlahnya, yaitu jual-beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, perjanjian-perjanjian untuk melakukan pekerjaan, persekutuan, perkumpulan, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam-meminjam, bunga tetap atau bunga abadi, perjanjian untung-untungan, pemberian kuasa, penanggungan, dan perdamaian.¹⁶

Norma-norma hukum kontrak atau perjanjian pada umumnya yang diatur dalam Bab I dan Bab II Buku III KUHPerdara juga berlaku terhadap kontrak-kontrak yang tidak diatur secara khusus dan tidak mempunyai nama tertentu dalam KUHPerdara (*vide* Pasal 1319) yang lebih dikenal dengan istilah kontrak tidak bernama (*onbenoemde contract* atau *innominaat contract*), kontrak tidak bernama tumbuh dan berkembang dalam praktik hukum bisnis, khususnya praktik hukum kontrak atau perjanjian, dikarenakan adanya asas kebebasan membuat kontrak yang terkandung dalam KUHPerdara (*vide* Pasal 1338 (1)).¹⁷ Karakteristik perjanjian kerjasama operasi/ *Joint Operation (JO)* berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 Tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta Arsigraya adalah sebagai berikut :

1. memiliki pengertian seperti Persekutuan Perdata (*Maatschap*);
2. memiliki Ciri-Ciri dan Sifat seperti Persekutuan Perdata (*Maatschap*);
3. memiliki Jenis dan Macam seperti Persekutuan Perdata (*Maatschap*) dan Firma;
4. memiliki Tanggung Jawab seperti Persekutuan Perdata (*Maatschap*);
5. memiliki Cara Berakhirnya seperti Persekutuan Perdata (*Maatschap*);

¹⁴ Hasil wawancara kepada Ela Maria Fransisca, SH, MH, S.PN sebagai Notaris dan PPAT pada tanggal 28 Oktober 2018.

¹⁵ J. Satrio, *Loc. Cit.*, hlm.7.

¹⁶ DR. M. Syaifuddin, SH., M.Hum., *HUKUM KONTRAK Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 33.

¹⁷ *Ibid.*

6. memiliki Unsur seperti Persekutuan Perdata (*Maatschap*) dan Firma;
7. Memiliki Cara Mendirikan seperti Persekutuan Perdata (*Maatschap*);
8. Memiliki Pemasukan seperti Persekutuan Perdata (*Maatschap*) dan Firma;
9. Memiliki Pengurusan seperti Persekutuan Perdata (*Maatschap*);
10. Memiliki Pembagian Keuntungan dan Kerugian seperti Persekutuan Perdata (*Maatschap*).

Dari sepuluh perbedaan antara Persekutuan Perdata (*Maatschap*) dengan Firma dapat dilihat bahwa Karakteristik perjanjian kerjasama operasi/ *Joint Operation (JO)* berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 Tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta Arsigriya lebih mendekati kepada Persekutuan Perdata (*Maatschap*), sedangkan Firma hanya memiliki karakteristik pada jenis dan macam, unsur serta pemasukan. Jadi, dapat disimpulkan bahwa Karakteristik perjanjian kerjasama operasi/ *Joint Operation (JO)* adalah Persekutuan Perdata (*Maatschap*). Karakteristik perjanjian kerjasama operasi/ *Joint Operation (JO)* menurut M. Yahya Harahap. Dalam persidangan perkara kepailitan No. 42/Pailit/2010/PN.Jkt.Pst, tanggal 14 Juli 2010, antara Penta Ocean Co.Ltd (POC) sebagai Pemohon melawan PT. Bali Turtle Island Development (PT. BTID) sebagai Termohon, diajukan ahli dari Termohon untuk menjelaskan mengenai badan usaha *Joint Operation*. M. Yahya Harahap, mantan Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI di depan persidangan memberikan keterangan sebagai berikut :¹⁸

