

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP ADDENDUM

PERJANJIAN AKIBAT FORCE MAJEURE

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H)**



OLEH :

SUCI YUSWITASARI

NPM : 161010008

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

PEKANBARU

2020

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya, yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Suci Yuswitasari
NPM : 161010008
Tempat/Tanggal Lahir : Pekanbaru, 17 April 1997
Program Studi : Ilmu Hukum (Hukum Perdata)
Alamat : Jl. Tuanku Tambusai No. 168 Pekanbaru
Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS ADDENDUM PERJANJIAN AKIBAT
FORCE MAJAURE

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta pengetahuan saya Skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (SH) yang telah saya peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 28 Desember 2020

Yang menyatakan,



(Suci Yuswitasari)

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Miik :



Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN

Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

Suci Yuswitasari
161010008

Dengan Judul :

Tinjauan Yuridis Terhadap Addendum Perjanjian Akibat Force Majeure

Telah Lolos Similarity Sebesar Maksimal 30%

Pekanbaru, 28 Desember 2020

Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum Islam Riau

28/2020 / 12

Dr. Rosyidi Hamzah, S.H.,M.H



FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU



FS 671471



DIKLASIFIKASI

No. Reg : 578//UPM FH UIR 2020

Paper ID : 1480773568 / 30%



UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127Fax. (0761) 674834, 721 27





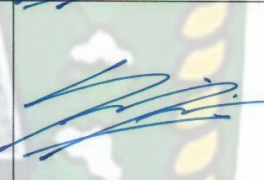


BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO:2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : SUCI YUSWITASARI
NPM : 16101008
Fakultas : HUKUM
Program Studi : ILMU HUKUM
Pembimbing : Dr. SURIZKI FEBRIANTO, S.H., M.H
Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS ADDENDUM PERJANJIAN AKIBAT
FORCE MAJEURE

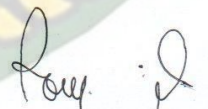
Tanggal	Berita Bimbingan	PARAF
		Pembimbing
12-05-2020	- Perubahan Judul " Tinjauan Yuridis Terhadap Addendum Perjanjian AKibat Force Majeure" - Latar Belakang dibuat	
20-05-2020	- Masalah pokok telah disesuaikan	
04-06-2020	- Acc Pembimbing Dan Dilanjutkan Untuk Ujian Seminar Proposal	
04-11-2020	- Latar belakang dibuat dari hal umum ke khusus untuk menggambarkan masalah pokok yang akan diteliti - Revisi bab I	
07-11-2020	- Spasi diperbaiki, linanya dinaikkan	

11-11-2020	- Kutipan langsung dibuat dan spasi sesuai semuanya	
17-11-2020	- Analisa bab III dipertajam lagi, masukkan data primer lalu dianalisis menggunakan pendapat ahli, Literatur peraturan perundang-undang, Jurnal baru setelah itu pendapat peneliti yang menggambarkan antara das scin & das sollen	
20-11-2020	- Selaun Bahasa Indonesia baku cetak miring	
23-11-2020	- Tidak perlu memakai Bahasa BAB V	
10-12-2020	- Pembuatan daftar Pustaka dengan cara citasi dengan menggunakan Mendelay sudah baik, tetapi sebaiknya penggunaan Literatur menggunakan cetakan maksimal 10 tahun terakhir	
17-12-2020	- Perbaiki penulisan	
25-12-2020	- ACC siap untuk ujian kompre	

Pekanbaru, 28 Desember 2020

Mengetahui :

An. Dekan


Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H
Wakil Dekan I Bidang Akademik



UNIVERSITAS ISLAM RIAU
FAKULTAS HUKUM

Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834, 721 27



KAN
Komisi Akreditasi Nasional
FS 671471

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO:2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

TINJAUAN YURIDIS ADDENDUM PERJANJIAN AKIBAT FORCE MAJEURE

SUCI YUSWITASARI

NPM :16101008

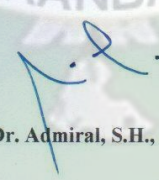
Telah Diperiksa Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing


Dr. SURIZKI FEBRIANTO, S.H., M.H

Mengetahui,

Dekan


Dr. Admiral, S.H., M.H.

ABSTRAK

Addendum Kerjasama yang dilakukan oleh PT. Makmur Papan Permata berdasarkan kebijakan Pemerintah Kota Pekanbaru (diskresi) dalam keadaan tertentu guna kemanfaatan dan kepentingan Umum terhadap Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai berdasarkan Undang-undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Pemerintah Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Di dalam Addendum ini ada 9 (sembilan) Pasal yang ditambah dari perjanjian lamanya, yang mana perjanjian lama itu perjanjian yang pertama kali dibuat antara PT. Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kota Pekanbaru sebelum terjadinya Force Majeure (kebakaran). Di dalam kerjasama ini tidak terjadi wanprestasi didalam perjanjiannya, melainkan terjadi Focer Majeure yang di akibatkan oleh kebakaran. Maka yang dimaksud dengan Force Majeure adalah salah satu keadaan yang ada di luar kekuasaan seseorang dalam keadaan kahar (kamus besar bahasa indonesia).

Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu 1. Bagaimana pelaksanaan terhadap Addendum Perjanjian dengan adanya *Force Majeure* antara PT. Makmur Papan dengan Pemerintah Kota Pekanbaru ? dan 2. Bagaimana akibat hukum pada Addendum Perjanjian dengan adanya *Force Majeure* antara PT. Makmur Papan dengan Pemerintah Kota Pekanbaru ?

Jenis penelitian adalah penelitian observasi (observation research) yaitu dengan cara survey langsung kelapangan, dengan alat pengumpulan data yaitu wawancara. Dalam penelitian ini penarikan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan metode induktif yaitu menyimpulkan dari hal-hal yang bersifat khusus kepada hal-hal yang bersifat umum.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan penulis bahwa pelaksanaan Addendum dalam Perjanjian kerjasama antara PT. Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kota Pekanbaru, dari hasil wawancara tersebut diperoleh keterangan bahwa para pihak telah mengikatkan dirinya terhadap apa yang telah di perjanjikan yakni Pemerintah Kota Pekanbaru Memberikan sertifikat Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu 25 tahun atas tanah untuk bangunan Pasar Pusat Sukaramai atas nama PT. Makmur Papan Permata, lalu pembangunan serta royalti dan pembagian keuntungan dilakukan PT. Makmur Papan Permata. Akibat Force Mejeure terjadi pada hari Rabu tanggal 08 Desember 2015 ini yang melanda gedung A Kawasan Plaza Sukaramai, dengann adanya musibah kebakaran Plaza Sukaramai tersebut telah menghancurkan sejumlah 1.400 unit Toko dan Kios dan caunter serta fasilitas umum lainnya, sehingga PT. Makmur Papan Permata telah mengalami kerugian yang cukup besar, dan mengakibatkan perusahaan tidak lagi berjalan sebagaimana biasanya.

ABSTRACT

Addendum of Cooperation conducted by PT. Makmur Papan Permata is based on the policy of the Pekanbaru City Government (discretion) in certain circumstances for the benefit and interests of the Public towards the Rejuvenation Development of the Central Market of Sukaramai based on Law No. 30 of 2014 concerning Government Administration and Government Regulations concerning Management of Regional Property.

In this Addendum there are 9 (nine) Articles which are added from the old agreement, in which the old agreement was the first agreement made between PT. Makmur Papan Permata with the Government of Pekanbaru City before the Force Majeure (fire). In this collaboration, there was no default in the agreement, but there was a Force Majeure which was caused by a fire. So what is meant by Force Majeure is one of the conditions that are beyond one's control in a forceful state (large Indonesian dictionary).

The formulation of the problem in this study are 1. How is the implementation of the Agreement Addendum with the Force Majeure between PT. Makmur Papan with the Government of Pekanbaru City? and 2. What is the legal effect on the Addendum to the Agreement with the Force Majeure between PT. Makmur Papan with the Government of Pekanbaru City?

This type of research is observational research (observation research), namely by direct field survey, with data collection tools, namely interviews. In this study, conclusions are drawn using the inductive method, which is to conclude from specific matters to general matters.

Based on the results of the research and discussion of the authors that the implementation of the Addendum in the cooperation agreement between PT. Makmur Papan Permata with the Government of Pekanbaru City, from the results of the interview obtained information that the parties have tied themselves to what has been promised, namely the Pekanbaru City Government Providing Building Use Rights certificates for a period of 25 years on land for the Sukaramai Central Market building on behalf of PT . Makmur Papan Permata, then development as well as royalty and profit sharing carried out by PT. Makmur Gem Board. As a result of Force Majeure occurred on Wednesday, December 8, 2015, which hit building A at the Plaza Sukaramai area, with the Sukaramai Plaza fire accident, it burned 1,400 units of shops and kiosks and caunters and other public facilities, so that PT. Makmur Papan Permata has suffered significant losses, and resulted in the company no longer running as usual.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat dan rahmatnya penulis telah menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Addendum Perjanjian Akibat Force Majeure”** sesuai dengan harapan penulis.

Perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkn dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang lebih yang disebut perikatan yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian adalah suatu sumber perikatan. Setiap subjek hukum dalam membuat atau mengadakan perjanjian haruslah memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Karena dalam perjanjian secara sahny telah terpenuhi unsur-unsur dari syarat tersebut. Perjanjian yang dibuat dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang mempunyai kekuatan sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Adapun maksud penulisan skripsi ini merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Pekanbaru.

Dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, dorongan, motivasi, serta bimbingan baik secara moril maupun materill. Penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H.,M.C.L, selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu pengetahuan di Universitas Islam Riau Pekanbaru.
2. Bapak Dr. Surizki Febriato, S.H.,M.H, selaku Pembimbing yang telah meluangkan waktu dan perhatiannya untuk membimbing, mengarahkan dan memberikann petunjuk-petunjuk kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak S. Parman, S.H., M.H, selaku wakil dekan III bidang kemahasiswaan yang teklah memberikan meluangkan waktu serta motivasi kepada penulis untuk bisa menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu Dr.Desi Apriani, S.H., M.H, selaku Ketua Bagian Perdata yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis dalam mengoreksi dan menetapkan judul penelitian penulis.
5. Bapak/ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan Ilmu Pengetahuan yang sangat berharga bagi penulis dalam meraih cita-cita.
6. Bapak/ibu Pimpinan dan Staf Tata Usaha Faultas Hukum Universitas Islam Riau yang teah memberikan kemudahan dalam pelayanan administasi akademik yang baik kepada penulis.
7. Kepada kedua orang tua penulis Ayahanda Yusril Sabri, S.H., M.H dan Ibunda Roswita Bsc. Yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk meniba ilmu pengetahuan yang lebih tinggi dan penulis mengucapkan terimakasih kepada abang dan adik penulis Rahmat Yuswintanto S.H., M.H

dan Syahrullah Ramadhan serta Oom penulis Yulius yang telah memberikan masukan baik secara moril maupun materil dan bantuan serta dorongan sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir penulis yaitu skripsi ini.

8. Kepada rekan-rekan penulis, Rika wahyuni Hasibuan, Desi Fatma Sari, terutama angkatan 2016 khususnya kelas A yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu atas dukungan dan motivasinya selama ini.

Akhirnya penulis menyadari bahwa dalam penulis skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan baik dari segi meteri maupun segi penulisan. Maka untuk itu saran dan kritikan yang bersifat membangun sangat penulis harapan guna kesempurnaan skripsi ini, semoga skripsi ini bermanfaat baik penulis dan juga buat setiap pembaca. Aamiin.

Pekanbaru, 16 Desember 2020

Penulis

SUCI YUSWITASARI

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
SURAT PERNYATAAN.....	..ii
SERTIFIKAT ORIGINALITAS.....	..iii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI.....	..iv
BERITA ACARA PERSETUJUAN SKRIPSI.....	..v
SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN PEMBIMBING.....	..vi
SK PENETAPAN DOSEN PUNGUJI KOMPREHENSIF.....	..vii
BERITA ACARA MEJA HIJAU.....	..viii
ABSTRAK.....	..ix
ABSTRACT.....	..x
KATA PENGANTAR.....	..xi
DAFTAR ISI.....	..xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	18
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	19
D. Tinjauan Kepustakaan.....	20
E. Konsep Operasional	24
F. Metode Penelitian.....	25
BAB II TINJAUAN UMUM	
A. Tinjauan Tentang Umum Tentang Perjanjian... ..	30
B. Tinjauan Tentang Umum tentang Addendum.....	45
C. Tinjauan Tentang Umum Tentang Force Maujeure.....	50

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

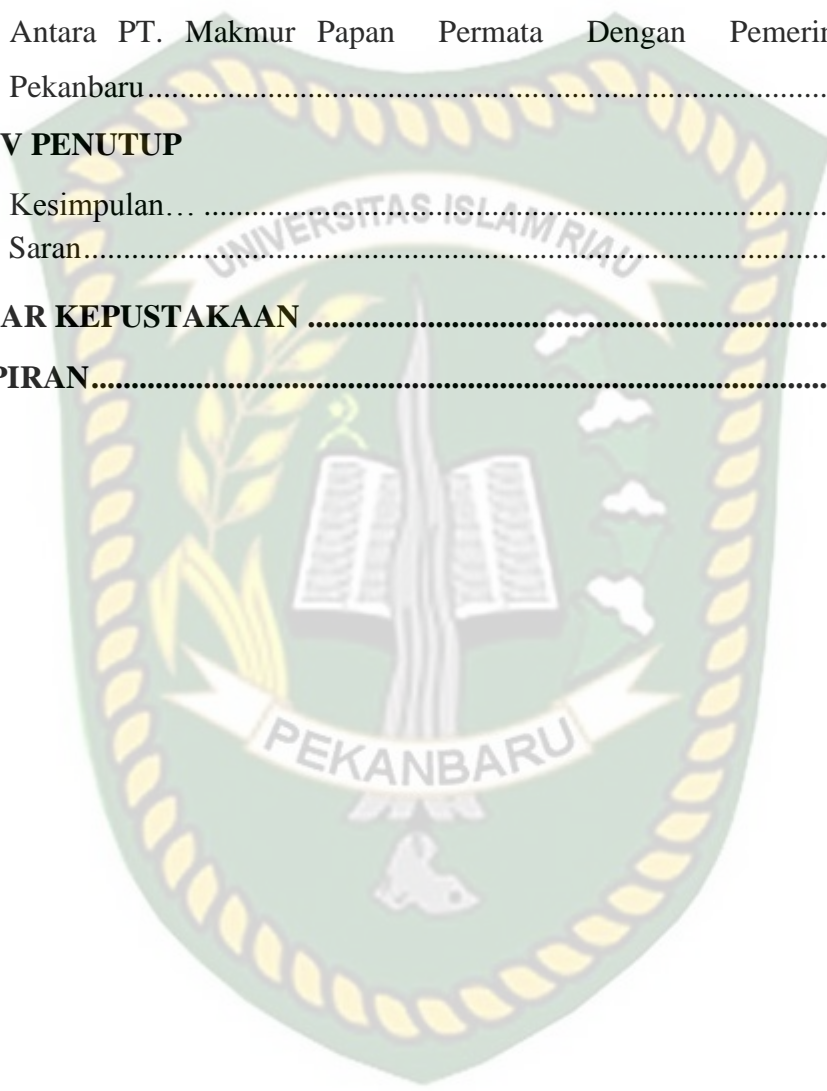
- A. Pelaksanaan Terhadap Addendum Perjanjian Dengan Adanya *Force Majeure* Antara PT. Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kota Pekanbaru..... **54**
- B. Akibat Hukum Addendum Perjanjian Dengan Adanya *Force Majeure* Antara PT. Makmur Papan Permata Dengan Pemerintah Kota Pekanbaru..... **75**

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan..... **84**
- B. Saran..... **84**

DAFTAR KEPUSTAKAAN85

LAMPIRAN..... 88



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan bermasyarakat, individu melambangkan makhluk yang bersama menjalin hubungan dengan yang lainnya, artinya manusia merupakan makhluk yang dapat bersosialisasi dengan cara bermasyarakat serta tidak dapat hidup menyendiri walaupun bisa saja seorang manusia mempunyai sifat menyendiri. Pada hakikatnya kehidupan dengan orang lain itu disarankan dengan adanya suatu “hubungan”, mau itu hubungannya dari hubungan kebendaan ataupun hubungannya dengan yang lainnya. Ada waktunya orang atau badan hukum tersebut tidak berhasil sesuai dengan yang kita inginkan, akhirnya sering kali mendatangkan akibat hukum. Dalam hukum perdata, yang dikatakan orang (*person*) selaku subjek hukum, yaitu “Pendukung hak dan kewajiban yang dapat berupa manusia pribadi dan badan hukum. Manusia pribadi adalah segala alam, makhluk hidup ciptaan tuhan yang mempunyai akal, perasaan kehendak. Sedangkan badan hukum adalah gejala yuridis, badan ciptaan manusia berdasarkan hukum”. Hanya karena dasar kesadaran yang nyata akan ikatan yang terbentuk oleh tata hukum tersebut bahwa dasar hukum mampu diasumsikan secara sempurna. (Kalsen, 2007, hal. 3)

Indonesia sebagai negara hukum pastilah memiliki aturan hukum di setiap wilayahnya yang membuat semua masyarakat harus mematuhi karena hukum bersifat memaksa dan mengikat bagi setiap orangnya. Hukum di Indonesia terbagi dua bagian yaitu ada Hukum Publik dan Hukum Privat. Hukum Publik yaitu

Hukum Pidana, Hukum Administrasi Negara (HAN), Hukum Tata Negara (HTN), Hukum Internasional (HI). Hukum Privat yaitu Hukum Dagang dan Hukum Perdata.

