

YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM



S K R I P S I

**PELAKSANAAN HAK DAN KEWAJIBAN DALAM PERJANJIAN
PENGELOLAAN RUMAH MAKAN SOP JAKARTA RIZKY 2
DIKOTA BARU KOTA JAMBI**

*Disampaikan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Btanghari*

OLEH

LIZA AYU SUNDARI

NIM: 1800874201343

2021/2022

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama Mahasiswa : Liza Ayu Sundari
N I M : 1800874201343
Program studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Bagian kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi:

**PELAKSANAAN HAK DAN KEWAJIBAN DALAM PERJANJIAN
PENGELOLAAN RUMAH MAKAN SOP JAKARTA RIZKY 2 DI KOTA BARU
KOTA JAMBI**

Jambi, Februari 2022

Menyetujui:

Pembimbing Pertama,

Pembimbing Kedua,

(Dr. M. Muslih, SH., M.Hum)

(Tresya, SH, MH)

Ketua Bagian Hukum Keperdataan

(Hj.Maryati, SH, MH)

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PENGESAHAN

Nama Mahasiswa : Liza Ayu Sundari
N I M : 1800874201343
Program studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Bagian kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi:

**PELAKSANAAN HAK DAN KEWAJIBAN DALAM PERJANJIAN
PENGELOLAAN RUMAH MAKAN SOP JAKARTA RIZKY 2 DI KOTA BARU
KOTA JAMBI**

Telah Berhasil Dipertahankan Dihadapan Sidang Skripsi Tim Penguji Pada Hari
Selasa tanggal 15 Bulan Februari Tahun 2022 Pukul 13:00 WIB
Diruangan Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Jambi, Februari 2022

Menyetujui:

Pembimbing Pertama,

Pembimbing Kedua,

(Dr. M. Muslih, SH., M.Hum)

(Tresya, SH,MH)

Jambi, Februari 2022

Ketua Bagian Hukum Keperdataan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Batanghari

(Hj.Maryati.,SH, MH)

(Dr. M. Muslih, SH., M.Hum)

YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

Nama Mahasiswa : Liza Ayu Sundari
N I M : 1800874201343
Program studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Bagian kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi:

PELAKSANAAN HAK DAN KEWAJIBAN DALAM PERJANJIAN
PENGELOLAAN RUMAH MAKAN SOP JAKARTA RIZKY 2 DI KOTA BARU
KOTA JAMBI

Skripsi Ini Telah Diujikan dan Dinyatakan Lulus oleh Tim Penguji Pada Hari Selasa
Tanggal 15 Bulan Februari Tahun 2022 Pukul 13:00 WIB Diruangan Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

TIM PENGUJI

Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
Hj. Maryati.,SH., MH	Ketua Tim	
H. Abdul Hariss, S.H., M.Hum	Penguji Utama	
Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum	Penguji Anggota	
Tresya, SH, MH	Penguji Anggota	

Jambi, Februari 2022

Ketua Program Studi Ilmu Hukum

(Dr. S. Sahabuddin, SH. M.Hum)

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama Mahasiswa : Liza Ayu Sundari
N I M : 1800874201343
Tempat tanggal lahir : Pulau Pauh, 01 November 2000
Program studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Judul Skripsi : Pelaksanaa Hak dan Kewajiban Dalam Perjanjian
Pengelolaan Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2
Dikota Baru Kota Jambi.

Menyatakan sesungguhnya bahwa:

1. Seluruh data, informasi, interpretasi serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya merupakan hasil pengamatan, penelitian, pengolahan serta pemikiran saya dengan pengarahannya dari para pembimbing yang ditetapkan.
2. Skripsi yang saya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di fakultas hukum universitas Batanghari maupun di fakultas hukum perguruan tinggi lainnya.