1. *Joint Operation (JO)* adalah Kerjasama Operasional (KSO) untuk mengerjakan suatu proyek dan hasil atau keuntungan dari kerja tersebut dibagi bersama-sama secara proporsional atau pro rata kepada masing-masing pihak yang terikat dalam JO;
2. Ditinjau dari segi hukum perdata, JO hampir sama bentuknya dengan Persekutuan Perdata (*burgerlijke maatschap, civil partnership*) yang diatur pada buku ketiga, bab ketujuh (Pasal 1618-1652 KUH Perdata);
3. Apabila diamati, terdapat beberapa variable bentuk JO, antara lain:
 - a. Para pihak yang terikat dalam JO, membentuk suatu badan hukum yang akan bertindak melaksanakan JO dan masing-masing pihak yang terkait menjadi pemegang saham dalam badan hukum tersebut;
 - b. Para pihak yang terlibat tidak membentuk badan hukum, namun dalam *Joint Operation Agreement (JOA)* disepakati dan ditentukan siapa diantara para pihak yang ditetapkan atau ditunjuk sebagai *leader* atau pelaksana JO yang sah bertindak untuk dan atas nama JO (*for and behalf of JO*). Dalam bentuk JO atau KSO yang demikian yang sah bertindak untuk dan atas nama JO hanya *leader*, yang sah dan valid mewakili JO, mengurus JO hanya *leader*. Pihak lain yang terikat dalam *Joint Operation Agreement (JOA)* tidak memiliki kapasitas dan kewenangan mewakili maupun mengatasnamakan diri mewakili sebagai representasi dari JO.
4. Pada dasarnya JO bentuk dan strukturnya hampir sama dengan Persekutuan Perdata (*burgerlijke maatschap, civil partnership*), dengan demikian JO dapat bertindak sebagai person yang terpisah dari para peserta yang terikat dalam JOA. Oleh karena itu JO dapat bertindak mengadakan perikatan / perjanjian dengan pihak ketiga untuk dan atas nama JO.

Tanggung jawab hukum dan penyelesaian sengketa dalam Kerjasama Operasi/ *Joint Operation* baik internal perjanjian maupun eksternal perjanjian berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta Arsigriya

¹⁸ Christian Franks, Tesis: “*Joint Operation Sebagai Subyek Dalam Kepailitan*”, (Jakarta: UI, 2012), Hlm. 7

Menurut Ridwan Halim, tanggung jawab hukum adalah sebagai sesuatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan itu merupakan hak dan kewajiban ataupun kekuasaan. Secara umum tanggung jawab hukum diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu tidak menyimpang dari peraturan yang telah ada. Kontrak atau perjanjian berkembang pesat saat ini sebagai konsekuensi logis dari berkembangnya kerjasama bisnis antar pelaku bisnis. Banyak kerjasama bisnis dilakukan oleh pelaku bisnis dalam bentuk kontrak atau perjanjian tertulis adalah dasar bagi para pihak (pelaku bisnis) untuk melakukan penuntutan jika ada salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang dijanjikan dalam kontrak atau perjanjian¹⁹

Pengaturan tentang penyelesaian perselisihan dalam Perjanjian kerjasama operasi/ *Joint Operation (JO)* antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta Arsigriya, diatur dalam Pasal 23 tentang Penyelesaian Perselisihan yang mempunyai ketentuan sebagai berikut:²⁰

1. Setiap sengketa atau beda pendapat antar pihak sehubungan dengan perjanjian akan diselesaikan secara musyawarah;
2. Bila penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya dengan cara arbitrase sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 (Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan) tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa berikut semua perubahan dan penambahannya dikemudian hari;
3. Para pihak sepakat bahwa penyelesaian sengketa akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) di Jakarta;
4. Kesepakatan para pihak untuk menyelesaikan sengketa dengan cara Arbitrase meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa ke Pengadilan Negeri.

Penyelesaian perselisihan yang dipilih oleh para pihak terkait permasalahan tersebut yang telah dijelaskan diatas adalah dengan cara bermusyawarah. Musyawarah berasal dari kata *Syawara* yaitu berasal dari Bahasa Arab yang berarti berunding, urun rembuk atau mengatakan dan mengajukan sesuatu. Istilah-istilah lain dalam tata Negara Indonesia dan kehidupan modern tentang musyawarah dikenal dengan sebutan “syuro”, “rembug desa”, “kerapatan nagari” bahkan “demokrasi”. Kewajiban musyawarah hanya untuk urusan keduniawian. Jadi musyawarah adalah suatu upaya bersama dengan sikap rendah hati untuk memecahkan persoalan (mencari jalan keluar) guna mengambil keputusan bersama dalam penyelesaian atau pemecahan masalah yang menyangkut urusan keduniawian.²¹