Menurut pendapat Subekti yang dikatakan hukum Perdata pada arti yang luas mencakup diantaranya seluruh hukum privat materil, yaitu semua hukum pokok yang menjalankan kebutuhan perseorangan (Subekti, 2001, hal. 9). Hukum Perdata adalah kaidah yang menjalin ikatan dasar antara orang dan badan hukum yang pertama serta person atau badan hukum lainnya dimasyarakat dengan memfokuskannya untuk keperluan persorangan yaitu orang dan badan hukum. (Osgar dan Nafri, 2017, hal. 2)

Dari rumusan tersebut, dapat dikatakan bagian yang terdapat dalam pengertian hukum perdata, yakni:

- a. Adanya suatu norma hukum.
- b. Mengendalikan ikatan hukum antara subjek hkum satu dengan subjek hukum yang lainnya.
- c. Dan bagian hukum yang diatur didalam hukum perdata diantaranya Hukum Orang, Hukum Keluarga, Hukum Benda, Hukum Waris, Hukum Perikatan, Hukum Pembuktian dan Daluwarsa.

Kontrak atau perjanjian adalah kesepakatan antara dua orang atau lebih mengenai hal tertentu yang disetujui oleh mereka. Ketentuan umum mengenai kontrak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

Untuk dapat dianggap sah secara hukum, ada 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia:

- a. Kesepakatan para pihak
- b. Kecakapan para pihak
- c. Mengenai hal tertentu yang dapat ditentukan secara jelas
- d. Sebab/causa yang diperbolehkan secara hukum.

Kesepakatan berarti adanya persesuaian kehendak dari para pihak yang membuat perjanjian, sehingga dalam melakukan suatu perjanjian tidak boleh ada paksaan, kehilafan dan penipuan (*dwang, dwaling, bedrog*).

Kecakapan hukum sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian maksudnya bahwa para pihak yang melakukan perjanjian harus telah dewasa, sehat mentalnya serta diperkenankan oleh undang-undang.

Dalam suatu perjanjian harus diperhatikan pula beberapa macam azas yang dapat diterapkan antara lain:

- a. Azas Konsensualisme, yaitu azas kesepakatan, dimana suatu perjanjian dianggap ada seketika setelah ada kata sepakat
- b. Azas Kepercayaan, yang harus ditanamkan diantara para pihak yang membuat perjanjian
- c. Azas kekuatan mengikat, maksudnya bahwa para pihak yang membuat perjanjian terikat pada seluruh isi perjanjian dan kepatutan yang berlaku
- d. Azas Persamaan Hukum, yaitu bahwa setiap orang dalam hal ini para pihak mempunyai kedudukan yang sama dalam hukum
- e. Azas Keseimbangan, maksudnya bahwa dalam melaksanakan perjanjian harus ada keseimbangan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak sesuai dengan apa yang diperjanjikan
- f. Azas Moral adalah sikap moral yang baik harus menjadi motivasi para pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian
- g. Azas Kepastian Hukum yaitu perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya
- h. Azas Kepatutan maksudnya bahwa isi perjanjian tidak hanya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku tetapi juga harus sesuai dengan kepatutan, sebagaimana ketentuan Pasal 1339 BW yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.
- i. Azas Kebiasaan, maksudnya bahwa perjanjian harus mengikuti kebiasaan yang lazim dilakukan, sesuai dengan isi pasal 1347 BW yang berbunyi hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam-diam dimasukkan ke dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan. Hal ini merupakan perwujudan dari unsur *naturalia* dalam perjanjian.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana 2 (dua) orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Prodjodikoro W. , 2000, hal. 4). Suatu perjanjian adalah semata-mata untuk suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok di dalam dunia usaha dan menjadi dasar bagi kebanyakan transaksi dagang seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha dan termasuk juga menyangkut tenaga kerja. Perjanjian atau verbintenris mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara 2 (dua) atau lebih pihak yang memberi kekuatan hak pada 1 (satu) pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk memberi prestasi. Dari pengertian singkat tersebut dijumpai beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain ialah hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yang menyangkut hukum kekayaan antara 2 (dua) orang (*persoon*) atau lebih yang memberi hak pada 1 (satu) pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.

Perjanjian adalah hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara penghubungannya. Oleh karena itu perjanjian mengandung hubungan hukum antara perorangan/persoon adalah hubungan yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum. Perjanjian atau perikatan diatur dalam buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

(Prodjodikoro W. , 2010, hal. 52) Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi tentang perjanjian sebagai suatu perbuatan, dimana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang atau lebih.”

- a. Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat,
- b. kecakapan,
- c. hal tertentu dan suatu sebab yang halal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Dengan dipenuhinya 4 (empat) syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya (Suharnoko, 2004, hal. 1). Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik yang telah dimulai sewaktu para pihak akan membuat perjanjian tersebut. Dengan demikian, pembuatan perjanjian harus dilandasi atas asas kemitraan.

Mengenai perbuatan hukum terdiri atas perilaku hukum dua pihak. Perbuatan hukum sepihak adalah “Perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajibannya”, kemudian perbuatan hukum dua pihak adalah “perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua pihak” (Kansil, 2002, hal. 119). Perjanjian kerjasama bisa dilihat yakni perbuatan oleh satu orang/lebih dalam mengikatkan dirinya.

Dalam Pasal 1313 KUHPerdata BAB VII A Buku ke-2 KUHPerdata yang berjudul “Perjanjian untuk melakukan pekerjaan” itu di dalamnya terdapat bentuk perjanjian yaitu : Perjanjian kerja, perjanjian pemborong, perjanjian menunaikan pertolongan. Ke-3 perjanjian tersebut mempunyai persamaan yakni pihak yang pertama mengerjakan pekerjaan bagi pihak lainnya serta mendapatkan bayaran. Di dalam perjanjian ini ada beberapa unsur-unsur perjanjian yaitu; Unsur mutlak, tanpa diperjanjikan secara khusus, dan unsur pelengkap.

Dalam Pasal 1 angka 14 Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan, yang dimaksud perjanjian kerja yaitu “ Perjanjian antara pekerja/buruh dengan pengusaha atau pemberi kerja yang memuat syarat-syarat kerja, hak serta kewajiban pra pihak”.

Pada suatu kasus perdata biasanya kita dihadapkan dengan dua pilihan yaitu litigasi dan non litigasi dimana nanti salah satunya akan menjadi menguntungkan atau tidaknya dalam dua pilihan tersebut.

Litigasi merupakan *“Persiapan dan presentasi dari setiap kasus, termasuk juga memberikan informasi secara menyeluruh sebagaimana proses dan kerjasama untuk mengidentifikasi permasalahan dan menghindari permasalahan yang tak terduga”*, sedangkan jalur litigasi yaitu *“Penyelesaian masalah hukum melalui jalur pengadilan”*.

Sedangkan non litigasi merupakan *“Jalur yang mengatasi perkara hukum diluar pengadilan”* dan jalur non litigasi juga dikenal sebagai *“Penanganan masalah sengketa Alternatif”*.

Perjanjian merupakan *“Kesepakatan antara dua orang/lebih mengenai hal tertentu yang disepakati mereka”*.Ketentuan mengenai kontrak ini terdapat didalam KUHPperdata.

Timbulnya perikatan karena hadirnya perjanjian, sehingga hak serta kewajiban yang muncul disetujui subjek hukum. Apalagi kadang-kadang hak dan kewajiban kerap kali melahirkan tujuan bermutu menjalankan tindakkannya. Pasal 1338 KUHPperdata disebutkan bahwa *“Semua perjanjian yang dibuat dengan memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang dan memiliki*

kekuasaan sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”. Artinya, perjanjian dibuat dengan melengkapinya persyaratan yang ditentukan, maka segala kesepakatan mengikat pihak yang terlibat bagi yang melahirkannya, hak yang memiliki perikatan tersebut diberikan kepada yang berwajib dalam perjanjian.

Hakikatnya perjanjian bermula dari selisih keperluan para pihak. Hubungan kontraktual, umumnya dimulai cara negosiasi diantara para pihak. Atas musyawarah para pihak berusaha membuat kesepakatan yang menghubungkan sesuatu yang diinginkan lewat cara tawar-menawar. Pada masanya kontak bisnis itu bermula lewat selisih kepentingan yang dicoba dijumpai dengan kontrak (Hernoko, 2010, hal. 2).

Meningkatkan produksi dan produktivitas kerja serta kesinambungan, kegiatan bisnis secara terus menerus hanya dimungkinkan jika hubungan kerja yang dinamis, harmonis, cocok, dan seimbang dibangun dari pengusaha serta karyawan untuk menciptakan kedamaian bisnis dan kedamaian kerja sesuai dengan industrial yang transparan dan komunikatif. Kedamaian bisnis dan karyawan hanya dapat dicapai jika pengusaha dan karyawan dapat memahami dan memenuhi hak dan kewajiban untuk mendorong rasa saling pengertian, saling hormat dengan tidak mengabaikan nilai rasionalitas dan akuntabilitas.

Pembangunan sector ketenagakerjaan unsur mengenai jalan pembangunan sumber daya manusia merupakan bagian pengalaman pancasila, serta pelaksanaan Undang-Undang Dasar 1945, diarahkan atas pengembangan martabat, harta dan kepercayaan diri dan kemampuan manusia dalam rangka menciptakan masyarakat

sejahtera, adil, serta makmur baik materil ataupun spiritual (Undang-undang dasar 1945).

Pada dasarnya hubungan kerja dilaksanakan antara dua belah pihak harus di dasari oleh perjanjian kerja, Perjanjian kerja dibuat untuk mengetahui hak serta kewajiban antara para pihak. Perjanjian sering dimaksudkan selaku peristiwa seseorang menyepakati kepada orang lain untuk melaksanakan sesuatu. Hakikat individu selaku makhluk sosial, individu satu tidak bisa berdiri tanpa pertolongan manusia lainnya, begitu juga halnya untuk melakukan sesuatu manusia itu selalu melakukan perjanjian. Perikatan ini bersifat mengikat antara yang membuat perjanjian dan yang menerima perjanjian dan memiliki kekuatan hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Perjanjian di dalam Pasal 1313 KUHPerdata, menjabarkan Perjanjian yaitu *“Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengakibatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”* (Djumadi, 2006, hal. 13). Perjanjian yang dimaksudkan yaitu definisi perjanjian dalam arti sangat luas, dikarenakan pengertian itu tentang perjanjian sepihak serta tidak mengikat keduanya.

Istilah perikatan didalam bahasa Belanda disebut *“Overeekomst”*, sementara itu dikenal juga pengertian kontrak bersumber dari bahasa Inggris yakni *“Contracts”* Adapun bentuk kontrak yaitu :

- a. “ Kontrak menurut sumber hukumnya ”.
- b. “ Kontrak menurut namanya ”.
- c. “ Kontrak menurut bentuknya ”.
- d. “ Kontrak timbal bali ”.
- e. “ Perjanjian Cuma-Cuma atau dengan alas hak yang membebani ”.
- f. “ Perjanjian berdasakan sifatnya ”.
- g. “ Perjanjian dari aspek laranganya ”.

Menurut pandangan ahli, tidak ada persamaan pendapat mengenai bagian kontrak. Ada pakar yang mempelajarinya dari dasar hukumnya, namanya, bentuknya, aspek kewajibannya, ataupun aspek larangannya. (Salim, 2007, hal. 27).

Pada saat melakukan perjanjian harus dipenuhinya syarat sahnya perjanjian yang diperlakukan ada 4 syarat yaitu :

- a. “ Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ”.
- b. “ Cakap untuk membuat suatu perjanjian ”.
- c. “ Mengenai suatu hal tertentu ”.
- d. “ Suatu sebab yang halal ”.

Pada Pasal 1320 KUPerdata, apabila perjanjian telah memenuhi 4 syarat sahnya perjanjian jadi berlaku serta mengikat pihak yang memiliki kepentingan menurut hukum untuk pihak yang membuat perjanjian itu (Subekti, Hukum Perjanjian, 2005, hal. 17).

Pasal 1339 KUHPerdata dijelaskan prinsip kekuatan yang mengikat yaitu :
“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, haruskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang” (Kitab Undang-undang hukum perdata, 2014, hal. 296). Pasal ini menjelaskan tentang asas kebebasan berkontrak yakni dimana para pihak dipersilahkan untuk membuat persetujuan sesuai dengan alternatif masing-masing karena semua orang memiliki kebebasan tersendiri melahirkan kontrak kepada siapa pun yang dikehendaki. Para pihak bisa menentukan sendiri isi ataupun persyaratan persepakatan dengan pembatasan bahwa persetujuan tersebut tidak bertentangan melalui norma yang bersifat mengikat, kesusilaan dan ketertiban umum.

Perjanjian itu ada tepat waktu dalam melaksanakannya dan ada pula tidak tepat waktu melaksanakan perjanjian yang disebut sebagai lalai dalam melaksanakan perjanjian atau yang sering disebut sebagai wanprestasi. Suatu perjanjian itu berhasil terlaksanakan dengan baik, bila para pihak sudah terpenuhi prestasi seperti yang sudah diperjanjikan tanpa adanya pihak dirugikan. Tetapi ada masanya suatu perikatan itu tidak terlaksanakan dengan baik dikarenakan wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian yang dikerjakan oleh salah satu pihak atau debitur tersebut.

Wanprestasi yakni *“Keadaan yang disebabkan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat tercapai prestasi seperti yang telah ditetapkan didalam perjanjian”* (Pramono, 2003, hal. 221).

Dalam wanprestasi ada bentuk-bentuk dari wanprestasi yaitu (Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perjanjian, 1999, hal. 18) :

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Menurut Pasal 1238 KUHPerdara menentukan siberutang adalah lalai, apabila dia melauai suarat perintah atau melalui sebuah akta sejenis telah dikatakan lalai, atau unuk perikatan sendiri, jika ini menentukan bahwa siberutang wajib disebut lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan Invalid source specified.

Dari penjelasan Pasal 1238 tersebut bisa disebutkan bahwa debitur dikatakan wanprestasi jika telah terdapat somasi *“(in gebreke stelling)”*. Istilah somasi yaitu pengumuman dari kreditur terhadap debitur yang memuat ketentuan bahwa

kreditur memaksudkan memenuhi prestasi dalam selang waktu seperti yang ditetapkan dalam pemberitahuan itu.

Ada beberapa bentuk somasi menurut Pasal 1238 KUHPerdara (Pramono, 2003, hal. 222):

- a. “Surat Perintah”.
- b. “Akta Sejenis”.
- c. “Kesimpulan dalam perikatan itu sendiri”.

Bagi debitur lalai dalam menuhi kewajiban berdasarkan perjanjian, jika debitur dinyatakan lalai oleh surat perintah atau akta. Akta itu juga dengan tegas menyatakan debitur belum memenuhi kewajibannya. Kecuali akta serta surat perintah, debitur tidak dapat mengerjakan kewajiban perjanjian setelah periode waktu tertentu, yaitu hingga jangka waktu yang dinyatakan didalam kontrak, debitur rupanya tidak juga melakukan kewajibannya.

Membangun kerjasama antara dua belah pihak biasanya akan terjadi kendala ganti kerugian yang dapat dituntun karena tidak memenuhi suatu perjanjian.

Menurut Pasal 1234 dan Pasal 1244 menjabarkan tentang Pengantian Bunga, Biaya dan Rugi karena tidak terpenuhi suatu perikatan. Bunyi dari isi Pasal 1234 yaitu “Pengantian Bunga, Biaya dan Rugi karena tak dipenuhinya suatuperikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi periktannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibautnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang lebih dilampaukannya”.

Selain itu ada juga Pasal 1244 yang menjelaskan bahwa “*Jika ada alasan untuk itu, si berutng harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia*

tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggung jawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad tidaklah ada pada pihaknya” (Kitab Undang-undang hukum perdata, 2014, hal. 280).

Konsep keadaan memaksa atau bisa mengacu dalam ketentuan Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUPerdata. Dalam ketentuan ini, ada terdapat lima yang membuat debitur tidak dapat melaksanakan menggantikan biaya kerugian, serta bunga, yakni:

- a. “Terjadi suatu peristiwa yang tidak terduga”.
- b. “Peristiwa yang terjadi tidak dapat dipertanggung jawabkan pada pihak debitur”.
- c. “Peristiwa yang terjadi di luar kesalahan pihak debitur”.
- d. “Peristiwa yang terjadi di luar kesalahan para pihak yang terkait”.
- e. “Tidak ada itikad yang buruk dari pihak debitur”.

Sekarang banyak sekali kerjasama yang dilakukan oleh perusahaan besar maupun perusahaan kecil, karena dengan adanya kerjasama tersebut dapat memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak yang melakukan kerjasama tersebut. Tidak hanya berlaku bagi orang perorangan, suatu perusahaan sering kali melakukan kerjasama dengan perusahaan lain untuk memenuhi kebutuhannya. Kerjasama tersebut dituangkan ke dalam suatu bentuk perjanjian.