Demikianlah pernyataan keaslian skripsi ini saya nyatakan dengan sebenarnya dan apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti-bukti ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pembatalan gelar yang saya peroleh berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

Jambi, Februari 2022

Mahasiswa yang bersangkutan

LIZA AYU SUNDARI

NIM. 1800874201343

**PELAKSANAAN HA DAN KEWAJIBAN DALAM PERJANJIAN
PENGELOLAAN RUMAH MAKAN SOP JAKARTA RIZKY 2 DIKOTA
BARU KOTA JAMBI**

ABSTRAK

Latar belakang dari penelitian ini adalah tidak sesuainya pelaksanaan hak dan kewajiban yang semestinya ada didalam surat perjanjian yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan perjanjian pelaksanaan hak dan kewajiban dalam pengelolaan rumah makan SOP Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi?, Masalah yang timbul dalam pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian pengelolaan rumah makan SOP Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi? , Upaya dalam penyelesaian hak dan kewajiban dalam perjanjian pengelolaan rumah makan SOP Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi? Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian yang digunakan Penulis dalam penelitian ini. Secara deskriptif analistis artinya data-data yang tersedia baik data primer maupun data sekunder kemudian disajikan dan diolah secara sistematis kemudian diuraikan dan dijelaskan atau digambarkan secara detail, kemudian diuraikan dan dijelaskan berdasarkan kenyataan yang ada di lapangan tentang pelaksanaan hak dan kewajiban. Hasil penelitian menunjukkan bahwa salah satu pihak tidak menjalankan kewajibannya sesuai dengan surat perjanjian yang telah dibuat dan disetujui oleh kedua belah pihak sehingga terjadinya wanprestasi. Akibat dari yang dilakukan oleh salah satu pihak membuat perjanjian itu tidak berjalan dengan lancar dan terjadinya beberapa hambatan. Kesimpulan permasalahan ini yaitu sebelum melakukan suatu perjanjian lebih baik memahami dan mengetahui terlebih dahulu hukum perjanjian terhadap hak dan kewajiban yang semestinya sehigga tidak terjadi hal yang tidak diinginkan.

Kata Kunci: Pelaksanaan hak dan kewajiban, perjanjian

KATA PENGANTAR

Assalamu`alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillahirobbil`alamin, puja dan puji syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT, berkat rahmat dan hidayahnya penulis dapat menyelesaikan proposal Skripsi ini. Shalawat serta Salam tercurahkan kepada Rasulullah SAW, keluarga dan sahabatnya.

Sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan proposal skripsi ini dengan judul **“PELAKSANAAN HAK DAN KEWAJIBAN DALAM PERJANJIAN PENGELOLAAN RUMAH MAKAN SOP JAKARTA RIZKY 2 DI KOTA BARU KOTA JAMBI”** tepat pada waktunya. Adapun tujuan penulisan proposal skripsi ini adalah untuk memenuhi sebagian dari persyaratan dalam menyelesaikan studi guna memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.

Penulis menyadari terselesainya penyusunan proposal skripsi ini tak terlepas dari segala bantuan, bimbingan, petunjuk dan arahan dari banyak pihak. Untuk itu rasa hormat dan terimakasih yang tak terhingga penulis sampaikan kepada yang terhormat:

1. Bapak H. Fachruddin Razi, SH, MH, Rektor Universitas Batanghari Jambi.
2. Bapak Dr. Muslih SH, M, Hum, Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi dan Pembimbing pertama, yang telah banyak memberikan petunjuk dan bimbingan hingga dapat diselesaikannya penulisan skripsi ini.
3. Dr.S.Sahabuddin, SH. M.Hum, Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Batanghari Jambi.
4. Ibu Hj. Maryati., S.H., M.H., Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi Ibu Tresya, SH, MH, Dosen Pembimbing kedua, yang

telah banyak memberikan petunjuk dan bimbingan hingga dapat diselesaikan penulisan proposal skripsi ini.

5. Bapak H. Abdul Hariss., S.H., M.Hum, Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan dan bimbingan setiap semesternya.
6. Para Bapak dan Ibu Dosen dilingkungan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi, yang telah banyak memberikan wawasan ilmu dengan rasa penuh tanggungjawab dan dedikasi yang tinggi.
7. Orangtua tercinta Ayah Ali Muzar dan Ibu Rosmita, Kakak Liza Romita, Kakak Liza Yunita dan Adik Diki Alian Putra, Orangtua yang telah membesarkan dengan penuh kasih dan nilai-nilai kebaikan, terimakasih atas segala doa orangtua, kakak, dan adik, dan orang terkasih yang telah mengiringi disetiap langkah perjuangan, terlebih dalam menyelesaikan studi.