Kata musyawarah pada dasarnya hanya digunakan untuk hal-hal yang baik, sejalan dengan makna dasarnya. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, musyawarah diartikan sebagai pembahasan bersama dengan maksud mencapai keputusan atau penyelesaian masalah bersama. Selain itu dipakai juga kata musyawarah yang berarti berunding dan berembuk.²² Saat ini musyawarah selalu dikait-kaitkan dengan dunia politik, demokrasi. Bahkan hal tersebut tidak dapat dipisahkan, pada prinsipnya musyawarah adalah bagian dari demokrasi, dalam demokrasi pancasila penentuan hasil dilakukandengan cara musyawarah mufakat dan jika terjadi kebuntuan yang berkepanjangan barulah dilakukan pemungutan suara, yang dimaksud dengan musyawarah mufakat adalah bahwa setelah

¹⁹ Annalisa Yahanan, Muhammad Syaifuddin, dan Yunial Laili Mutiari, *Perjanjian Jual Beli Berklausula Perlindungan Hukum Paten*, Tunggal Mandiri Publishing, Malang, 2009, hlm. 1

²⁰ Lihat Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 di hadapan Notaris Johny Dwikora Aron, SH tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dengan PT. Cipta ArsiGriya.

²¹ Musyawarah, <https://id.wikipedia.org/wiki/Musyawarah>, diakses pada tanggal 06 November 2018 pada pukul 13:30 Wib

²² Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 603.

bermusyawarah terjadilah kesepakatan antara para pihak yang bermusyawarah. Mufakat merupakan suatu keputusan yang di ambil dengan persetujuan bersama, mufakat itu ada tiga jenis yaitu:²³

1. setuju untuk bersetuju;
2. setuju untuk tidak bersetuju;
3. setuju untuk menunda sebuah persetujuan para pihak

Dalam hal ini telah bersepakat untuk menyelesaikan permasalahan secara musyawarah terkait dengan perbuatan yang dilarang dalam kontrak atau perjanjian (wanprestasi), yaitu didalam ketentuan Pasal 4 Ayat (4) dijelaskan bahwa para pihak bersepakat untuk tidak membangun proyek serupa dalam satu kecamatan yang sama atau setidak-tidaknya dalam jarak radius 5 (lima) kilometer dari lokasi tanah proyek. Dalam kesepakatan atau mufakat dari hasil musyawarah tersebut, Pihak PT. Citra Mitra Properti memperbolehkan Pihak dari PT. Cipta Arsigriya, untuk meneruskan proyek serupa yang berjarak hanya lebih kurangnya 1 (satu) kilo meter dari lahan proyek pembangunan kerjasama operasi/ Joint Operation (JO) tersebut, dikarenakan memang dari awal Pihak dari PT. Cipta Arsigriya akan membangun perumahan klaster dilokasi tanah lahan tersebut sebelum dilakukannya perjanjian kerjasama operasi/ Joint Operation (JO), namun hal tersebut memang tidak dituangkan dalam perjanjian kerjasama operasi/ Joint Operation (JO).

Penyelesaian perselisihan dengan cara musyawarah dan mufakat telah menyelesaikan permasalahan dengan lebih cepat dan hemat biaya, dikarenakan penyelesaian sengketa ini semua dilakukan dengan prinsip kekeluargaan. Setelah tercapainya kesepakatan bersama maka, ketentuan dalam Pasal 23 Ayat (2) tentang penyelesaian perselisihan yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 Tanggal 29 Juni 2007 di hadapan Notaris Johny Dwikora Aron, SH, yang mengatur bahwa: “Bila penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya dengan cara arbitrase”. Jadi, dengan diselesaikannya permasalahan tersebut dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat, maka ketentuan Pasal 23 Ayat (2) tidak perlu dilaksanakan. Dalam hal ini musyawarah telah memberikan win-win solution (Solusi terbaik) kepada para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahan. Karena dengan prinsip kekeluargaan menjadikan hubungan baik tetap berjalan sehingga tercapainya tujuan bersama dari kerjasama operasi/ Joint Operation (JO).

Citra ArsiGriya JO (*Joint Operation*) sebagai badan usaha atau badan pengelola yang dibentuk berdasarkan perjanjian kerjasama operasi/ *Joint Operation (JO)* antara PT. Citra Mitra Properti dengan PT Cipta Arsigriya berdasarkan Pasal 3 Ayat (3) tentang KEWAJIBAN PARA PIHAK, mempunyai kewajiban antara lain :²⁴