Kerjasama yang dimaksud ini adalah antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Makmur Papan Permata mengenai perjanjian kerjasama tentang Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai Nomor 270-WK/1996 dan Nomor 018/MPP/XI/1996. Didalam suatu perusahaan ada namanya Investor yaitu pihak swasta yang sebagai penyandang dana sekaligus pengelola dan pelaksanaan pembangunan peremajaan Pasar Pusat Sukaramai yaitu PT. Makmur Papan

Permata yang berkedudukan di Jakarta. Yang mana para pihak di dalam perjanjian ini adalah PIHAK PERTAMA (Pemerintah Kota Pekanbaru) sedangkan PIHAK KEDUA (PT. Makmur Papan Permata). Pasar Pusat Ramayana ialah Pasar Pusat dan Pasar Sukaramai dengan areal seluas kurang lebih 36.446 m² (Tiga puluh enam ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi) dimana akan dibangun bangunan-bangunan dan dilengkapi dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Makmur Papan Permata melakukan perjanjian pada tanggal 30 November 1996 yang mana pihak pertamanya bernama H.OESMAN EFFENDI APAN, SH (Pemerintah Kota Pekanbaru), sedangkan pihak keduanya bernama Ir. H. FADJRAA OEMAR (PT. Mamkmur Papan Permata). Di perjanjian pertama ini para pihak melakukan perjanjian kerjasama dalam pembangunan peremajaan pasar pusat sukaramai dengan maksud dalam rangka penataan kembali Pasar Pusat Sukaramai dengan cara membangun Ios, kios, toko, kantor toko dan fasilitas pasar lainnya diatas tanah pengelolaan Pemerintah Kota Pekanbaru seluas ±36.446 m² (Tiga puluh enam ribu empat ratus empat puluh enam meter per segi) yang terletak di Kelurahan Sukaramai, Kecamatan Pekanbaru Kota, Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru. Sedangkan tujuannya ialah untuk meningkatkan kuantitas dan kualitas lingkungan sarana perdagangan sekaligus meningkatkan nilai ekonomi lahan yang akan memberikan kontribusi bagi kesejahteraan ekomomi dan sosial budaya masyarakat kota. Di dalam perjanjian antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Makmur Papan Permata ini melakukan perjanjian kerjasama sampai tahun 2026 yaitu selama 30

Tahun yang pembangunannya dilengkapi dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

Setelah beberapa tahun menjalanin perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Makmur Papan Permata ternyata terjadi kendala dalam perjanjian ini yaitu terjadinya peristiwa kebakaran Pasar Pusat Sukaramai. Peristiwa kebakaran ini terjadi pada tahun 2015, tepatnya pada hari Rabu, 08 Desember 2015 telah terjadi kebakaran yang melanda Gedung A Kawasan Plaza Sukaramai, dengan adanya musibah kebakaran Plaza Sukaramai tersebut telah menghancurkan sejumlah 1.400 unit toko dan kios dan caunter serta fasilitas umum lainnya, sehingga PT. Mamkur Papan Permata telah mengalami kerugian yang cukup besar, dan mengakibatkan perusahaan tidak lagi berjalan sebagaimana biasanya. Yang mana peristiwa ini dikatakan Force Majeure yang diakibatkan oleh kebakaran. Setelah kejadian kebakaran pedagang diberikan fasilitas untuk sementara waktu agar pedagang juga bisa berjualan walaupun di dalam kebakaran banyak barang-barang pedagang yang kebakar.

Setelah kejadian kebakaran Gedung Plaza Sukaramai tersebut, PT. Makmur Papan Permata telah membuat laporan kepada “Kepolisian Resort Kota Pekanbaru berdasarkan Surat Tanda Laporan Kepolisian: STPL/1439/XII/2015/RIAU/SPKT POLRESTA tanggal 10 Desember 2015”, kemudian Penyidik Polresta Pekanbaru melakukan police line larang masuk terhadap lokasi kebakaran untuk kepentingan penyidikan kebakaran dari Puslabforensik Polda Sumut dan kemudian menunggu hasil Assessment (penilaian) Struktur Gedung Plaza Sukarama, dari Prof. Dr. Ir. Suggeng Wiyono MMT yang ditunjuk oleh Pemerintah Kota Pekanbaru, untuk

menilai dan menguji kelayakan Gedung yang terbakar sebagaimana yang disebutkan dalam Laporan Final Pekerjaan Assessment Struktur Gedung Plaza Sukarama Pekanbaru oleh: Prof. Dr. Ir. Suggeng Wiyono MMT pada tanggal 11 Juli 2016. Setelah itu sambil menunggu adanya proses dari pihak-pihak lain terkait mengenai pasca kebakaran tersebut, Laporan Final Pekerjaan Assessment Struktur Gedung Plaza Sukarama Pekanbaru oleh PT. Andalan Utama Perkasa tanggal 11 Juli 2016.

Dengan menunggu prosesnya, bahwa pertimbangan untuk dilakukan Addendum tersebut adalah “Berdasarkan Kajian Tim Pemerintah Kota Pekanbaru” dimana lokasi sumber awal kebakaran disimpulkan bahwa perlu penataan ulang tata letak kios dan tata udara pada pembangunan Plaza Sukaramai, sehingga memberikan kenyamanan bagi pedagang dan pengunjung dengan dilengkapi system perlindungan keselamatan yang sesuai. Berdasarkan pertimbangan dan kajian yang dilakukan oleh Konsultan Jasa Penilaian Publik (KJPP) Toto Suharto & Rekan Nomor B.OT.16.00.0025 tanggal 24 September 2016.

Perjanjian ini masih sisa waktu 11 tahun setelah perjanjian kerjasama pertama kali, untuk itu dilakukanlah Addendum Perjanjian. Maka dari itu untuk melakukan Addendum Perjanjian butuh waktu hampir 1 tahunan, yang mana Addendum Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Makmur Papan Permata Nomor: 100/PKS/X/2016/15 dan Nomor: 06/MPP/X/2016 pada tanggal 17 November 2016 Tentang Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai tersebut, dibuat telah dilakukan menurut prosedur hukum yang

berlaku, sebagaimana disebutkan Pasal 1 angka 9 Undang-undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang berbunyi : “Bahwa diskresi adalah Keputusan dan/atau tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan dalam hal peraturan persoalan konkret yang dihadapi dalam penyelenggaraan pemerintahan dalam hal peraturan perundang-undangan yang memberikan pilihan, tidak mengatur, tidak lengkap atau tidak jelas, dan/atau adanya stagnasi pemerintahan”

Menurut Pasal 22 ayat (2) Undang-undang No. 30 Tahun 2014, “Bahwa setiap penggunaan diskresi pejabat pemerintahan bertujuan untuk melancarkan penyelenggaraan pemerintahan, mengisi kekosongan hukum, memberikan kepastian hukum dan mengatasi stagnasi pemerintahan dalam keadaan tertentu guna kemanfaatan dan kepentingan umum”.

Addendum Kerjasama yang dilakukan oleh PT. Makmur Papan Permata, berdasarkan kebijakan Pemerintah Kota Pekanbaru (diskresi) dalam keadaan tertentu guna kemanfaatan dan kepentingan Umum terhadap Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai, berdasarkan Undang-undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Pemerintah Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Pengertian “diskresi” merupakan keputusan dan/atau tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan oleh pejabat pemerintahan untuk mengatasi persoalan konkret yang dihadapi dalam penyelenggaraan pemerintahan dalam hal peraturan perundang-undangan yang memberikan pilihan, tidak mengatur, tidak lengkap atau tidak jelas, dan/atau adanya stagnasi pemerintahan.

Hasil dari Puslabfor Bareskrim Polri Laboratorium Forensik Cabang Medan, ini sesuai dengan Berita Acara Hasil Pemeriksaan Teknis Kriminalistik TKP Kebakaran Bangunan Plaza Sukaramai Pekanbaru di jalan Jendral Sudirman Kelurahan Sukaramai Kecamatan Pekanbaru Kota Pekanbaru, Prvinsi Riau No.L.A.B:11565/FBF/2015, pada hari Selasa tanggal 15 Desember 2015, karena lokasi api pertama kebakaran tersebut berada pada lantai dasar dengan koridor yang relative sempit dan koridor tersebut dipenuhi panjang barang dagangan yang mudah terbakar (pakaian dan fashion).

Dengan adanya Addendum Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Makmur Papan Permata Nomor: 100/PKS/X/2016/15 dan Nomor: 06/MPP/X/2016 tanggal 17 Oktober 2016 tersebut, bukan saja menambahkan jangka waktu berakhirnya perjanjian yang semula sampai 2026 dan diperpanjang menjadi 2046, disamping bertujuan untuk melakukan penataan kembali Plaza Sukaramai, hal ini juga sangat menguntungkan bagi semua pihak, baik terhadap para pedagang, masyarakat pengunjung maupun terhadap Pemerintah Kota pekanbaru, adalah meningkatkan ekonomi para pedagang dan meningkatkan kontribusi royalti bagi Pemerintah Kota Pekanbaru untuk masa yang akan datang. Dengan adanya Addendum ini akan ada penambahan-penambahan dalam perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Makmur Papan Permata.

Di dalam Addendum ini ada 9 (sembilan) Pasal yang ditambah dari perjanjian lamanya, yang mana perjanjian lama itu perjanjian yang pertama kali dibuat

antara PT. Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kota Pekanbaru sebelum terjadinya Force Majeure (kebakaran).

Di dalam kerjasama ini tidak terjadi wanprestasi didalam perjanjiannya, melainkan terjadi Force Majeure yang di akibatkan oleh kebakaran. Maka yang dimaksud dengan Force Majeure adalah salah satu keadaan yang ada di luar kekuasaan seseorang dalam keadaan kahar (kamus besar bahasa indonesia).

Akhirnya muncul pendapat penulis perihal syarat adanya suatu perjanjian, sudah dijelaskan bahwa jika suatu syarat obyektif tidak memenuhi, maka perjanjian batal demi hukum. Apabila pada waktu membuat kontrak adanya kekurangan tentang syarat yang subyektif seperti halnya yang telah di pandang, maka perjanjian itu tidaklah gugur demi hukum namun dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak.

Berdasarkan penjelasan latar belakang diatas, maka penulis melakukan penelitian dengan judul “**Tinjauan Yuridis Terhadap Addendum Perjanjian Akibat Force Majeure**”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan terhadap Addendum Perjanjian dengan adanya *Force Majeure* antara PT. Makmur Papan dengan Pemerintah Kota Pekanbaru ?
2. Bagaimana akibat hukum pada Addendum Perjanjian dengan adanya *Force Majeure* antara PT. Makmur Papan dengan Pemerintah Kota Pekanbaru ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Suatu penelitian yang dibuat pasti wajib memiliki tujuan dan manfaat yang mau didapat dari hasil penelitian. Ketika memformulasikan tujuan penelitian, penelitian berpatokkan pada masalah yang telah dijelaskan. Mengenai tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk memahami dan menelaah analisis pelaksanaan perjanjian terhadap Addendum Perjanjian akibat *Force Majeure* antara PT. Makmur Papan dengan Pemerintah Kota Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui dan mengkaji akibat hukum terhadap Addendum Perjanjian dengan adanya *Force Majeure* antara PT. Makmur Papan dengan Pemerintah Kota Pekanbaru.

Tiap penelitian harus mempunyai kegunaan bagi pemecahan masalah yang diteliti. Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau dari dua segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis dan segi praktis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang didapat dalam perkuliahan dan membandingkannya dengan praktek di lapangan khususnya mengenai Addendum Perjanjian dengan adanya *Force Majeure*.
 - b. Sebagai wahana untuk mengembangkan wacana dan pemikiran bagi peneliti dalam hal Addendum Perjanjian dengan adanya *Force Majeure*.

- c. Untuk mengetahui secara mendalam mengenai Addendum Perjanjian dengan adanya *Force Majeure*.
 - d. Menambah literatur atau bahan-bahan informasi ilmiah yang dapat digunakan untuk melakukan kajian dan penelitian selanjutnya.
2. Manfaat Praktis
- a. Memberikan sumbangan pemikiran di bidang hukum pada umumnya dan pada khususnya tentang Addendum Perjanjian dengan adanya *Force Majeure*.
 - b. Untuk memberikan masukan dan informasi bagi para peneliti yang akan mengadakan penelitian selanjutnya, sepanjang berhubungan atau berkaitan dengan masalah pokok pada penelitian ini.
 - c. Hasil penelitian ini sebagai bahan ilmu pengetahuan dan wawasan bagi penulis, khususnya bidang hukum perdata.

D. Tinjauan Pustaka

Atas dasarnya hukum mampu membedakan menjadi dua bentuk, yaitu Hukum Publik dan Hukum Privat (Hukum Perdata). Hukum Publik adalah ketentuan hukum yang menyelesaikan kepentingan umum, sedangkan hukum perdata mengurus kepentingan yang bersifat keperdataan (H.S, 2002, hal.

5). Para ahli menyampaikan pengertian dari hukum perdata, seperti berikut ini :

1. Van Dunne menafsirkan hukum perdata khususnya pada abad ke-19 ialah suatu peraturan yang menyelesaikan mengenai urusan sangat esensial bagi kebebasan individu, bagaikan orang dan keluarganya, hak miliki serta

perjanjian. Sedangkan peraturan public memberikan jaminan yang minimal bagi kehidupan kembali.

2. Vollmar menafsirkan bahwa hukum perdata merupakan aturan yang membuat batasan dan sebab karena itu menimbulkan pertahanan pada keperluan perseorangan dalam perbandingan antara kepentingan pihak melalui orang-orang dalam masyarakat tertentu terutama yang membahas hubungan keluarga dan lalu lintas.
3. Sudikno Mertokusumo mendefinisikan hukum perdata, yaitu aturan antar perorangan yang mengejarkan hak serta kewajiban orang perseorangan yang satu dengan lainnya dalam ikatan kekeluargaan dan pergaulan rakyat. Pelaksanaannya diserahkan kepada para pihak (H.S, 2002, hal. 6).

Pada buku hukum Indonesia, pengertian mengenai perjanjian tergantung pada keinginan, dikaitkan dengan sumber hukum yang diikutinya. Membicarakan tentang defenisi kesepakatan, bahwa pertama yang mesti diketahui penjelasan terhadap perjanjian yang diatur oleh Pasal 1313 KUHPerdata berisi “Perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih” (B.N.Marbun, 2010, hal. 1).

Rumusan tentang peraturan kesepakatan selalu berjalan sesuai yang diinginkannya dan sesuai dengan cara yang transparan. KUHPerdata termuat didalam Pasal 1338 berisi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” (Perdata). Kesepakatan tidak bisa diambil kembali kecuali lewat persetujuan

kedua pihak, atau alasan yang oleh undang-undang dikatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian wajib dilakukan melalui perilaku baik.

Perjanjian merupakan suatu aktifitas para pihak untuk melakukan suatu hal yang mereka inginkan (Miru, 2001, hal. 2). “Perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang saling mengikatkan diri satu sama lain akan menjadi undang- undang bagi mreka yang membuatnya, serta mengakibatkan timbulnya suatu hubungan hukum antara para pihak”.

Peraturan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatas adalah pasal yang sangat terkenal karena dimasukkan asas kebebasan berkontrak, walaupun yang mengkaitan dengan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat berlakunya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPerdato yag berisi : “Untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlakukan empat syarat yaitu : sepakat mereka mengikatkab dirinya, kecakapan membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal ”.

Rumusan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dianggap utama dikarenakan menjelaskan kondisi yang wajib dipenuhi untuk lahirnya suatu perjanjian. Ketentuan ini mencakup pihak yang masuk ke dalam perjanjian atau yang biasa disebut sebagai ketentuan subyektif dari perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau biasa disebut sebagai persyaratan obyektif. Arti Perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdato adalah kesepakatan kehendak para pihak, yaitu untuk memenuhi penawaran dan permintaan. Perjanjian ini dapat diambil dengan bermacam cara, baik secara tertulis ataupun tertulis. Itu tidak akan ditulis (tidak secara verbal) karena perjanjian bisa dibuat secara tertulis dan tidak secara lisan.

Kecakapan berdasarkan hukum akan menjalankan perbuatan hukum kecakapan ini ditandai jika para pelaku perjanjian sudah dewasa (21 tahun) atau telah menikah, meskipun dewasanya tidak mencapai 21 tahun. Sebagai syarat ke-3 akan berlakunya suatu perjanjian, mengartikan mengenai ke harusnya adanya objek perjanjian yang jelas. Tercapainya perjanjian tidak dapat dikerjakan tanpa adanya objek ini (<http://artikata.com/arti-385379-kecakapan.htm>, 2016).

Menyangkut syarat ke-4 yaitu suatu yang halal juga melaahirkan persyaratan mengenai (isi perjanjian). Kata halal bukan bermaksud akan memperlawankan kata haram dalam hukum islam, tapi isi perjanjian terkandung tidak bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum.

Peraturan perjanjian adalah struktur dari hukum perdata yang juga mengatur kepentingan yang bersifat keperdataan tentang segala hal yang berhubungan terhadap Addendum perjanjian akibat Force Majeure kerjasama antara pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Makmur Papan Permata.

Perjanjian kerjasama diatur didalam BAB IX bagian ke-3 undang-uundang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenaga Kerjaan yang sudah mencabut berlakunya undang-undang Nomor 21 Tahun 1954 mengenaai perjanjian pemburuhan antara serikat buruh dan majikan ketetapan perjanjian kerja sama bertambah pantas serta suasana kini sebab sudah mengatur lebih dari 1 serikat pada 1 perusahaan, sedangkan perjanjian perburuhan belum mengatur.