Akhir kata, disadari dengan segala keterbatasan yang ada, dirasakan penulisan proposal skripsi ini jauh dari kesempurnaan, untuk itu segala kritik dan saran sangatlah penulis harapkan demi penyempurnaannya, agar skripsi ini bermanfaat khususnya kepada penulis dan kepada kita semua.

Wassalamu`alaikum Wr.Wb

Jambi, Februari 2022

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN.....	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	iii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	5
C. Tujuan Penelitian Penulisan.....	6
D. Kerangka Konseptual	7
E. Landasan Teoritis	8
F. Metodologi Penelitian	10
G. Sistematika Penulisan.....	13

BAB II MASALAH UMUM TENTANG PERJANJIAN

A. Perjanjian Umum	15
B. Jenis-Jenis Perjanjian	18
C. Syarat Sahnya Perjanjian.....	22
D. Asas-Asas Perjanjian.....	26
E. Berakhirnya Perjanjian.....	31

BAB III TINJAUAN UMUM TENTANG HAK DAN KEWAJIBAN

A. Pengertian Hak Dan Kewajiban	36
B. Hak Dan Kewajiban Yang Berhubungan Dengan Perjanjian Dan Perikatan.	42
C. Pemenuhan Hak Dan Kewajiban Sesuai Kontrak.....	44
D. Pengaturan Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian	49

**BAB IV PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGELOLAAN RUMAH MAKAN
SOP JAKARTA RIZKY 2 DIKOTA BARU KOTA JAMBI**

A. Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi.....	52
B. Masalah Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi.....	55
C. Upaya Dalam Penyelesaian Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi.....	56

BAB V KEISMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	59
B. Saran.....	60

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hak serta kewajiban pada suatu perjanjian adalah bentuk prestasi yang dijalankan oleh pribadi manusia, badan hukum serta persekutuan apapun yang mana kewajiban itu merupakan tanggung jawab debitor dan kreditor. Debitor adalah orang yang menjalankan prestasi sedangkan, kreditor adalah orang yang haknya menjadi kontra prestasi. Begitu pula kebalikannya hingga suatu perjanjian yaitu mempunyai sifat yang timbal balik.

Dalam Pasal 1233 KUHPerdara menyebutkan bahwasanya setiap adanya perikatan yang ditimbulkan baik dari undang-undang ataupun ditimbulkan baik dari persetujuan, yang bisa dijelaskan bahwasanya perikatan timbul karena undang-undang ataupun perjanjian, dengan kata lain sumber perikatan adalah perjanjian dan undang-undang.¹

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, pengertian perjanjian sendiri adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pada penjelasan pasal diatas bisa ditarik kesimpulan bahwasanya perjanjian yang menimbulkan perjanjian obligatoir ataupun perjanjian yang menimbulkan perikatan (*verbintenisscheppende overeenkomst*) adalah perjanjian didalam pasal diatas yang telah dijelaskan.²

¹J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Cetakan Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, Hal. 3

²*Ibid*, Hal. 11

Membahas tentang hukum perjanjian yang isinya bisa ditetapkan oleh para pihak yang artinya mempunyai sifat terbuka dengan syarat tidak bertentangan ataupun berlawanan dengan undang-undang, kesusilaan serta ketertiban umum. Pada saat melaksanakan perjanjian biasanya ada suatu permasalahan yang ditimbulkan karena kewajiban yang sesuai dalam suatu perjanjian yang disepakati tidak terpenuhi oleh salah satu pihak.

Adapun dalam Pasal 1320 KUHPerdara telah diatur mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, antara lain:

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

Melihat perkembangan ekonomi yang terus meningkat pesat, yang mana masyarakat meningkatkan suatu perjanjian dalam dirinya semakin banyak berbagai perjanjian. Salah satunya kerjasama perjanjian yang dijalankan pemilik rumah makan SOP JAKARTA RIZKY 2 dengan seorang investor.