1. Mengadakan seluruh kegiatan pemasaran baik kaveling tanah maupun bangunan;
2. Melakukan kerjasama strat egis dengan pihak ketiga;
3. Membuat laporan penjualan;
4. Melaksanakan perencanaan dan segala kegiatan pembangunan proyek;
5. Membayar *brand royalty* dan *project management fee* kepada Pihak Kedua (PT. Citra Mitra Properti);
6. Membayar pinjaman modal kerja yang disediakan Pihak Kedua (PT. Citra Mitra Properti);
7. Membayar harga tanah kepada Pihak Pertama (PT Cipta Arsigriya);
8. Menunjuk dan mengawasi pekerjaan kontraktor, konsultan, supplier atau pihak ketiga lainnya;

²³ Musyawarah Mufakat, <https://www.bahasakita.com/musyawah-mufakat/>, diakses pada tanggal 06 November 2018 pada pukul 13:30 Wib

²⁴ Lihat Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 di hadapan Notaris Johny Dwikora Aron, SH tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dengan PT. Cipta ArsiGriya

9. Melakukan pengadaan barang dan alat-alat yang diperlukan;
10. Melakukan pengelolaan sumber daya manusia dan membayar gaji karyawan;
11. Menanggung pembayar biaya perjalanan dinas para pihak untuk kepentingan proyek;
12. Mengelola keuangan proyek;
13. Melaksanakan pemungutan pajak-pajak;
14. Melaksanakan penerbitan akta-akta terkait kegiatan pembangunan proyek;
15. Mengurus penerbitan sertifikat induk tanah keatas nama Pihak Pertama (PT Cipta Arsigriya).

Perjanjian kerjasama operasi/ Joint Operation (JO) antara PT. Citra Mitra Properti dengan PT Cipta Arsigriya berdasarkan Pasal 3 Ayat (3) tentang KEWAJIBAN PARA PIHAK yang disebutkan diatas dapat kita lihat bahwa hubungan hukum terhadap pihak ketiga ada pada badan usaha atau badan pengelola Citra ArsiGriya JO (*Joint Operation*). Kemudian berdasarkan pada ketentuan Pada Pasal 2 dalam perjanjian kerjasama operasi/ *Joint Operation (JO)* berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 Tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta Arsigriya yang membahas tentang Bentuk dan Pengembangan Kerjasama menjelaskan sebagai berikut:²⁵

1. Bentuk kerjasama ini adalah *Joint Operation* dengan membentuk badan pengelola.
2. PIHAK PERTAMA menyediakan TANAH dalam kondisi sebagaimana Pasal 3 dan Pasal 18 Perjanjian ini, sedangkan PIHAK KEDUA menyediakan dan / atau mengusahakan dana pengembangan PROYEK.
3. Para Pihak sepakat bahwa pelaksanaan management dan kegiatan operasional PROYEK dilakukan oleh PIHAK KEDUA, dimana PIHAK KEDUA berkewajiban dan berwenang mengelola dan mengendalikan sepenuhnya semua rencana pengembangan dan operasional kegiatan PROYEK melalui Badan Pengelola.

Pasal 2 Ayat (3) mengenai Bentuk dan Pengembangan Kerjasama dalam perjanjian kerjasama operasi/ *Joint Operation (JO)* tersebut diatas menyebutkan Para Pihak sepakat bahwa pelaksanaan management dan kegiatan operasional PROYEK dilakukan oleh PIHAK KEDUA (PT. Citra Mitra Properti), dimana PIHAK KEDUA berkewajiban dan berwenang mengelola dan mengendalikan sepenuhnya semua rencana pengembangan dan operasional kegiatan PROYEK melalui Badan Pengelola. Dari penjelasan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa terkait dengan Tanggung jawab hukum dan penyelesaian sengketa terhadap pihak ketiga apabila terjadi wanprestasi, maka yang harus bertanggung jawab adalah PIHAK KEDUA (PT. Citra Mitra Properti). Dikarenakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh badan usaha atau badan pengelola adalah kewenangan sepenuhnya dari PIHAK KEDUA (PT. Citra Mitra Properti). Hal tersebut juga di kuatkan dengan Ketentuan Pasal 16 Ayat (1) tentang NAMA DAN ATRIBUT PROYEK, yang menyebutkan: “PIHAK PERTAMA setuju untuk memakai logo CIPUTRA sebagai proyek”. Berdasarkan hal ini juga untuk pertanggungjawaban dengan pihak ketiga terkait kegiatan proyek ada pada PIHAK KEDUA (PT. Citra Mitra Properti).