Selama menguraikan perjanjian kerjasama mesti diketahui terlebih dahulu silsilah perjanjian perburuhan. Pada awalnya perjanjian perburuhan merupakan

perikatan antara serikat buruh atau serikat buruh dengan majikan atau majikan yang berlaku sebagai kebiasaan (F.X.Djumaldji, 2006, hal. 68).

E. Konsep Operasional

Untuk memberikan arahan dan agar tidak terjadi kesimpangsiuran dalam menafsirkan judul, maka disini penulis memberikan batasan terhadap judul yang dimaksud. Tinjauan ada hasil yang didapat setelah menyelidiki dan mempelajari putusan yang ditetapkan oleh hakim.

Sedangkan tinjauan dalam penelitian ini adalah untuk mempelajari secara mendalam dan memberikan pandangan serta tanggapan mengenai Addendum perjanjian kerjasama antara PT. Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kota Pekanbaru.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Yuridis merupakan *Adjektiva (kata sifat) Istilah hukum* menurut hukum; secara hukum: bantuan yuridis , bantuan hukum (diberikan oleh pengacara kepada kliennya di muka pengadilan).

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Addendum yaitu jilid tambahan (pada buku); lampiran; ketentuan atau pasal tambahan, misalnya dalam akta.

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara (R.Soeroso, 2010, hal. 3) pengertian Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lainnya atau lebih.

Pengertian *Force majeure* yang berarti "kekuatan yang lebih besar") adalah suatu kejadian yang terjadi di luar kemampuan manusia dan tidak dapat

dihindarkan sehingga suatu kegiatan tidak dapat dilaksanakan atau tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya (Wikipedia, t.thn.).

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jika terlihat dari jenisnya, maka penelitian ini tergolong penelitian *Observational research* dengan cara *survey*, yaitu penelitian yang dilakukan langsung di lokasi penelitian dengan menggunakan alat pengumpul data yang berupa wawancara dan kuesioner (Effendi, 2008, hal. 3). Sedangkan jika dilihat dari sifatnya, penelitian ini bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan uraian terperinci yang jelas dan sistematis mengenai masalah utama observasi. Soerjono Soekanto berpendapat bahwa penelitian deskriptif berarti bahwa penelitian yang bersangkutan menyampaikan informasi sedetailnya mengenai orang, kondisi, petunjuk lain, dan maksud memperkuat hipotesis, untuk membantu memperkuat teori-teori lama, atau dalam konteks penyusunan teori baru (Mamudji, 2010, hal. 10).

2. Lokasi Penelitian

Sesuai penelitian ini, penulis mengambil observasi ini yang terletak di Kelurahan Sukaramai, Kecamatan Pekanbaru Kota, Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru (Pasar Pusat Sukaramai Kota Pekanbaru). Mengenai alasan bagi penulis memilih lokasi tersebut karena adanya suatu persoalan yang ingin penulis ketahui dan membandingkan dengan aturan hukum yang berkaitan dengan persoalan tersebut. Dan dalam hal inilah yang menjadi ketertarikan peneliti dalam memilih lokasi ini.

3. Populasi dan Sampel

Populasi merupakan sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama (Achmad M. F., 2010, hal. 171). Sehubungan dengan pengertian tersebut, maka yang dijadikan populasi dalam penelitian ini adalah:

- a. Pemerintah Kota dan Pemerintah Daerah.
- b. PT. Makmur Papan Permata yang berada di Kota Pekanbaru.
- c. Pedagang.

Responden merupakan seseorang atau individu yang akan memberikan respons terhadap pertanyaan yang diajukan oleh peneliti. Responden ini merupakan orang atau individu yang terikat secara langsung dengan data yang dibutuhkan (Achmad M. F., 2010, hal. 174).

Tabel 1.1
Daftar Populasi dan Sampel

No.	Kriteria Populasi	Jumlah Populasi	Nama Sampel	Teknik Penentuan	
				Sampel	Keterangan
1.	Pemerintah Kota dan Pemerintah daerah	1 orang	Kepala Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Pekanbaru	1 orang	Sensus
2.	PT. Makmur Papan Permata yang berada di Kota Pekanbaru	1 orang	Direktur Cabang Pekanbaru	1 orang	Sensus
3.	Pedagang	1.400 orang	Ketua Serikat Pedagang Plaza Sukaramai (SP3S)	1 orang	Sensus
JUMLAH		1.402 orang		3 orang	Sensus

Sumber: Data Lapangan, Juni 2019

Jumlah populasi yang relatif sedikit maka metode penelitian ini menggunakan metode purposive, sehingga penelitian mengambil sejumlah sampel yang mewakili dari populasi yang telah ditetapkan terlebih dahulu dan ditentukan oleh peneliti.

4. Data dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder yang antara lain sebagai berikut:

- a. Data primer adalah data yang diperoleh terutama dari hasil penelitian empiris, yaitu penelitian yang dilakukan langsung di dalam masyarakat (Achmad M. F., hal. 156).
- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelahan kepustakaan atau penelahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum (Achmad M. F., hal. 156).

5. Alat Pengumpulan Data.

Alat Pengumpulan data dalam penelitian ini, yaitu wawancara dan kajian pustaka :

- a. Wawancara

Wawancara yaitu teknik pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab langsung kepada responden untuk memperoleh data yang sesuai dengan masalah yang diteliti.

- b. Kajian kepustakaan

Kajian kepustakaan merupakan metode pengumpulan data yang membutuhkan peran aktif peneliti untuk membaca literatur – literatur kepustakaan yang memiliki korelasi dengan permasalahan yang sedang diteliti penulis. Metode ini digunakan didalam peneliti sosiologi yaitu hanya untuk mencari data sekunder yang mendukung data primer.

6. Analisa Data

Setelah diperoleh data, baik data primer maupun data sekunder, kemudian pada data tersebut dikelompokkan sesuai dengan jenis data. Data yang diperoleh dari wawancara disajikan dalam bentuk pembahasan dengan uraian kalimat. Data yang telah dikumpulkan dianalisis secara *Deskriptif Kualitatif* dengan menggunakan uraian kalimat yang teratur. Logis dan efektif untuk menjelaskan hubungan antara uraian kalimat yang teratur. Logis dan efektif untuk menjelaskan hubungan antara teori kalimat yang diatur. Logis dan efektif untuk menjelaskan hubungan antara teori yang ada dengan kenyataan mengenai Perjanjian antara PT. Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kota Pekanbaru dalam kerja sama Pembangunan Pasar Pusat Ramayana.

7. Metode Penarikan Kesimpulan

Dalam penelitian ini penarikan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan logika induktif. Penelitian induktif adalah penelitian hukum normatif yang mengaji system norma sebagai objek kajiannya dapat menggunakan logika induktif dengan alat silogisme untuk membangun preskriptif kebenaran hukum (Achmad M. f., hal. 156). Dan dapat diartikan sebagai suatu hal yang bersifat khusus kearah yang bersifat umum.

BAB II TINJAUAN

UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Suatu perjanjian, merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Melihat macamnya, hal yang di janjikan untuk dilaksanakan, perjanjian itu di bagi dalam tiga macam, yaitu :

1. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang.
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu.
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Menurut Subekti (Subekti R. , 2010, hal. 122) ,berkata “perikatan” (*verbintenis*) mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan “perjanjian”.

Perikatan lebih luas dari perjanjian, karena itu dapat terjadi karena:

1. Perjanjian.
2. Undang- undang.

Demikian dapat disimpulkan, bahwa antara perjanjian dengan perikatan mempunyai hubungan, di mmana perjanjian menertibkan perikatan. Perjanjian merupakan bagian dari perikatan. Jadi, perjanjian melahirkan perikatan dan perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan.

Menurut Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian ini

berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis (Subekti R. , 2010, hal. 1).

Sedangkan Wirjono Prodjodikoro (Prodjodikoro W. , 2010, hal. 8), perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

Menurut Abdulkadir Muhammad (Muhammad A. , 2010, hal. 78), Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Sedangkan menurut Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Dari rumusan perjanjian di atas dapat disimpulkan, bahwa unsur-unsur perjanjian, adalah:

- a. Ada para pihak.
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak tersebut.
- c. Ada tujuan yang akan dicapai.
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan.
- e. Ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan.
- f. Ada syarat-syarat tertentu.

Ketentuan dalam Pasal 1313 KUH Perdata, menjelaskan bahwa “Semua persetujuan yang dibuat secara sah sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus di laksanakan dengan itikad baik”.

Istilah semua pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud bukanlah hanya semata-mata perjanjian bernama, tetapi juga meliputi perjanjian yang tidak bernama. Di dalam istilah “semua” itu terkandung asas yang dikenal dengan asas *partij autonomie*. Dengan istilah secara sah pembentuk undang-undang menunjukkan, bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara adalah mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak. Di sini tersimpul realisasi asas kepastian hukum.

Semua persetujuan yang dibuat secara sah menunjukkan kekuatan kedudukan kreditur dan sebagai konsekuensinya perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Namun kedudukan ini diimbangi dengan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata). Hal ini memberikan perlindungan kepada debitur dari kedudukan antara kreditur dan debitur menjadi seimbang. Ini realisasi dari asas keseimbangan.

Jika suatu perjanjian diamati dan uraikan unsur-unsur yang ada di dalamnya, maka unsur-unsurnya yang ada di sana dapat diklarifikasikan sebagai berikut (Satrio, 1995, hal. 67-68):

- a. Unsur Esensialia
Adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tak mungkin ada. Misalnya dalam perjanjian yang riil, syarat penyerahan objek perjanjian merupakan esensialia, sama seperti bentuk tertentu merupakan esensialia dari perjanjian formil.
- b. Unsur Naturalia
Dalah unsur perjanjian yang oleh Undang-undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Di sini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah (*regelend/aanvullend recht*). Misalnya kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan (Pasal 1476 BW) dan untuk

menjamin/vrijwaren (Pasal 1491 BW) dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak.

c. Unsur *Accidentalia*

Adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, Undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Di dalam suatu perjanjian jual-beli, benda-benda perlengkapan tertentu bisa dikecualikan.

Pasal 1322 KUH Perdata yang berbunyi, *“Tidak ada kata yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilapan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”*. *“Kekhilapan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian lainnya apabila kekhilpan itu terjadi mengenai hakekat barang yang menjadi pokok persetujuan”*. *“Kekhilapan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa orang bermaksud membuat suatu persetujuan, kecuali persetujuann itu telah dibuat terutama karena mengikat diri orang tersebut”*.

Tentang paksaan (Pasal 1323 KUH Perdata) yang berbunyi, *“Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu persetujuan, merupakan alasan untuk batalnya persetujuan, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa persetujuan tersebut telah dibuat*.

Paksaan yang dimaksud adalah bukan paksaan dalam arti absolute, sebab dalam hal yang demikian ini perjanjian sama sekali, misalnya jika seseorang yang lemah dan ia mencantumkan tanda tangan di bawah sejauh perjanjian.

Menurut pasal 1324 KUHPerdata yang berbunyi, *“paksaan yang terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan seseorang yang berfikir sehat dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan kekuatan pada orang tersebut, bahwa dirinya atau kekayaan terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata”*.

Syarat sah perjanjian ada 4 (empat) terdiri dari syarat subyektif dan syarat objektif, diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu: Syarat Subyektif (menyangkut para pembuatnya). Tidak dipenuhinya syarat dibawah ini, mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan (*voidable*).

1. Syarat yang pertama, adalah Sepakat (Pasal 1321 - 1328 KUHPerdara).

Supaya perjanjian menjadi sah maka para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian dan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Para Pihak setuju dan sepakat hal-hal sebagai berikut:

Pencantuman kata-kata setuju dan sepakat sangat penting dalam suatu perjanjian. Tanpa ada kata-kata ini (atau kata-kata lain yang bermaksud memberikan ikatan atau setuju saja atau sepakat saja), maka perjanjian tidak memiliki ikatan bagi para pembuatnya. Setuju dan sepakat dilakukan dengan penuh kesadaran di antara para pembuatnya, yang bisa diberikan secara lisan dan tertulis.

Suatu perjanjian dianggap cacat atau dianggap tidak ada apabila:

- a. mengandung paksaan (*dwang*), termasuk tindakan atau ancaman atau intimidasi mental.
- b. mengandung penipuan (*bedrog*), adalah tindakan jahat yang dilakukan salah satu pihak, misal tidak menginformasikan adanya cacat tersembunyi.
- c. mengandung kekhilafan/kesesatan/kekeliruan (*dwaling*), bahwa salah satu pihak memiliki persepsi yang salah terhadap subyek dan obyek perjanjian. Terhadap subyek disebut error in persona atau kekeliruan pada orang, misal melakukan perjanjian dengan seorang artis, tetapi ternyata perjanjian dibuat bukan dengan artis, tetapi hanya memiliki nama dengan artis. Terhadap obyek disebut error in substantia atau kekeliruan pada benda, misal membeli batu akik, ketika sudah dibeli, ternyata batu akik tersebut palsu.

2. Syarat yang kedua, adalah kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Pada dasarnya, setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap (Pasal 1329 KUHPerdara).

Menurut Pasal 1330 KUHPerdara, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah :

1. Orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
3. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang embuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Akibat hukum dari ketidakcakapann ini, adalah bahwa perjanjian yang telah dibuat dapat di mintakan pembatalannya kepada hakim.

3. Syarat ketiga tentang barang, suatu perjanjian haruslah mempunyai objek (*bepaald onderwerp*) tertentu.

Sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekrang ada dan nanti akan ada. Barang itulah barang yang dapat diperdagangkan. Pembentuk undang-undang mempunyai pandangan, bahwa perjanjian-perjanjian mungkin juga diadakan tanpa sebab terlarang adalah sebab yang dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdara).

4. Syarat yang terakhir, adalah adanya suatu sebab yang halal.

Ini menyangkut, bahwa isi dari perjanjian yang di buat tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang. Dengan demikian undang-undang tidak memperdulikan apa yang terjadi,

sebab orang yang mengadakan suatu perjanjian tersebut yang menggambarkan tujuan yang akan di capai. Menurut Pasal 1335 KUH Perdata, yaitu suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu hal yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum.

Dalam hukum perjanjian, terdapat beberapa asas penting yang perlu diketahui, yaitu:

a. Sistem terbuka (*open system*)

Asas ini mempunyai arti, bahwa mereka yang tunduk dalam perjanjian bebas menentukan hak dan kewajibannya. Asas ini disebut juga dengan asas kebebasan berkontrak, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata). Asas kebebasan berkontrak ini tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.

b. Bersifat Pelengkap (*optional*).

Hukum perjanjian bersifat pelengkap artinya, pasal-pasal dalam hukum perjanjian boleh disingkirkan, apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal undang-undang. Tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan, maka berlakulah ketentuan undang-undang.

c. Berasaskan Konsensualisme.

Asas ini mempunyai arti, bahwa suatu perjanjian lahir sejak detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan

syarat sahnya suatu perjanjian. Pengecualian dari asas ini adalah (Meliala, 2010, hal. 20):

1. Dalam Perjanjian Formil

Di samping kata sepakat masih perlu adanya formalitas tertentu. Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali apabila tidak ada kesepakatan kedua belah pihak. Contohnya: Perjanjian perdamaian (Pasal 18851 KUH Perdata).

2. Dalam Perjanjian Riil.

Di samping kata sepakat harus ada juga tindakan nyata. Contohnya: Perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUH Perdata) dan perjanjian hak gadai (Pasal 1152 KUH Perdata).

Asas konsensualisme ini mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat, yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Semua mengandung arti, meliputi seluruh isi perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun yang namanya tidak dikenal oleh undang-undang.

Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan apa dan dengan siapa perjanjian diadakan. Pengaturan isi perjanjian tidak semata-mata di biarkan kepada para pihak akan tetapi perlu diawasi pemerintah sebagai pengemban kepentingan umum menjaga keseimbangan kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Melalui

penerobosan hukum, perjanjian oleh pemerintah terjadi pergeseran hukum perjanjian ke bidang hukum publik. Melalui campur tangan pemerintah ini, terjadi pemasyarakatan (*vermaatschapplijking*) hukum perjanjian.

d. Berasaskan Kepribadian.

Asas ini mempunyai arti, bahwa perjanjian hanya mengikat bagi pihak yang membuatnya. Menurut Pasal 1315 KUH Perdata, pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata, bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya dan tidak dapat membawa kerugian bagi pihak ketiga.

Pengecualiannya mengenai ini diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata, yaitu bahwa mengenai janji untuk pihak ketiga. Menurut Pasal ini, lagi pun diperbolehkan untuk meminta di tetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji yang dilakukannya kepada orang lain memuat suatu perjanjian yang seperti itu. Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu, tidak boleh menariknya kembali, apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan hendak mempergunakannya.

Pelaksanaan perjanjian adalah realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh para pihak yang membuat perjanjian, supaya perjanjian itu dapat mencapai tujuannya. Tujuan tidak akan terwujud tanpa adanya pelaksanaan dalam suatu perjanjian, yaitu (Simanjuntak P. , 1999, hal. 337) :

- a. Perjanjian untuk memberikan sesuatu barang/benda (Pasal 1234 KUH Perdata). Dengan cara menyerahkan benda yang bersangkutan dan merawatnya sampai pada saat penyerahan benda tersebut.
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu (Pasal 1241 KUH Perdata).

c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1242 KUH Perdata).