Banyak pengusahaan rumah makan yang lalai dalam menjalankan usahanya sehingga mengalami kebangkrutan, Contohnya seperti SOP JAKARTA RIZKY 2 yang di kelolah oleh bapak DEDED HIDAYATULLOH yang berada di Jl.H.Agus Salim Kel. Handil Jaya, Kec.Kota Baru, Kota Jambi (Deket asrama Haji).

Bapak DEDED HIDAYATULLOH menjalani usahanya dari tahun 2004 hingga sekarang. Awal menjalani usahanya yang terletak di Jl.H.Agus Salam Kel. Handil

Jaya Kec. Kota Baru, Kota Jambi (Dekat asrama Haji) lancar-lancar saja tanpa adanya kendala sedikitpun.

Sehingga, pada awal tahun 2017 pusat pertama tempat makan tersebut ingin membesarkan usahanya. Tetapi kekurangan modal untuk membesarkan tempat makan tersebut. Sehingga pemilik usaha membutuhkan investor agar usahanya dapat diperbesar.

Pada pertengahan tahun 2017 pemilik usaha sudah memiliki investor untuk usahanya. Investor tersebut bernama bapak ALI MUZAR. Sebelum investor memberikan sahamnya terjadilah perjanjian antara bapak DEDEN HIDAYATULLOH sebagai pemilik usaha dan bapak ALI MUZAR selaku investor.

Investor memberikan uang sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada pemilik usaha yaitu bapak DEDEN HIDAYATULLOH untuk membesarkan usaha rumah makan tersebut pada tanggal 13 juni 2017 dengan kwitansi tersendiri. Setelah investor memberikan sahamnya tertulislah Surat perjanjian antara kedua belah pihak.

Surat perjanjian tersebut berisi dengan adanya pemberian modal dari pihak pertama selaku investor kepada pihak kedua selaku pemilik usaha, kedua belah pihak sepakat bahwa pihak pertama berhak menerima pembagian keuntungan usaha dari pihak kedua sebesar Rp. 350.000,- (Tiga ratus ribu rupiah) setiap hari selama 41 bulan.

Usaha rumah makan tersebut sepenuhnya dikelola oleh pihak kedua, jadi apabila terjadi kerugian atas usaha tersebut maka tanggung jawab kepada pihak kedua sepenuhnya.

Dan apabila rumah makan tersebut mengalami kerugian atau tidak berjalan seperti yang dikehendaki oleh para pihak maka seluruh aset usaha rumah makan tersebut menjadi milik pihak pertama sepenuhnya atau dilakukan perhitungan bersama.

Perjanjian dimulai sejak dari tanggal 13 juni 2017 dan akan berlangsung selama 41 bulan kedepan (3 Tahun 5 Bulan) perjanjian tersebut di tanda tangani oleh notaris yang bernama SRIHARJANI SETYOWATI, SH .

Setelah berjalannya waktu perjanjian kerjasama kurang lebih 1tahun 5bulan rumah makan tersebut mengalami kebangkrutan yang disebabkan karena kelalaian oleh pihak kedua. Karena kelalaiannya tersebut menyebabkan kebangkrutan yang bisa di bilang lumayan besar.

Sebab pihak kedua lalai dalam menjalankan usahanya dikarenakan tidak dapat mengatur keuangan, dan keasikan foya-foya sehingga lupa akan banyaknya tagihan yang seharusnya dibayarkan dan mengakibatkan habisnya modal usaha tersebut. Maka dari itu rumah makan tersebut diambil alih oleh pihak pertama selama perjanjian tersebut habis masanya.

Selama pihak pertama menjalankan usaha rumah makan tersebut, pihak pertama membayar beberapa karyawan yang belum digaji dan membayar tagihan yang

seharusnya pihak kedua yang membayarnya, karena kelalaian pada pihak kedua yang mengakibatkan pihak pertama untuk terjun langsung dalam menjalankan usaha tersebut.