Perselisihan atau sengketa dengan pihak ketiga selama ini belum pernah sampai proses melalui jalur pengadilan (litigasi), penyelesaian Perselisihan atau sengketa diselesaikan dengan pendekatan persuasif yaitu, melalui proses musyawarah dan mufakat. Perselisihan dengan pihak ketiga salah satu contohnya adalah dengan konsumen yang membeli produk atau rumah dengan badan usaha atau badan pengelola, konsumen merasa produk yang didapatkan tidak sesuai dengan ekspektasi, sehingga konsumen merasa kecewa. Didalam perjanjian jual beli dijelaskan bahwa para pihak sepakat untuk penyelesaian sengketa dapat diselesaikan di Badan Arbitrase Nasional di Jakarta sehingga mengenyampingkan berperkara di Pengadilan Negeri setempat.

²⁵Lihat Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 di hadapan Notaris Johny Dwikora Aron, SH tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dengan PT. Cipta Arsi Griya.

Namun, hal tersebut belum pernah terjadi dikarenakan dapat diselesaikan melalui proses musyawarah dan mufakat.²⁶

PENUTUP

Berdasarkan pembahasan yang telah di uraikan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut

1. Karakteristik Perjanjian kerjasama operasi/ *joint operation* berdasarkan akta perjanjian kerjasama pengembangan lahan no. 47 tanggal 29 juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta Arsigriya. Karakteristik perjanjiannya adalah sebagai berikut : 1. Membentuk badan usaha atau badan pengelola; 2. Berbentuk Persekutuan Perdata (*Maatschap*); 3. Badan usaha atau badan pengelola dapat melakukan perbuatan hukum; 4. Penggunaan nama bersama; 5. Para pihak bertanggung jawab; 6. Mempunyai unsur Firma
2. Tanggung jawab hukum dan penyelesaian sengketa dalam kerjasama operasi/ *joint operation* baik internal perjanjian maupun eksternal perjanjian berdasarkan akta perjanjian kerjasama pengembangan lahan no. 47 tanggal 29 juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta Arsigriya.
 - a. Internal Perjanjian Para pihak dalam hal ini telah bersepakat untuk menyelesaikan permasalahan secara musyawarah terkait dengan perbuatan yang dilarang dalam kontrak atau perjanjian (wanprestasi), yaitu didalam ketentuan Pasal 4 Ayat (4). Kemudian dalam ketentuan Pasal 23 Ayat (2) tentang penyelesaian perselisihan, yang mengatur bahwa: “Bila penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya dengan cara arbitrase”.
 - b. Eksternal Perjanjian Pasal 2 Ayat (3) mengenai Bentuk dan Pengembangan Kerjasama dalam perjanjian kerjasama operasi/ Joint Operation (JO) menyebutkan Para Pihak sepakat bahwa pelaksanaan management dan kegiatan operasional PROYEK dilakukan oleh PIHAK KEDUA (PT. Citra Mitra Properti), dimana PIHAK KEDUA berkewajiban dan berwenang mengelola dan mengendalikan sepenuhnya semua rencana pengembangan dan operasional kegiatan PROYEK melalui Badan Pengelola. Dari penjelasan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa terkait dengan Tanggung jawab hukum dan penyelesaian sengketa terhadap pihak ketiga apabila terjadi wanprestasi, maka yang harus bertanggung jawab adalah PIHAK KEDUA (PT. Citra Mitra Properti). Dikarenakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh badan usaha atau badan pengelola adalah kewenangan sepenuhnya dari PIHAK KEDUA (PT. Citra Mitra Properti).

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Annalisa Yahanan, Muhammad Syaifuddin, dan Yunial Laili Mutiari, 2009, *Perjanjian Jual Beli Berklausula Perlindungan Hukum Paten*, Tunggal Mandiri Publishing, Malang.
- Christian Franks, 2012, Tesis: “*Joint Operation Sebagai Subyek Dalam Kepailitan*”, Jakarta: UI.

²⁶ Hasil wawancara kepada Jhon Harrys, SH sebagai Manajer Legal & Permit di Badan Pengelola Citra Arsigriya JO pada tanggal 17 Desember 2017

M. Syaifuddin, 2012, *HUKUM KONTRAK Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung.

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

Wawancara

Hasil wawancara kepada Ela Maria Fransisca, SH, MH, S.PN sebagai Notaris dan PPAT pada tanggal 28 Oktober 2018

Hasil wawancara kepada Jhon Harrys, SH sebagai Manajer Legal & Permit di Badan Pengelola Citra Arsigriya JO pada tanggal 17 Desember 2017