Hal-hal yang harus dilaksanakan dalam suatu perjanjian itu disebut dengan prestasi. Adapun yang dimaksud dengan prestasi dalam suatu perjanjian, adalah segala sesuatu hak yang diwajibkan dipenuhi atau dilaksanakan oleh seorang debitur dalam suatu perjanjian. Semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Jadi, pelaksanaan perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesesuaian.

Menurut Pasal 1339 KUHPerdata, perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang tegas dinyatakan dalam perjanjian saja, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang, perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Di perjanjian ada beberapa asas-asas berkontrak didalamnya, menurut para ahli mengenai asas-asas kontrak Hendry P. Panggabean menyatakan peranan penting untuk memahami berbagai undang-undang mengenai sahnya perjanjian. Perkembangan yang terjadi terhadap suatu ketentuan undang-undang akan lebih mudah dipahami setelah mengetahui asas-asas yang berkaitan dengan masalah tersebut (Khairandy, Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak, 2004, hal. 84).

Menurut Nieuwenhuis menjelaskan bahwa hubungan fungsional antara asas dan ketentuan hukum (*rechtsgels*) sebagai berikut (Khairandy, Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak, 2004, hal. 84):

1. Asas-asas hukum berfungsi sebagai pembangunan sistem. Asas-asas itu tidak hanya mempengaruhi hukum positif, tetapi juga dalam banyak hak

menciptakan suatu sistem. Suatu sistem tidak akan ada tanpa adanya asas-asas.

2. Asas-asas itu membentuk satu dengan lainnya suatu sistem *check and balance*. Asas-asas ini sering menunjuk ke arah yang berlawanan, apa yang kiranya menjadi merupakan rintangan ketentuan-ketentuan hukum. Oleh karena menunjuk ke arah yang berlawanan, maka asas-asas itu saling kekang mengekang, sehingga ada keseimbangan.

Menurut Ridwan hukum perjanjian mengenal empat asas perjanjian yang saling kait mengkait satu dengan yang lainnya. Keempat perjanjian tersebut adalah sebagai berikut : (Khairandy, Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak, 2004, hal. 27).

1. Asas konsensualisme (*the principle of consensualism*).

Asas kebebasan berkontrak merupakan tian sistem hukum perdata khususnya hukum perikatan yang diatur didalam buku III KUHPerdata. Bahkan menurut Rutten, hukum kontrak, seluruhnya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak (Patrik, 1986). Asas kebebasan berkontrak yang dianut hukum Indonesia tidak lepas kaitannya dengan sistem terbuka yang dianut Buku III KUHPerdata merupakan hukum pelengkap yang boleh dikesampingkan oleh para pihak yang membuat kontrak.

Didalam asas perjanjian ini orang dapat meciptakan jenis kontrak baru yang sebelumnya tidak dikenal di dalam perjanjian bernama dan isinya menyimpang dari kontrak bernama yang diatur oleh undang-undang, yakni

Buku III KUHPerdota. Kontrak tersebut juga dikenal sebagai kontrak tidak bernama.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini menyimpulkan ruang lingkup asas kebebasan berkontrak sebagai berikut :

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
2. Kebebasan untuk memilih dengan pihak siapa ia ingin membuat perjanjian.
3. Kebebasan untuk memilih *causa* perjanjian yang akan dibuatnya.
4. Kebebasan untuk menentukan objek suatu perjanjian.
5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian, dan
6. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota mengakui asas kebebasan berkontrak dengan menyatakan, bahwa semua perjanjian yang dimuat secara sah mengikat para pihak sebagai undang-undang.

Di negara-negara dengan sistem *common law*, kebebasan berkontrak juga dibatasi melalui peraturan perundang-undangan dan *public policy*. Hukum kontrak Indonesia juga membatasi kebebasan berkontrak dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Pembatasan ini dikaitkan dengan kausa yang halal dalam berkontrak. Berdasarkan pasal 1337 KUHPerdota suatu kausa dapat menjadi terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum (*eene oorzaak is ongeoorloofd, wanner dezelve de wet verboden is, of wanner dezelve strijdig is met de goede zeden, of met de openbare orde*).

Ridwan Khaiarandy mencatat beberapa hal yang menyebabkan makin berkurangnya asas kebebasan berkontrak, yakni :

- a. Makin berpengaruhnya ajaran iktikad baik di mana iktikaad baik tidak hanya ada pada saat perjanjian dilaksanakan juga telah harus ada pada saat perjanjian dibuat.
- b. Makin berkembangnya ajaran penyalahgunaan keadaan dalam kontrak.

Selain dua hal di atas, Setiawan menyatakan dua hal lagi yang dapat membatasi kebebasan berkontrak. Makin banyaknya perjanjian yang dibuat dalam bentuk baku yang disodorkan pihak kreditor atas dasar *take it or leaver it*. Di sini tidak ada kesempatan bagi debitor untuk trurut serta menentukan isi perjanjian. Juga makin berkembang peraturan perundang-undangan di bidang ekonomi turut membatasi kebebasan berkontrak. Peraturan yang demikian itu merupakan *mandatory rules of a public nature*. Peraturan-peraturan ini bahkan membuat ancaman kebatalan perjanjian di luar adanya paksaan, kesesatan, dan penipuan yang sudah diikenal dalam hukum perjanjian.

2. Asas kekuatan mengikatnya kontrak (*the legal binding of contract*).

Kontrak atau perjanjian harus didasarkan pada konsensus atau kesepakatan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dengan asas konsensualisme, perjanjian dikatakan telah lahir jika ada kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Tidak ada kata sepakat, tidak ada kontrak (*no consent no contract*).

Berdasarkan asas konsensualisme itu, dianut paham bahwa sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak (*convergence of wills*) atau konsensus para pihak yang membuat kontrak.

Asas konsensualisme ini berkaitan dengan penghormatan martabat manusia. Subekti menyatakan bahwa hal ini merupakan puncak peningkatan martabat manusia yang tersimpul dari pepatah Belanda “*een man een man*,

een word een word”, yang dimaksud dengan ditetapkannya perkataan seseorang, maka orang itu ditingkatkan martabatnya sebagai manusia. Meletakkan kepercayaan perkataan seseorang berarti menganggap orang itu kesatria.

3. Asas kebebasan berkontrak (*the principle of freedom of contract*),

Dasar teoretik mengikatnya kontrak bagi para pihak yang umumnya dianut di negara-negara *civil law* dipengaruhi oleh hukum Kanonik. Hukum Kanonik juga mengajarkan dan mengakui bahwa setiap janji itu mengikat. Maka dari sinilah lahir prinsip *pacta sunt servanda*. Dengan adanya *pacta sunt servanda* orang harus mematuhi janjinya. Maka dikaitkan pula dengan adanya perjanjian para pihak yang membuat perjanjian harus melaksanakan atau perjanjian yang telah mereka buat. Menurut asas ini kesepakatan para pihak itu mengikat sebagaimana layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Dengan adanya janji timbulah kemauan bagi para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Kewajiban kontraktual tersebut menjadi sumber bagi para pihak untuk secara bebas menentukan kehendak tersebut dengan segala akibat hukumnya. Berdasarkan kehendak tersebut, para pihak secara bebas mempertemukan kehendak masing-masing. Kehendak para pihak inilah yang menjadi dasar kontrak. Terjadinya perbuatan hukum itu ditentukan berdasarkan kata sepakat.

Dengan adanya konsensus dari para pihak ini, maka kesepakatan itu menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang (*pacta sunt servanda*). Maka asas inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian.

4. Asas iktikad baik (*principle of good faith*)

Didalam iktikad baik dibedakan antara iktikad baik para kontrak dan iktikad baik pelaksanaan kontrak.

Dengan asas kebebasan berkontrak orang dapat menciptakan jenis kontrak baru yang sebelumnya tidak dikenal didalam perjanjian bernama dan isinya menyimpang dari kontrak bernamayang diatur oleh undang-undang, yakni Buku III KUHPerdara. Kontrak tersebut dikenal sebagai kontrak tidak bernama. Kedua macam iktikad baik tersebut memiliki makna yang berbeda.

Iktikad baik di dalam fase “prakontrak” disebut juga sebagai iktikad baik subjektif. Kemudian iktikad baik dalam fase “pelaksanaan” kontrak disebut iktikad baik objektif.

Yang dimaksud dengan iktikad baik prakontrak adalah iktikad yang harus ada pada saat para pihak melakukan negoisasi. Iktikad baik prakontrak ini bermakna kejujuran. Iktikad baik ini disebut juga iktikad baik yang bersifat subjektif, karena didasarkan pada kejujuran para pihak yang melakukan negoisasi.

Iktikad baik dalam pelaksanaan kontrak yang disebut sebagai iktikad baik objektif mengacu kepada isi perjanjian. Isi perjanjian harus rasional dan patut. Isi kontrak adalah kewajiban dan hak para pihak yang mengadakan kontrak,

kewajiban dan hak tersebut harus harus rasionala dan patut. Iktikad baik pelaksanaan kontrak juga dapat bermakna melaksanakan secara rasional dan patut.

Iktikad baik dalam pelaksanaan kontrak merupakan lembaga hukum yang berasal dari Hukum Romawi yang kemudian diserap oleh *civil law*. Belakangan, asas ini diterima pula hukum kontrak di negara-negara yang menganut *common law*, seperti Amerika Serikat, Australia dan Kanada.

B. Tinjauan Umum Tentang Addendum

1. Pengertian Addendum

Addendum menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia* adalah; jilid tambahan (pada buku);lampiran; ketentuan atau pasal tambahan, misal dalam akta. Pada umumnya, istilah addendum dipergunakan saat ada tambahan atau lampiran pada perjanjian pokoknya namun merupakan satu kesatuan dengan perjanjian pokoknya. Meskipun jangka waktu perjanjian tersebut belum berakhir, para pihak dapat menambahkan addendum sepanjang disepakati oleh kedua belah pihak.

Sedangkan, perpanjangan perjanjian/kontrak pada umumnya digunakan saat suatu perjanjian berakhir, namun para pihak menghendaki perikatan yang berakhir itu (misalnya hubungan kerja) untuk diteruskan. Sehingga, para pihak membuat kesepakatan untuk memperpanjang perjanjian/kontrak.

Pada dasarnya, keduanya, baik addendum maupun perpanjangan kontrak adalah perjanjian. Karena tanpa kesepakatan kedua belah pihak, salah satu pihak tidak dapat membuat addendum atau memperpanjang suatu perjanjian secara

sepihak. Jadi, sebenarnya perbedaannya adalah pada penggunaan istilah atas dasar perbedaan fungsi. Namun, esensi keduanya tetap adalah perjanjian.

Dengan demikian, keduanya sama-sama merupakan perjanjian dan tunduk pada asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata . Jadi, dalam membuat kontrak/perjanjian, para pihak bebas menentukan isi kontrak sepanjang isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, skesusilaan, maupun dengan ketertiban umum (lihat Pasal 1337 KUHPer). Termasuk dalam menentukan bentuk yang digunakan, para pihak dapat menyepakatinya.

Pembuatan addendum perjanjian kerja tidak dapat dilakukan secara sepihak oleh pengusaha, akan tetapi harus mendapatkan persetujuan dari pekerja yang bersangkutan. Addendum hanya bersifat melengkapi perjanjian pokoknya. Jadi, Addendum tidak diharuskan mempunyai nomor. Akan tetapi pada praktiknya demi tertib administrasi dan kemudahan untuk proses pengarsipan dokumen sehingga memudahkan pencarian dokumen, pada umumnya addendum diberi nomor. Akan tetapi penomoran ini tidak seperti pada nomor perjanjian karena addendum bukan perjanjian pokok, tapi melekat pada perjanjian pokok. Jadi, biasanya addendum hanya diberikan nomor seperti, addendum 1, addendum 2 dan seterusnya dan dilekatkan pada perjanjian pokoknya.yang diatur dalam addendum tidak terkait sama sekali dengan perjanjian pokoknya.

Perbuatan menambahkan isi dari perjanjian atau kontrak disebut dengan addendum dalam istilah hukum. Mengutip Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata addendum memiliki arti "ketentuan atau pasal tambahan, misalnya dalam

akta". Umumnya, adendum kontrak merupakan penambahan pada kesepakatan pokok. Penambahan atau perubahan yang dilampirkan tidak boleh keluar dari perjanjian pokoknya, mesti tetap sesuai dengan kesatuan kesepakatannya.

Penambahan adendum kontrak ini dapat dilakukan meski jangka waktu perjanjian belum berakhir, selama semua pihak menyetujuinya. Perlu diperhatikan bahwa tidak hanya penambahan saja, namun semua bentuk perubahan pada kontrak haruslah melalui proses adendum kontrak.

Untuk jenisnya sendiri dapat dibagi menjadi 3 jenis adendum kontrak sebagai berikut:

- a. Adendum tambah kurang yang diterapkan ketika ada perubahan pada pekerjaan. Lebih spesifiknya lagi, jenis adendum tambah kurang dapat dibagi menjadi 4 macam, sebagai berikut :
 - Adendum tambah kurang dengan nilai kontrak tetap;
 - Adendum tambah kurang dengan nilai kontrak bertambah;
 - Adendum tambah kurang dengan nilai kontrak tetap dan target berubah;
 - Adendum tambah kurang dengan nilai kontrak bertambah dan target berubah.
- b. Adendum kontrak yang diterapkan karena adanya perubahan jadwal pelaksanaan pekerjaan, disebut juga dengan adendum waktu.
- c. Adendum penyesuaian harga atau eskalasi yang disebut juga sebagai adendum harga atau nilai kontrak. Adendum kontrak semacam ini

biasanya dilakukan untuk *multi years contract* atau kontrak tahun jamak atau jika ada kenaikan harga bahan bakar minyak yang sangat tinggi.

2. Dasar Hukum Adendum Kontrak

Dalam suatu kontrak biasanya memang dituliskan pengaturan mengenai adendum kontrak pada bagian akhir kontrak. Seandainya pun jika klausul pengaturan perihal adendum kontrak ini tidak dimasukkan, adendum tetap dapat diterapkan selama semua pihak yang bersangkutan menyetujuinya.

Ketentuan lainnya adalah asalkan proses penerapan adendum kontrak ini tetap berlandaskan syarat sah suatu kontrak atau perjanjian yang merujuk pada Pasal 1320 KUH Perdata. Sah tidaknya suatu perjanjian ditentukan oleh 4 syarat yang terkandung dalam pasal ini, di antaranya:

- a. Adanya kesepakatan kehendak (*Consensus, Agreement*). Ini dapat dicapai jika tidak ada paksaan, penipuan, dan kesilapan.
- b. Kecakapan atau wewenang untuk bertindak berdasarkan hukum (*Capacity*). Setiap orang cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang ditentukan tidak cakap menurut hukum, meliputi orang yang belum dewasa dan orang yang berada di bawah pengampunan.
- c. Perihal atau objek tertentu. Maksud dari pasal ini adalah suatu perikatan mesti berkaitan dengan suatu hal tertentu yang jelas dan benar berdasarkan hukum.
- d. Klausula yang legal, diperbolehkan, atau halal. Kontrak tidak boleh dibuat untuk melakukan hal-hal yang melawan hukum.

Pembuatan adendum kontrak lebih dipilih dibandingkan membuat perjanjian baru. Hal tersebut dikarenakan alasan kepraktisan dan lebih menghemat waktu dan biaya jika dibandingkan harus membuat kontrak baru untuk perubahan dan atau penambahan isi dari suatu perjanjian.

Berdasarkan penjelasan mengenai pengertian adendum kontrak tersebut dapat dijelaskan bahwa pada saat kontrak berlangsung ternyata terdapat hal-hal yang perlu dilakukan perubahan dalam klausula/pasal, maka untuk mengatasi hal tersebut dapat dilakukan musyawarah antara para pihak yang terkait didalam kontrak/perjanjian tersebut untuk membuat suatu mufakat. Ketentuan atau hal-hal yang akan mengalami perubahan tersebut harus dituangkan dalam bentuk tertulis disertai berita acara sebagai dasar adendum kontrak.

Biasanya pembuatan adendum muncul atau dilakukan karena adanya perubahan dari isi kontrak/perjanjian, atau karena adanya hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam perjanjian pokoknya. Misalnya, penggantian Pejabat Pembuat Komitmen (PPK), perubahan termin pembayaran pada proyek konstruksi, perincian lebih lanjut nilai belanja proyek yang semula hanya menjelaskan poin-poinnya saja, dan lain sebagainya. Terhadap hal-hal tersebut, para pihak yang terikat dalam kontrak dapat merundingkannya lebih lanjut dalam sebuah forum musyawarah, dan hasil kesepakatannya itulah yang dituangkan ke dalam adendum kontrak.

Pembuatan adendum semacam ini lebih praktis dari pada harus membuat perjanjian baru yang dapat memakan waktu dan biaya tambahan. Para pihak dalam suatu perjanjian, setiap waktu dapat melakukan atau masih dapat

melakukan perubahan atau penambahan isi perjanjian melalui adendum sepanjang para pihak menyepakatinya. Secara fisik pembuatan adendum dalam suatu perjanjian terpisah dari perjanjian pokok, namun secara hukum suatu adendum melekat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utama.

C. Tinjauan Umum Tentang Force Majeure

Seperti diketahui, dasar hukum *force majeure* yakni Pasal 1245 KUHPerdara (BW) mengatur bahwa penggantian biaya kerugian dan bunga dapat dimaafkan bilamana terjadi suatu keadaan yang memaksa. Banyak pakar dan praktisi yang berpandangan bahwa Pasal 1245 KUHPerdara dapat dijadikan landasan hukum penerapan *force majeure* bahkan sekalipun klausa ini belum diatur dalam kontrak yang disepakati.