Selama 1 tahun pihak pertama mengelola usaha tersebut tanpa hambatan dan berjalan lancar kembali. Dengan hasil full hanya untuk pihak pertama saja tanpa membagi dua dengan pihak kedua, dikarenakan pihak kedua kabur (lepas tangan) dalam usaha tersebut.

Selama 1 tahun 3 bulan pihak pertama menjalankan usaha tersebut datangnya pihak ketiga yang ingin melunasi hutang pihak kedua dan membayar pembayaran yang telah dibayar oleh pihak pertama selama menjalankan usaha tersebut.

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian yang dijelaskan pada latar belakang penelitian, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pelaksanaan hak dan kewajiban dalam pengelolaan rumah makan SOP JAKARTA RIZKY 2 DIKOTA BARU, KOTA JAMBI?
2. Masalah yang timbul dalam pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian pengelolaan rumah makan SOP JAKARTA RIZKY 2 DIKOTA BARU, KOTA JAMBI?
3. Upaya dalam penyelesaian pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian pengelolaan rumah makan SOP JAKARTA RIZKY 2 DIKOTA BARU, KOTA JAMBI?

C. Tujuan penelitian & penulisan

a. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan, maka dapat disimpulkan bahwa tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian.
2. Untuk mengetahui permasalahan yang timbul pada pelaksanaan hak dan kewajiban dalam pengelolaan perjanjian.
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian pelaksanaan hak dan kewajiban dalam pengelolaan perjanjian.

b. Tujuan Penulisan

Adapun manfaat penulisan pada skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini diharapkan mampu menjadi sumbangan pemikiran ilmiah dan mampu memperkaya ilmu pengetahuan khususnya mengenai pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian.
2. Untuk memenuhi syarat memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.

D. Kerangka Konseptual

Untuk menghindari adanya salah penafsiran terhadap penelitian, harus diketahui terlebih dahulu pengertian dari judul tersebut terutama untuk mengetahui kata yang ada dalam judul tersebut maka penulisan menjelaskan beberapa konsepsi yang berkaitan dengan penulisan ini yaitu sebagai berikut:

1. Perjanjian

Menurut pasal 1313 KUHPerdatsuatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.³

2. Pelaksanaan

Adalah kegiatan tertentu ataupun usaha sesuatu dalam menjalankan program rencana yang nyata.

3. Hak

Hak adalah suatu ketetapan yang dimiliki setiap manusia dalam segi apapun tanpa melihat dari mana ia dilahirkan, dimana tinggal mereka, dan berasal dari mana saja.

4. Kewajiban

Adalah memegang suatu tanggungjawab penuh yang wajib dilaksanakan.

5. Pengelolaan

Rangkaian suatu usaha ataupun pekerjaan yang dilaksanakan beberapa orang untuk menciptakan tujuan tertentu dalam suatu rangkaian pekerjaan.

6. Sop Jakarta

Merupakan salah satu makanan yang berkuah.

7. Kota Baru

Merupakan Nama kecamatan pada salah satu provinsi yaitu provinsi Jambi.

³ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2017, Hal. 363

8. Kota Jambi

Sebuah Kota yang berada di pulau Sumatra, Indonesia dan sekaligus ibukota dari provinsi Jambi.

E. Landasan Teoritis

1. Teori Perjanjian

Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Terbentuknya suatu Hukum Perjanjian diakibatkan oleh satu pihak yang mengikat kepada pihak lainnya , ataupun suatu hukum yang timbul karena satu pihak berjanji kepada pihak lainnya agar menjalankan suatu hal yang dikatakan bisa dikatakan sebagai hukum perjanjian pula. Didalam perjanjian tersebut tidak adanya suatu perbuatan memaksa dan tidak merupakan keputusan oleh satu pihak yang artinya kedua pihak telah menyetujui secara sadar.

Kata “Perikatan” (*verbinten*) memiliki arti yang sangatlah luas dari kata perikatan “Perjanjian” sebab dalam Buku III itu, mengatur perihal hubungan.