Namun bukan berarti Pasal 1245 KUHPerdara saja cukup, pihak yang berperkara harus bisa membuktikan adanya halangan yang betul-betul mengakibatkan prestasinya tak bisa dilakukan karena dalam *force majeure*, prestasinya harus terhalang dan tidak bisa dilaksanakan, karena konsep *force majeure* sendiri adalah *all or nothing*. Artinya, ia menambahkan, selama suatu prestasi masih mungkin dilaksanakan, kendati sangat sulit dan memberatkan maka tidak bisa dikatakan *force majeure*. Untuk kondisi ini, doktrin *hardship* atau *rebus sic stantibus* (keadaan sulit/perubahan keadaan) seharusnya bisa diterapkan. Masalahnya, hukum Indonesia tidak mengenal adanya *hardship* atau *rebus sic stantibus*, KUHPerdara hanya mengenal istilah *force majeure*.

Jika *force majeure* diterapkan secara serampangan dalam kondisi perusahaan sebetulnya masih dapat melakukan prestasi, maka yang terjadi hanyalah

perubahan penanggung risiko (*switch* risiko) saja. Misalnya, jika awalnya kerugian akibat terhambatnya pelaksanaan prestasi itu ditanggung oleh debitur, namun karena debitur mengajukan *force majeure* akhirnya terbebas dari beban penanggung kerugian itu. Sebagai gantinya, otomatis krediturlah yang harus menanggung kerugian itu.

Force Majeure atau keadaan memaksa (*overmacht*) adalah keadaan di mana debitur gagal menjalankan kewajibannya pada pihak kreditur dikarenakan kejadian yang berada di luar kuasa pihak yang bersangkutan, misalnya karena gempa bumi, tanah longsor, epidemik, kerusuhan, perang, dan sebagainya. Istilah ini juga dikenal sebagai keadaan kahar dalam bahasa Indonesia.

Dalam istilah di bahasa Prancis, *force majeure* secara harfiah memiliki arti "kekuatan yang lebih besar". Secara umum, sejumlah peristiwa dapat digolongkan ke dalam *force majeure* selama mereka terjadi tanpa terduga, terjadi di luar kuasa pihak-pihak yang terkait, dan tidak dapat dihindari.

Biasanya klausul *force majeure* hampir selalu ada di dalam setiap kontrak yang dibuat. Keberadaan *force majeure* ini berguna untuk mengantisipasi hal-hal yang mungkin terjadi di masa depan dan berpotensi menyebabkan konflik antar pihak yang berhubungan. Sebagai konsekuensinya, pihak debitur dapat dibebaskan dari tuntutan rugi akibat *force majeure*. Ketentuan mengenai *force majeure* diatur dalam Pasal 1244 KUHPerdara dan Pasal 1245 KUHPerdara. Berikut adalah kutipannya:

Pasal 1244 KUHPerdara yang berbunyi,

“Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.”

Dan Pasal 1245 KUHPerdata yang berbunyi,

“Tidak ada penggantian biaya, kerugian, dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya“.

Dalam ketentuan ini, ada 5 hal yang menyebabkan debitur tidak dapat melakukan penggantian biaya, kerugian, dan bunga, yakni:

1. Terjadi suatu peristiwa yang tidak terduga (tidak termasuk dalam asumsi dasar dalam pembuatan kontrak)
2. Peristiwa yang terjadi tidak dapat dipertanggungjawabkan pada pihak debitur
3. Peristiwa yang terjadi di luar kesalahan pihak debitur
4. Tidak ada itikad yang buruk dari pihak debitur

Mariam Darus Badruzaman menyatakan bahwa agar debitur dapat mengemukakan alasan *force majeure* harus dipenuhi tiga persyaratan (Badruzaman, KUH Perdata Buku III : Hukum Perikatan dengan Penjelasan., 1996, hal. 39):

1. Ia harus membuktikan bahwa ia tidak bersalah.
2. Ia tidak dapat memenuhi kewajibannya secara lain.
3. Ia tidak menanggung risiko, baik menurut ketentuan undang-undang maupun perjanjian atau karena itikad baik harus menanggung risiko.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Terhadap Addendum Perjanjian Dengan Adanya *Force Majeure* Antara PT. Makmur Papan Permata Dengan Pemerintah Kota Pekanbaru

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara dalam Pasal tersebut dijelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Namun, pengertian perjanjian secara umum adalah suatu peristiwa dimana apabila seseorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua pihak atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu ataupun tidak untuk melakukan sesuatu. Dengan kata lain perjanjian merupakan suatu peristiwa konkret yang dapat diamati.

PT. Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kota Pekanbaru melakukan Perjanjian Kerjasama No. 270-WK/1996 – No. 018/MPP/XI/1996 tanggal 30 November 1996 Tentang Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai.

Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama tersebut dengan maksud dan tujuan adalah dalam rangka menata kembali Pasar Pusat Sukaramai dengan cara membangun los, kios toko, kantor toko dan fasilitas pasar diatas tanah Pemerintah Daerah/Pemerintah Kota Pekanbaru. Yang bertujuan untuk meningkatkan kuantitas dan kualitas lingkungan sarana perdagangan sekaligus meningkatkan nilai ekonomis lahan yang akan memberikan kontribusi bagi kesejahteraan

ekonomi dan social budaya masyarakat Kota Pekanbaru. (Perjanjian Kerjasama, No. 270-WK/1996 – No. 018/MPP/XI/1996)

Kedua belah pihak sepakat untuk melaksanakan perjanjian ini dengan melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Adapun pola kerjasama antara PT. Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kota Pekanbaru diantaranya :

1. Bahwa Pemerintah Kota Pekanbaru mengosongkan dan mengatur pemindahan sementara (relokasi) para pedagang yang berada dan terkena areal pembangunan ketempat yang telah disediakan dalam jangka waktu 6 bulan setelah perjanjian berlaku. Biaya pemindahan sementara (relokasi) ditanggung oleh PT. Makmur Papan Permata.
2. Pemerintah Kota Pekanbaru Melaksanakan inventarisasi dan pembayaran ganti rugi atas bangunan yang terkena proyek pembangunan melalui panitia ganti rugi yang terdiri dari wakil Pemerintah Kota Pekanbaru dan wakil PT. Makmur Papan Permata, dimana wakil PT. Makmur Papan Permata mempunyai kedudukan yang sama dengan wakil dari Pemerintah Kota Pekanbaru dan mempunyai hak untuk bersuara agar tercapainya proses inventarisasi dan pembayaran ganti rugi yang cepat, serentak dan sekaligus yang pembayarannya dilakukan melalui Bank yang ditunjuk oleh Pemerintah Kota Pekanbaru dengan persetujuan PT. Makmur Papan Permata. Biaya ganti rugi seluruhnya ditanggung oleh PT. Makmur Papan Permata.

3. Pemerintah Kota Pekanbaru Memberikan sertifikat Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu 25 tahun atas tanah untuk bangunan Pasar Pusat Sukaramai atas nama PT. Makmur Papan Permata.
4. Pemerintah Kota Pekanbaru Mengarahkan tata letak/blok plan kawasan pasar yang akan dibangun.
5. Pemerintah Kota Pekanbaru Mengatur kembali penempatan para pedagang yang terkena proyek berkoordinasi dengan PT. Makmur Papan Permata.
6. Pemerintah Kota Pekanbaru Mengambil langkah-langkah penyelesaian terhadap permasalahan-permasalahan yang masih ada atau yang akan timbul baik secara langsung maupun tidak langsung sehubungan dengan dilaksanakannya pembangunan peremajaan Pasar Pusat Sukaramai.
7. PT. Makmur Papan Permata membayar biaya pemindahan sementara atau relokasi para pedagang yang berada dan terkena areal pembangunan.
8. PT. Makmur Papan Permata Membuat rencana atau tata letak/blok plan dengan memakai konsultan atau tenaga ahli dibidang tersebut sesuai dengan arahan dari Pemerintah Kota Pekanbaru.
9. PT. Makmur Papan Permata Melaksanakan pembangunan gedung-gedung.
10. PT. Makmur Papan Permata Menentukan, mengatur, dan mengkoordinasikan penempatan kembali para pedagang yang terkena proyek bangunan, bersama-sama dengan Pemerintah Kota Pekanbaru.
11. PT. Makmur Papan Permata Membayar royalti dan pembagian keuntungan.
12. PT. Makmur Papan Permata Mengasuransikan bangunan yang ada diatas tanah yang dimakud sampai berakhirnya masa kerjasama.

Kemudian terjadi kebakaran pada Pasar Pusat Sukaramai tanggal 08 Desember 2015 yang melanda gedung A di kawasan Pasar Pusat Sukaramai, dengan adanya musibah kebakaran Pasar Pusat Sukaramai tersebut telah menghancurkan sejumlah 1.400 unit toko dan kios dan caunter serta fasilitas umum lainnya, sehingga PT. Makmur Papan Permata telah mengalami kerugian yang cukup besar, dan mengakibatkan perusahaan tidak lagi berjalan sebagaimana biasanya.

Berdasarkan pertimbangan dan kajian yang dilakukan oleh Konsultan Jasa Penilaian Publik (KJPP), antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Makmur Papan Permata mengadakan Addendum Perjanjian Kerjasama No.100/PKS/X/2016/15 – No.06/MPP/X/2016 tanggal 17-10-2016 Tentang Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai tersebut.

Dengan dibuatnya Addendum Perjanjian telah dilakukan menurut prosedur hukum yang berlaku, sebagaimana disebutkan Pasal 1 angka 9 Undang-undang No. 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, *“bahwa diskresi adalah Keputusan dan/atau tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan untuk mengatasi persoalan konkret yang dihadapi dalam penyelenggaraan pemerintahan dalam hal peraturan perundang-undangan yang memberikan pilihan, tidak mengatur, tidak lengkap atau tidak jelas, dan/atau adanya stagnasi pemerintahan”*;

Menurut Pasal 22 ayat (2) Undang-undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, *“bahwa setiap penggunaan diskresi pejabat pemerintahan bertujuan untuk melancarkan penyelenggaraan pemerintahan,*

mengisi kekosongan hukum, memberikan kepastian hukum dan mengatasi stagnasi pemerintahan dalam keadaan tertentu guna kemanfaatan dan kepentingan umum”.

Addendum Kerjasama yang dilakukan oleh PT. Makmur Papan Permata, berdasarkan kebijakan Pemerintah Kota Pekanbaru (*diskresi*) dalam keadaan tertentu guna kemanfaatan dan kepentingan Umum terhadap Pembangunan Perumahan Pasar Pusat Sukaramai, berdasarkan Undang-undang No. 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Pemerintah Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;

Di dalam Addendum ini ada 9 (sembilan) Pasal yang ditambah dari perjanjian lamanya, yang mana perjanjian lama itu perjanjian yang pertama kali dibuat antara PT. Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kota Pekanbaru sebelum terjadinya Force Majeure/kebakaran. Pada Perjanjian Kerjasama ini tidak ada terjadi wanprestasi didalam perjanjiannya, melainkan terjadi Focer Majeure yang diakibatkan oleh kebakaran.

Melihat adanya kerjasama, maka penulis sesuaikan dengan mekanisme sahnya suatu perjanjian yang terdapat dalam KUHPerdta. Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdta yang berbunyi untuk sahnya perjanjian, diperlukan 4 syarat:

1. Kesepakatan mereka mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Kausa yang halal

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Pemerintah Kota Pekanbaru dan dengan PT. Makmur Papan Permata tentang apakah tujuan dari pelaksanaan Addendum Perjanjian kerjasama antara PT. Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kota Pekanbaru, dari hasil wawancara tersebut diperoleh keterangan bahwa tujuan dari pelaksanaan perjanjian kerjasama ini bertujuan untuk dilakukan penataan ulang tata letak kios dan tata udara pada bangunan peremajaan Pasar Pusat Sukaramai serta memberikan kenyamanan dan keamanan bagi pedagang dan pengunjung dengan dilengkapi fasilitas umum seperti eskalator, lift, ruang AC, CCTV, ruang sholat, toilet ruang tempat ibu menyusui, dengan dilengkapi system perlindungan keselamatan serta mengubah nama menjadi “Sukaramai Trade Center-Pekanbaru” yang fasilitas bangunannya sudah setara dengan Mal-Mal di Kota Pekanbaru. (wawancara, Pemerintah Kota Pekanbaru dan PT. Makmur Papan Permata, 2019)

Menurut Subekti, suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. R. Setiawan, menyebutkan bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. (Subekti, Pokok-Pokok hukum Perdata, 2001, hal. 36)

Sri Soedewimasjchoen Sofwan, berpendapat bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih. Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-undang. Semua kesepakatan yang dibuat sesuai dengan Undang-undang,

berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. (Setiawan, Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya, 2000, hal. 49)

Menurut penulis pada dasarnya setiap orang dapat melakukan perjanjian dengan siapa saja yang dikehendaki sepanjang orang tersebut tidak dilarang oleh Undang-undang untuk melakukan perjanjian. Pihak-pihak dalam perjanjian ini dapat berupa orang perorangan atau badan usaha yang bukan badan hukum atau badan hukum. Dalam melakukan perjanjian, pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut dapat bertindak untuk kepentingan dan atas namanya sendiri, namun dapat pula bertindak atas nama sendiri, namun untuk kepentingan orang lain bahkan dapat bertindak untuk kepentingan dan atas nama orang lain.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Pemerintah Kota Pekanbaru dan dengan PT. Makmur Papan Permata tentang sejauh mana pelaksanaan Addendum Perjanjian kerjasama antara PT. Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kota Pekanbaru, dari hasil wawancara tersebut diperoleh keterangan bahwa para pihak telah mengikatkan dirinya terhadap apa yang telah di perjanjikan yakni Pemerintah Kota Pekanbaru Memberikan sertifikat Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu 25 tahun atas tanah untuk bangunan Pasar Pusat Sukaramai atas nama PT. Makmur Papan Permata, lalu pembangunan serta royalti dan pembagian keuntungan dilakukan PT. Makmur Papan Permata. (wawancara, Pemerintah Kota Pekanbaru dan PT. Makmur Papan Permata, 2019)

Melakukan Addendum Perjanjian harus memperhatikan Asas itikad baik, bahwa menurut Subekti Asas itikad baik merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian. Selanjutnya Subekti berpendapat bahwa perjanjian

dengan itikad baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. (Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, 1996, hal. 41)

Ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata tersebut menentukan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Menurut penulis, yang dimaksud dengan itikad baik dalam ketentuan pasal tersebut adalah keharusan untuk melaksanakan suatu perjanjian secara pantas dan patut. Jadi titik beratnya pada pelaksanaan suatu perjanjian, sesudah perjanjian itu ada yang dibuat secara sah. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata tersebut, pelaksanaan dari isi suatu perjanjian dibatasi oleh kepatutan dan kepatutan. Namun begitu, apabila dalam pelaksanaan suatu perjanjian salah satu pihak tidak memenuhi ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata tersebut, hal itu tidak mengubah hak dan kewajiban pokok dari para pihak yang telah disepakati dalam perjanjian kerjasama ini.

Menurut penulis bahwa itikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata tersebut berkaitan dengan pendapat umum, bahwa masyarakat pada umumnya menganggap tindakan yang dilakukan tersebut bertentangan dengan itikad baik. Yang berkaitan dengan sikap batin para pembuat perjanjian. Sehingga dalam melaksanakan ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata tersebut berlaku dan terikat pada suatu norma tidak tertulis atau tata krama yang wajib diikuti oleh siapa saja yang ada dalam pergaulan hidup masyarakat yang bersangkutan.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Pemerintah Kota Pekanbaru dan dengan PT. Makmur Papan Permata tentang apakah dasarnya dilakukannya Addendum Perjanjian antara PT. Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kota Pekanbaru, dari hasil wawancara tersebut diperoleh keterangan bahwa dasar hukumnya pada Pasal 16 Perjanjian Kerjasama No. 270-WK/1996 – No. 018/MPP/XI/1996 antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Makmur Papan Permata tentang pembangunan peremajaan pasar pusat, yang berbunyi : “Keadaan darurat, embargo, pepeangan, kebakaran, sabotase, badai, banjir, gempa bumi, atau keadaan lainnya yang mengakibatkan resesi ekonomi adalah merupakan fove majeure. Dan apabila terjadi perubahan dalam mengakibatkan kenaikan harga material dan biaya pekerja, maka para pihak telah bermufakat untuk secara bersama meninjau kembali isi pejanjian ini untuk disesuaikan sebagaimana mestinya”.

Kemudian diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi:

Diskresi adalah Keputusan dan/atau tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan dalam hal peraturan perundang-undangan yang memberikan pilihan, tidak mengatur, tidak lengkap atau tidak jelas, dan/atau adanya stagnasi pemerintahan.

Dan Pasal 22 ayat 2 Undang-undang Nomor 30 tahun 2014, yang berbunyi :

Setiap penggunaan diskresi pejabat pemerintahan bertujuan untuk melancarkan penyelenggaraan pemerintahan, mengisi kekosongan hukum,

memberikan kepastian hukum dan mengatasi stagnasi pemerintahan dalam keadaan tertentu guna kemanfaatan dan kepentingan umum.

Menurut para penulis bahwa mengenai hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Hubungan antara hukum perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Status perjanjian dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan tertulis. (Subekti, Hukum Perjanjian, 2007, hal. 1)

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara : “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 orang lain atau lebih.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak. Berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memnuhi tuntutan itu. (Hadisoeperto, 2004, hal. 28)

Berdasarkan Pasal 1337 KUH Perdata yang berbunyi : “Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata tentang asas kebebasan berkontrak yang berbunyi: “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Pembuatan addendum perjanjian kerja tidak dapat dilakukan secara sepihak oleh pengusaha, akan tetapi harus mendapatkan persetujuan dari pekerja yang bersangkutan. Addendum hanya bersifat melengkapi perjanjian pokoknya. Jadi, Addendum tidak diharuskan mempunyai nomor. Akan tetapi pada praktiknya demi tertib administrasi dan kemudahan untuk proses pengarsipan dokumen sehingga memudahkan pencarian dokumen, pada umumnya addendum diberi nomor. Akan tetapi penomoran ini tidak seperti pada nomor perjanjian karena addendum bukan perjanjian pokok, tapi melekat pada perjanjian pokok. Jadi, biasanya addendum hanya diberikan nomor seperti, addendum 1, addendum 2 dan seterusnya dan dilekatkan pada perjanjian pokoknya.yang diatur dalam addendum tidak terkait sama sekali dengan perjanjian pokoknya.

Perbuatan menambahkan isi dari perjanjian atau kontrak disebut dengan addendum dalam istilah hukum. Mengutip Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata addendum memiliki arti "ketentuan atau pasal tambahan, misalnya dalam akta". Umumnya, addendum kontrak merupakan penambahan pada kesepakatan pokok. Penambahan atau perubahan yang dilampirkan tidak boleh keluar dari perjanjian pokoknya, mesti tetap sesuai dengan kesatuan kesepakatannya.

Penambahan adendum kontrak ini dapat dilakukan meski jangka waktu perjanjian belum berakhir, selama semua pihak menyetujuinya. Perlu diperhatikan bahwa tidak hanya penambahan saja, namun semua bentuk perubahan pada kontrak haruslah melalui proses adendum kontrak. Untuk jenisnya sendiri dapat dibagi menjadi 3 jenis adendum kontrak sebagai berikut:

a. Adendum tambah kurang yang diterapkan ketika ada perubahan pada pekerjaan. Lebih spesifiknya lagi, jenis adendum tambah kurang dapat dibagi menjadi 4 macam, sebagai berikut :

- Adendum tambah kurang dengan nilai kontrak tetap;
- Adendum tambah kurang dengan nilai kontrak bertambah;
- Adendum tambah kurang dengan nilai kontrak tetap dan target berubah;
- Adendum tambah kurang dengan nilai kontrak bertambah dan target berubah.

b. Adendum kontrak yang diterapkan karena adanya perubahan jadwal pelaksanaan pekerjaan, disebut juga dengan adendum waktu.

c. Adendum penyesuaian harga atau eskalasi yang disebut juga sebagai adendum harga atau nilai kontrak. Adendum kontrak semacam ini biasanya dilakukan untuk *multi years contract* atau kontrak tahun jamak atau jika ada kenaikan harga bahan bakar minyak yang sangat tinggi.

Dalam suatu kontrak biasanya memang dituliskan pengaturan mengenai adendum kontrak pada bagian akhir kontrak. Seandainya pun jika klausul

pengaturan perihal adendum kontrak ini tidak dimasukkan, adendum tetap dapat diterapkan selama semua pihak yang bersangkutan menyetujuinya.

Ketentuan lainnya adalah asalkan proses penerapan adendum kontrak ini tetap berlandaskan syarat sah suatu kontrak atau perjanjian yang merujuk pada Pasal 1320 KUH Perdata. Sah tidaknya suatu perjanjian ditentukan oleh 4 syarat yang terkandung dalam pasal ini, di antaranya:

- a. Adanya kesepakatan kehendak (*Consensus, Agreement*). Ini dapat dicapai jika tidak ada paksaan, penipuan, dan kesilapan.
- b. Kecakapan atau wewenang untuk bertindak berdasarkan hukum (*Capacity*). Setiap orang cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang ditentukan tidak cakap menurut hukum, meliputi orang yang belum dewasa dan orang yang berada di bawah pengampunan.
- c. Perihal atau objek tertentu. Maksud dari pasal ini adalah suatu perikatan mesti berkaitan dengan suatu hal tertentu yang jelas dan benar berdasarkan hukum.
- d. Klausula yang legal, diperbolehkan, atau halal. Kontrak tidak boleh dibuat untuk melakukan hal-hal yang melawan hukum.

Pembuatan adendum kontrak lebih dipilih dibandingkan membuat perjanjian baru. Hal tersebut dikarenakan alasan kepraktisan dan lebih menghemat waktu dan biaya jika dibandingkan harus membuat kontrak baru untuk perubahan dan atau penambahan isi dari suatu perjanjian.

Berdasarkan penjelasan mengenai pengertian adendum kontrak tersebut dapat dijelaskan bahwa pada saat kontrak berlangsung ternyata terdapat hal-hal yang

perlu dilakukan perubahan dalam klausula/pasal, maka untuk mengatasi hal tersebut dapat dilakukan musyawarah antara para pihak yang terkait didalam kontrak/perjanjian tersebut untuk membuat suatu mufakat. Ketentuan atau hal-hal yang akan mengalami perubahan tersebut harus dituangkan dalam bentuk tertulis disertai berita acara sebagai dasar adendum kontrak.

Biasanya pembuatan adendum muncul atau dilakukan karena adanya perubahan dari isi kontrak/perjanjian, atau karena adanya hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam perjanjian pokoknya. Misalnya, penggantian Pejabat Pembuat Komitmen (PPK), perubahan termin pembayaran pada proyek konstruksi, perincian lebih lanjut nilai belanja proyek yang semula hanya menjelaskan poin-poinnya saja, dan lain sebagainya. Terhadap hal-hal tersebut, para pihak yang terikat dalam kontrak dapat merundingkannya lebih lanjut dalam sebuah forum musyawarah, dan hasil kesepakatannya itulah yang dituangkan ke dalam adendum kontrak.

Pembuatan adendum semacam ini lebih praktis dari pada harus membuat perjanjian baru yang dapat memakan waktu dan biaya tambahan. Para pihak dalam suatu perjanjian, setiap waktu dapat melakukan atau masih dapat melakukan perubahan atau penambahan isi perjanjian melalui adendum sepanjang para pihak menyepakatinya. Secara fisik pembuatan adendum dalam suatu perjanjian terpisah dari perjanjian pokok, namun secara hukum suatu adendum melekat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utama.

Menurut penulis Addendum dipergunakan saat ada tambahan atau lampiran pada perjanjian pokoknya namun merupakan satu kesatuan dengan perjanjian

pokoknya. Meskipun jangka waktu perjanjian tersebut belum berakhir, para pihak dapat menambahkan addendum sepanjang disepakati oleh kedua belah pihak.

Sedangkan, perpanjangan perjanjian/kontrak pada umumnya digunakan saat suatu perjanjian berakhir, namun para pihak menghendaki perikatan yang berakhir itu (misalnya hubungan kerja) untuk diteruskan. Sehingga, para pihak membuat kesepakatan untuk memperpanjang perjanjian/kontrak.

Pada dasarnya, keduanya, baik addendum maupun perpanjangan kontrak adalah perjanjian. Karena tanpa kesepakatan kedua belah pihak, salah satu pihak tidak dapat membuat addendum atau memperpanjang suatu perjanjian secara sepihak.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan PT. Makmur Papan Permata tentang bagaimana negosiasi saat melakukan Addendum Perjanjian Kerjasama antara PT. Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kota Pekanbaru, dari hasil wawancara tersebut diperoleh keterangan bahwa negosiasi sebelum diadakan Addendum Perjanjian berdasarkan peristiwa kebakaran gedung Pasar Pusat Sukaramai pada tanggal 8 Desember 2015, PT. Makmur Papan Permata mengajukan permohonan kepada Pemerintah Kota Pekanbaru untuk dapat dilakukan pembangunan kembali gedung yang terbakar. Atas permohonan tersebut Pemerintah Kota Pekanbaru menyetujuinya agar pembangunan bekas terbakar itu lebih baik dari pembangunan sebelumnya, kemudian Pemerintah Kota Pekanbaru membentuk tim untuk mempercepat pembangunan dengan poin-poin persetujuan bagi yang disebutkan dalam Addendum Perjanjian tersebut.

Berdasarkan UU No.30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Pasal 6 ayat(2) berbunyi : “dikatakan bahwa para pihak dapat dan berhak untuk menyelesaikan sendiri sengketa yang timbul diantara mereka. Kemudian, kesepakatan itu dituangkan dalam bentuk tertulis”.

Hartman menyatakan bahwa negosiasi merupakan suatu proses komunikasi antara dua pihak yang masing-masing mempunyai tujuan dan sudut pandang mereka sendiri, yang berusaha mencapai kesepakatan yang memuaskan kedua belah pihak mengenai masalah yang sama.

Alan Fowler menyatakan bahwa negosiasi adalah proses interaksi antara dua pihak atau lebih yang mempunyai sasaran awal berbeda, berusaha untuk menang dengan argumen dan persuasinya. Namun, mereka menyudadi perbedaan dengan jalan keluar dan bisa menerima kesepakatan.

Menurut penulis bahwa negoisasi yang perlu kita ketahui dalam negosiasi tidak akan pernah tercapai kesepakatan kalau sejak awal masing-masing atau salah satu pihak tidak memiliki niat untuk mencapai kesepakatan. Kesepakatan harus dibangun dari keinginan atau niat dari kedua belah pihak, sehingga kita tidak bertepuk sebelah tangan.

Karena itu, penting sekali dalam awal-awal negosiasi kita memahami dan mengetahui sikap dari pihak lain, melalui apa yang disampaikan secara lisan, bahasa gerak tubuh maupun ekspresi wajah. Karena jika sejak awal salah satu pihak ada yang tidak memiliki niat atau keinginan untuk mencapai kesepakatan, maka hal tersebut berarti membuang waktu dan energi kita. Untuk itu perlu dicari

jalan lain, seperti misalnya: conciliation, mediation dan arbitration melalui pihak ketiga.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan PT. Makmur Papan Permata tentang mengapa harus melakukan Addendum Perjanjian Kerjasama antara PT. Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kota Pekanbaru, dari hasil wawancara tersebut diperoleh keterangan bahwa dilakukannya Addendum Perjanjian dikarenakan adanya kebakaran (Force Majeur) di gedung Pasar Pusat Sukaramai. Maka dilakukan pembangunan yang membutuhkan waktu yang lama serta memindahkan pedagang-pedagang ditempat yang telah disediakan untuk sementara waktu. Sehingga pada Addendum Perjanjian ini bertambahnya jangka waktu sampai tahun 2046 antara PT. Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kota Pekanbaru.

Ketentuan mengenai force majeure diatur dalam Pasal 1244 KUHPerdara dan Pasal 1245 KUHPerdara berbunyi sebagai berikut :

Pasal 1244 KUHPerdara yang berbunyi:

“Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.”

Pasal 1245 KUHPerdara yang berbunyi:

“Tidak ada penggantian biaya, kerugian, dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya“.

Abdulkadir Muhammad (Simanjuntak P. H., 2017, hal. 295) berpendapat bahwa *force majeure* adalah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi peristiwa yang tidak terduga yang mana debitur tidak dapat menduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.

Setiawan berpendapat (Simanjuntak P. H., 2017, hal. 295) bahwa *force majeure* adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya persetujuan yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya, yang mana debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko serta tidak dapat menduga pada waktu persetujuan dibuat. Karena semua itu sebelum debitur lalai untuk memenuhi prestasinya pada saat timbulnya keadaan tersebut.

UU No. 13 Tahun 2003 Pasal 164 ayat (1) tentang Ketenagakerjaan berbunyi : “Menyebutkan pengusaha dapat melakukan PHK karena perusahaan tutup yang disebabkan perusahaan mengalami kerugian secara terus menerus selama dua tahun, atau keadaan memaksa (*force majeure*) dengan ketentuan pekerja berhak atas uang pesangon sebesar satu kali ketentuan Pasal 156 ayat (2), uang penghargaan masa kerja sebesar satu kali ketentuan Pasal 156 ayat (3), dan uang penggantian hak sebesar ketentuan Pasal 154 ayat (4)”.

Menurut para penulis mengatakan bahwa di situasi seperti inilah dibutuhkan iktikad baik semua pihak untuk melakukan segala upaya yang menghasilkan *win-win solution*. Kebenaran adanya iktikad baik itulah yang nantinya akan diadili di pengadilan, karena memang ada jenis debitur yang betul-betul tidak bisa bayar dalam kondisi kahar ini, tapi juga ada debitur yang sebetulnya bisa bayar namun tidak mau membayar. Penting digaris bawahi bahwa sifat dari force majeure tidaklah menghilangkan kewajiban debitur, melainkan hanya menghilangkan kewajiban pembayaran bunga dan kerugian. Lantas bisakah force majeure membatalkan perjanjian penulis berpandangan konsekuensi pembatalan perjanjian akibat terjadinya force majeure hanya bisa berlaku jika para pihak telah mencantumkan klausula pembatalan kontrak akibat force majeure dalam perjanjian yang telah mereka sepakati. Bila tidak diatur pembatalan dalam kontrak, maka yang berlaku adalah penundaan kewajiban.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Serikat Pedagang Plaza Sukaramai (SP3S) tentang apakah manfaatnya terhadap pedagang dengan dilakukannya Addendum Perjanjian Kerjasama antara PT. Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kota Pekanbaru, dari hasil wawancara tersebut diperoleh keterangan bahwa sebelum Addendum Perjanjian pada fasilitas-fasilitas seperti kios, toko, tempat parkir, kantor toko untuk pedagang yang dulunya sempit atau terbatas dan kurangnya Ac serta keamanan yang kurang memadai, maka setelah adanya Addendum Perjanjian ini seluruh fasilitas-fasilitas pada gedung Pasar Pusat Sukaramai sudah sangat modern dan namanya berubah menjadi Sukaramai Trade Center Pekanbaru yang sudah setara dengan mal-mal yang ada

di Kota Pekanbaru. Sehingga para pedagang sangat nyaman untuk berdagang dan para pengunjung/konsumen lebih ramai dan senang untuk berbelanja. Selain itu juga pendapatan pedagang semakin meningkat.

Menurut Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia, kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi : “Bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Menurut Subekti (Subekti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) Cetakan Keenam Belas, 1983, hal. 5), cara menyimpulkan asas kebebasan ber- kontrak (beginsel der contractsvrijheid) adalah dengan jalan menekankan pada perkataan "semua" yang ada di muka perkataan "perjanjian". Yang berbunyi bahwa Pasal 1338 ayat (1) tersebut seolah-olah membuat suatu pernyataan (proklamasi) bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu akan mengikat kita. sebagaimana mengikatnya undang-undang. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan "ketertiban umum dan kesusilaan".

Menurut Mariam Darus Badruzaman (Badruzaman, Kompilasi Hukum Perikatan, Cetakan Pertama, 2001, hal. 84) menyatakan bahwa "Semua" mengandung arti meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun yang tidak dikenal oleh undang-undang. Asas kebebasan berkontrak (contract-vrijheid) berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan "apa" dan "siapa" perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang diperbuat sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata ini mempunyai kekuatan mengikat..

Menurut penulis mengatakan bahwa setiap aturan hukum yang dirumuskan oleh pembuat undang-undang di derivasi dari asas-asas hukum sebagai latar belakangnya, sehingga tujuan ideal dibentuknya aturan hukum tersebut dapat dijelaskan mengacu kepada asas hukum yang melatarbelakanginya tersebut. Salah satu asas hukum yang dianut dalam hukum perjanjian adalah “asas kebebasan berkontrak”, yang berarti setiap orang bebas untuk mengadakan suatu perjanjian yang memuat syarat-syarat perjanjian macam apapun, sepanjang perjanjian itu dibuat secara sah dan beritikad baik, serta tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak dan hak asasi manusia.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Serikat Pedagang Plaza Sukaramai (SP3S) tentang bagaimana fasilitas-fasilitas bagi pedagang setelah adanya Addendum Perjanjian Kerjasama antara PT. Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kota Pekanbaru, dari hasil wawancara tersebut diperoleh keterangan bahwa setelah adanya Addendum Pejanjian pedagang mendapatkan fasilitas-fasilitas yang modern yang setara dengan mal di Kota Pekanbaru seperti seluruh ruangan menggunakan Ac, CCTV, escalator, lift, ruang sholat, toilet umum, ruang tempat ibu menyusui, tempat parker yang luas, security dan keamanan yang baik.

B. Akibat Hukum Addendum Perjanjian Dengan Adanya Force Majeure Antara PT. Makmur Papan Dengan Pemerintah Kota Pekanbaru

R. Soeroso mengemukakan akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki. (Soeroso, 2005, hal. 295)

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Pemerintah Kota Pekanbaru tentang apakah manfaat dilakukan Addendum Perjanjian Kerjasama antara PT. Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kota Pekanbaru, dari hasil wawancara tersebut diperoleh keterangan bahwa dengan di buatnya Addendum Perjanjian tersebut sangat menguntungkan bagi Pemerintah Kota Pekanbaru. Bertambahnya royalty sesuai dengan kajian Konsultan Jasa Penilaian Publik (KJPP) sampai tahun 2046 dan adanya perubahan tata kota Pekanbaru.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Pemerintah Kota Pekanbaru tentang apakah dampak kerugian saat terjadinya kebakaran gedung Pasar Pusat Sukaramai terhadap Perjanjian Kerjasama antara PT. Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kota Pekanbaru, dari hasil wawancara tersebut diperoleh keterangan bahwa Pemerintah Kota Pekanbaru mendapatkan royalti sebanyak 25% per tahun. Dengan terjadinya kebakaran di gedung Pasar Pusat Sukaramai, maka royalti yang didapatkan sangat menurun. Yang mana PT. Makmur Papan Permata mengalami kerugian sedangkan Pemerintah Kota Pekanbaru

berkurangnya penerimaan daerah yaitu pajak penerangan jalan, pajak parkir, dan pajak reklame.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Serikat Pedagang Plaza Sukaramai (SP3S) tentang bagaimana kelancaran bisnis perdagangan setelah adanya Addendum Perjanjian kerjasama antara PT. Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kota Pekanbaru, dari hasil wawancara tersebut diperoleh keterangan bahwa meningkatnya para konsumen atau pengunjung untuk berbelanja, pedagang dan pengunjung lebih nyaman dengan fasilitas-fasilitas yang baru serta security dan keamanan lebih baik. Sehingga perekonomian pedagang lebih meningkat dari sebelumnya.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Serikat Pedagang Plaza Sukaramai (SP3S) tentang apakah dampak negatif bagi pedagang terhadap Addendum Perjanjian Kerjasama antara PT. Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kota Pekanbaru, dari hasil wawancara tersebut diperoleh keterangan bahwa dampak negatifnya bagi pedagang adalah dari sebanyak 1.400 orang pedagang di gedung Pasar Pusat Sukaramai. Hanya 1.296 orang pedagang yang melakukan pendaftaran ulang untuk proses penempatan kembali pedagang yang pemilik Kartu Tanda Bukti Hak (KTBH) pada bangunan baru. Dan yang belum mendaftar ulang sebanyak 104 orang pedagang dikarenakan tidak setuju dengan penetapan harga baru terhadap proses penempatan pedagang di tempat yang baru.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Serikat Pedagang Plaza Sukaramai (SP3S) tentang bagaimana kenyamanan konsumen dan peningkatan pendapatan pedagang setelah adanya Addendum Perjanjian Kerjasama antara PT.

Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kota Pekanbaru, dari hasil wawancara tersebut diperoleh keterangan bahwa kenyamanan konsumen mendapatkan fasilitas yang bagus setara dengan mall modern dan nyaman membuat para konsumen menikmati fasilitas yang diberikan serta pendapatan pedagang setelah adanya Addendum ini lebih meningkat dari pada sebelumnya dikarenakan konsumen banyak berdatangan untuk berbelanja dengan itu ekonomi pedagang membaik.

Di Indoensia hukum sangat di tegakkan di dalam negara ini, peran penting hukum di Indonesia sangat di butuhkan oleh masyarakatnya. Maka hukum itu sendiri jika ada yang melanggarnya akan ada sanksi dan akibat hukum dalam suatu perbuatan yang dilakukan. Akibat hukum itu timbul apa bila masyarakat melanggar suatu peraturan yang telah ditetapkan. Perjanjian ini dilakukan oleh dua belah pihak yang melakukan kesepakatan dalam perjanjian yang dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan. Menurut Pasal 1320 KUHPerdara megenai perjanjian dikatakan sah apa bilah telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian, yang mana syarat sah perjanjian itu ada 4 (empat) adalah :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Melakukan perjanjian ini harus ada kesepakatan antara kedua belah pihak dan menimbulkan perikatan diantara keduanya. Mengenai kasus yang penulis angkat tentang kerjasama yang dilakukan oleh Pemerintah kota pekanbaru antara PT.

Makmur Papan Permata tentang Pembangunan Peremajaan pasar pusat sukaramai Nomor : 270-WK/1996 / Nomor 018/MPP/XI/1996. Penulis telah mewawancarai beberapa responden yang ada dalam Pemerintah kota Pekanbaru dan PT. Makmur Papan Permata yang mana hasil wawancara penulis tersebut menyatakan bahwa perjanjian kerjasama ini pertama kali dilakukan pada hari Rabu 30 Oktober 1996 dan jangka waktu perjanjian selama 30 tahun yang telah ditetapkan dalam kesepakatan, yang mana perjanjian ini sampai tahun 2026.

Didalam kesepakatan ini banyak hal-hal yang dibentuk dalam pembangunan peremajaan pasar pusat sukaramai yaitu memberikan fasilitas-fasilitas umum dan fasilitas sosial untuk para penjual yang berada di pasar pusat sukaramai. Yang mana Pasar Pusat Sukaramai adalah Pasar Pusat dan Pasar Sukaramai dengan areal seluas $\pm 36.446 \text{ m}^2$ (tiga puluh enam ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi) di mana akan dibangun bangunan-bangunan dan dilengkapi dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

Maksud dan tujuan dalam kerjasama ini ialah dalam rangka menata kembali Pasar Pusat Sukaramai dengan cara membangun Ios, Kios, Toko, kantor toko dan Fasilitas pasar yang lainnya di atas tanah pengelolaan Pemerintah Kota Pekanbaru seluas $\pm 36.446 \text{ m}^2$ (tiga puluh enam ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi). Sedangkan tujuan kerjasama ini adalah untuk meningkatkan kuantitas dan kualitas lingkungan sarana perdagangan sekaligus juga meningkatkan nilai ekonomis lahan yang akan memberikan kontribusi bagi kesejahteraan ekonomi dan sosial budaya masyarakat kota.

Saat berjalannya waktu dalam melakukan kerjasama antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Makmur Papan Permata, ada kendala dalam perjanjian ini yaitu terjadinya akibat Force Majeure yaitu peristiwa kebakaran bangunan. Akibat Force Majeure terjadi pada hari Rabu tanggal 08 Desember 2015 ini yang melanda gedung A Kawasan Plaza Sukaramai, dengann adanya musibah kebakaran Plaza Sukaramai tersebut telah menghanguskan sejumlah 1.400 unit Toko dan Kios dan caunter serta fasilitas umum lainnya, sehingg PT. Makmur Papan Permata telah mengalami kerugian yang cukup besar, dan mengakibatkan perusahaan tidak lagi berjalan sebagaimana biasanya.

Banyak mengalami kerugian di dalam peristiwa kebakaran bangunan ini, apa lagi para pedagang mereka kehilangan pencarian dan kerugian dalam penjualannya, dikarena saat terjadi kebakaran itu banyak barangnya yang ikut kebakar juga mereka tidak sempat menyelamatkan barang-barangnya. Untuk sementara pedagang off untuk berjualan dan pihak Pemerintahan Kota dengan PT. Makmur Papan Permata membangun kios-kios kecil gunnaya untuk sementara agar pedagang tetap bisa berjualan.

Setelah terjadi kebakaran yang terjadi Gedung Plaza Sukaramai tersebut, PT. Makmur Papan Permata telah mmebuat laporan kepada Kepolisian Resort Kota Pekanbaru berdasarkan Surat Tanda Laporan Kepolisian Nomor : STPL/1439/XII/2015/RIAU/SPKTPOLESA pada tanggal 10 Desember 2015, kemudian setelah itu Penyidik Polresta Pekanbaru melakukan *Police Line* larangan masuk terhadap lokasi kebakaran untuk kepentingan penyidikan kebakaran dari *Puslabforensik* Polda Sumut dan kemudian menunggu hasil

Assement (penilaian) Struktur Gedung Plaza Sukaramai, dari Prof. Dr. Ir. Sugeng Wiyono MMT yang ditunjuk oleh Pemerintah Kota Pekanbaru, untuk menilai dan menguji kelayakan Gedung yang terbakar sebagaimana yang disebutkan dalam Laporan Final Pekerjaan Assepssment Struktur Plaza Sukaramai Pekanbaru oleh: Prof. Dr. Ir. Sugeng Wiyono MTT Tanggal 11 Juli 2016.

Assesment (penilaian) Struktur Gedung Plaza Sukaramai, dari Prof. Dr. Ir. Sugeng Wiyono MTT yang ditunjuk oleh Pemerintah Kota Pekanbaru, untuk menilai dan menguji kelayakan gedung yang terbakar sebagaimana yang disebutkan dalam laporan Final Pekerjaan Assesment Struktur Plaza Sukaramai Pekanbaru oleh: Prof. Dr. Ir. Sugeng Wiyono MTT tanggal 11 Juli 2016, sambil menunggu adanya proses dari pihak-pihak yang terkait terhadap pasca kebakaran tersebut, Lapiran Final Pekerjaan Assesment Struktur Plaza Sukaramai Pekanbaru oleh PT. Andalan Utama Perkasa tanggal 11 Juli 2016.

Setelah itu bahwa pertimbangan dilakukannya Addendum tersebut adalah berdasarkan kajian Tim Pemerintah Kota Pekanbaru, dimana lokasi sumber awal kebakaran disimpulkan bhawa perlu penataan ulang tata letak kios dan tata udara pada pembangunan Plaza Sukaramai, sehingga memberikan kenyamanan dan keamanan bagi pedagang dan pengunjung dengan dilengkapi system perlindungan keselamatan yang sesuai. Berdasarkan pertimbangan dari kajian yang telah dilakukan oleh Konsultan Jasa Penilaian Publik (KJPP) Toto Suharto & Rekan Nomor : B.O.T.16.00.0025 Tanggal 24 September 2016.

Setelah semua terlaksanakan dalam melakukan proses Assesment (penilaian) dan penyidikan yang telah dilalui setelah peristiwa kebakaran yang

terjadi di Pasar Pusat Sukaramai. Maka antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Makmur Papan Permata sepakatan melakukan akan membuat Addendum Perjanjian.

Addendum perjanjian antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Makmur Papan Permata dibuat dikarenakan peristiwa akibat kebakaran yang terjadi pada tanggal 08 Desember 2015, maka dari itu Addendum perjanjian dilakukan pada tanggal 17 Oktober 2016. Jarak kejadian kebakaran ini dengan pembuatan Addendum hanya 1 (satu) tahun. Jika dilihat dari segi sisa tahunan dalam perjanjian awal sampai tahun 2026, bersisa 11 tahun lagi jangka waktu pelaksanaan Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai.

Addendum Perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Makmur Papan Permata Nomor : 100/PKS/X/2016/15 dan Nomor : 06/MPP/X/2016 tanggal 17 Oktober 2016 Tentang Bangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai tersebut, dibuat telah dilakukan menurut prosedur hukum yang berlaku, sebagaimana disebutkan Pasal 1 angka 9 Undang-undang No.30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah, *“bahwa direksi adalah keputusan dan/atau tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan oleh Pejabat Pemerintah untuk mengatasi persoalan konkret yang dihadapi dalam penyelenggaraan pemerintahan dalam hal peraturan perundang-undangan yang memberikan pilihan, tidak mengatur, tidak lengkap atau tidak jelas,dan/atau adanya stagnasi pemerintah”*.

Menurut Pasal 22 ayat (2) Undang-undang No. 30 Tahun 2014, *“bahwa setiap pengguna direksi pejabat pemerintahan bertujuan untuk melancarkan*

penyelenggaraan pemerintahan, mengisi kekosongan hukum, memberikan kepastian hukum dan mengatasi stagnasi pemerintahan dalam keadaan tertentu guna kemanfaatan dan kepentingan umum”.

Addendum Kerjasama ini yang dilakukan oleh PT. Makmur Papan Permata, berdasarkan kebijakan Pemerintah Kota Pekanbaru *direksi* dalam keadaan tertentu guna kemanfaatan dan kepentingan Umum terhadap Pembangunan Perumahan Pasar Pusat Sukaramai, berdasarkan Undang-undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Pemerintah Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Mengenai Puslabfor Bareskrim Polri Laboratorium Forensik Cabang Medan, sesuai dengan Berita Acara Hasil Pemeriksaan Teknis Kriminalistik TKP Kebakaran Bangunan Plaza Sukaramai Pekanbaru di Jalan Jenderal Sudirman Kelurahan Sukaramai Kecamatan Pekanbaru Kota Pekanbaru Propinsi Riau No. LAB: 11565/FBF/2015, pada hari Selasa tanggal 15 Desember 2015, karena lokasi api pertama kebakaran tersebut berada pada lantai dasar dengan koridor yang relatif sempit dan koridor tersebut dipenuhi panjangnya barang dagangan pedagang yang mudah terbakar (pakaian dan fashion).

Saat penulis mewawancarai Bapak Ingot Ahmad Hutasoit (Pemerintah Kota Pekanbaru) dengan Bapak Suryanto (Direktur PT. Makmur Papan Permata) bahwa terjadinya Addendum Perjanjian dilakukan karena adanya negosiasi yang berdasarkan peristiwa kebakaran Gedung Ramayana 8 Desember 2015 bahwa PT. Makmur Papan Permata mengajukan permohonan kepada Pemerintah Kota Pekanbaru untuk dapat dilakukan kembali gedung sukaramai yang kebakar. Atas

permohonan tersebut Pemerintah Kota Pekanbaru menyetujuinya agar pembangunan bekar terbakar lebih baik dari pembangunan sebelumnya, kemudia Pemerintah Kota Pekanbaru membentuk tim untuk percepatan pembangunan kembali dengan point-point persetujuan bagi yang disebutkan dalam Addendum Perjanjian.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa pelaksanaan Addendum perjanjian antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Makmur Papan Permata sudah sesuai dengan aturan yang berlaku dan juga memperhatikan asas itikad baik dan asas kebebasan berkontak.
2. Bahwa akibat hukum terhadap Addendum perjanjian antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Makmur Papan Permata ini sangat menguntungkan terhadap Pemerintah Kota Pekanbaru.

B. Saran

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, menyampaikan saran sebagai berikut :

1. Menurut penulis, pelaksana dalam melakukan Addendum perjanjian antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Makmur Papan Permata sudah sesuai hanya saja cuman terkendala dengan proses pelaksanaan Addendum akibat Force Majeure.
2. Menurut penulis, akibat hukum pada Addendum perjanjian telah sesuai dengan kesepakatan antara dua belah pihak yang mengenai peristiwa kebakaran dan mengadakan Addendum.

DAFTAR PUSTAKA

- Kansil, C. (2002). *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Djumialdji, F. (1996). *Hukum Bangunan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- kamus besar bahasa indonesia*. (n.d.).
- Hernoko, A. Y. (2010). *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana.
- Djumadi. (2006). *hukum perburuhan perjanjian kerja*. jakarta: PT. Raja Persada.
- Salim. (2007). *Hukum Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- Kitab Undang-undang hukum perdata*. (2014). Pustaka Buana. Pramono, N. (2003). *Hukum Komersil*. Jakarta: Pusat Penerbitan UT. Setiawan, R. (1999). *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*. Jakarta: Putra Abadin. KBBI. (n.d.).
- Wikipedia. (n.d.).
- Achmad, M. F. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, cetakan pertama.
- Achmad, M. F. (n.d.). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*.
- Achmad, M. f. (n.d.). *Dualisme Penelitian Normatif dan Empiris*. Subekti, R. (2010). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermedia.
- Muhammad, A. (2010). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Internasa. (3), P. 1. (n.d.). *Kitab undang-undang Hukum Perdata*.
- Satrio, J. (1995). *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Meliala, A. Q. (2010). *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- Simanjuntak, P. (1999). *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Patrik, P. (1986). *Asas Iktikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian* . Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro.

- Sjahdeini, S. R. (1993). *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Khairandy, R. (2004). *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Khairandy, R. (2004). *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Khairandy, R. (2004). *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Indonesia.
- Badruzaman, M. D. (1996). *KUH Perdata Buku III : Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni.
- subekti. (2020). *hauhau*. pekanabru: rajawali.
- PerjanjianKerjasama. (No. 270-WK/1996 – No. 018/MPP/XI/1996). *Pasal 2, Perjanjian Kerjasama*.
- wawancara. (2019). *Pemerintah Kota Pekanbaru dan PT. Makmur Papan Permata*.
- hbjbnikn. (n.d.).
- Setiawan, R. (2000). *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*. Bandung: Bina Cipta.
- Subekti. (2001). *Pokok-Pokok hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa.
- wawancara. (2019). *Pemerintah Kota Pekanbaru dan PT. Makmur Papan Permata*.
- Subekti. (1996). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cet.XXVIII, Jakarta: PT. Intermasa.
- Subekti. (2007). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Hadisoepipto, H. (2004). *Pokok-Pokok Hukum perikatan dan Hukum Jaminan*. yogyakarta: Liberty.
- Soeroso, R. (2005). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Simanjuntak, P. H. (2017). *Hukum Perdata Indonesia Cetakan ke- 3*. Jakarta: Kencana.
- Subekti. (1983). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) Cetakan Keenam Belas*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Badruzaman, M. D. (2001). *Kompilasi Hukum Perikatan, Cetakan Pertama*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Prodjodikoro, W. (2000). *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.
- Muhammad, A. K. (1992). *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Abadi.
- Harahap, M. Y. (1996). *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.

- Prodjodikoro, W. (2010). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Internasa.
- Suharnoko. (2004). *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada.
- Badruzaman, M. D. (1994). *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni.
- Kalsen. (2007). *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*. Jakarta: Bee Media Indonesia.
- Osgar dan Nafri. (2017). *Pengantar Hukum Perdata*. Malang: Setara Press.
- Subekti. (2001). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermedia.