Buku III sebagian besar ditujukan kepada persetujuan ataupun perjanjian yang menimbulkan perikatan-perikatan yang berisikan suatu hukum perjanjian. Perihal perikatan yang ditimbulkan oleh kepentingan orang lain pengurusan yang tidak didasarkan suatu persetujuan (*zaakwaarneming*) ataupun suatu perjanjian

ataupun persetujuan yang sama sekali tidak mengarah pada perbuatan yang melanggar hukum(onrechmatige daad).⁴

Definisi perjanjian tidaklah selalu sama seperti suatu kontrak yang dipikirkan banyak orang dikarenakan pada Pasal 1313 KUHPerdara tidak memuat kalimat “Perjanjian harus dibuat secara tertulis”.

Perjanjian didalam Hukum Belanda, adalah *Burgerlijk Wetbook (BW)* dikatakan *overeenkomst* yang mana artinya jika diterjemahkan ke Bahasa Indonesia berarti perjanjian. Perjanjian ini adalah suatu kegiatan yang dijalankan ,dan harus dilaksanakan oleh satu pihak yang telah melakukan perjanjian kepada pihak lain ataupun kedua pihak yang melakukan suatu perjanjian untuk melakukan sesuatu ataupun tidak melakukan apapun yang telah dijanjikan.

Sudikno Mertokusumo mengatakan perjanjian yaitu dua orang yang memiliki hubungan hukum dan akibat hukum yang telah timbul dikarenakan adanya suatu kesepakatan. Pihak satu dan pihak lainnya yang harus menjalankan kewajiban untuk mereka jalankan dan mereka taati dalam suatu peraturan ataupun kaedah dalam perjanjian tersebut.⁵

Subekti juga menjelaskan tentang perjanjian dengan definisinya sendiri yaitu perjanjian merupakan sesuatu peristiwa kedua belah pihak menjalankan suatu hal yang telah dijanjikan bersama.⁶

⁴Subekti (a). *Pokok – pokok Hukum Perdata*. PT. Intermedia, Jakarta, 1998, Hal 122.

⁵Sudikno Mertokusumo, *Mengenai Hukum (suatu pengantar)*, Edisi 4 Cetakan 2, Yogyakarta, Liberty, 1999, Hal.110

⁶Subekti, *Hukum Perjanjian, Cet.XII*, PT. Intermedia, Jakarta, 1990, Hal.1

Sedangkan menurut R Wirjono Projudikoro perjanjian merupakan satu pihak memberi kekuatan hak kepada satu pihak lainnya dalam menjalankan suatu prestasi dan suatu hubungan mengenai harta benda serta mewajibkan kepada pihak satunya untuk menuntut pelaksanaannya dalam suatu perjanjian.⁷

Sedangkan menurut Munir Fuady definisi kontrak lebih luas yaitu :

“Suatu kesepakatan yang bisa menimbulkan, menghilangkan, memodifikasi hubungan hukum yang telah timbul perjanjian yang dilakukan dua orang atau lebih.”⁸

“Pengertian perjanjian ataupun kontrak yang dijelaskan para ahli diatas menambah kekurangan dari definisi Pasal 1313 BW, sehingga secara jelas pengertian perjanjian atau kontrak yaitu suatu perbuatan hukum, yang mana adanya keterikatan satu orang ataupun lebih dari dua orang”.

F. Metodologi Penelitian

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian ini merupakan tipe penelitian yuridis empiris yaitu dijalankan supaya mempelajari hukum berdasarkan fakta dan kenyataan yang ada diluar lapangan, baik perilaku hukum, sikap, pendapat pada efektivitas hukum dan

⁷R Wirjono Projudikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung, PT. Sumur, 1981, Hal.9

⁸ Munir Fuady, *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1999, Hal. 4

identifikasi hukum pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian pengelolaan rumah makan SOP Jakarta Rizky 2 di Kota Baru, Kota Jambi.

2. Pendekatan Penelitian

Berdasarkan pendekatan masalah yang akan diteliti maka penelitian ini dilaksanakan dengan jalan melakukan suatu riset observasi langsung di lapangan untuk mendapatkan sumber-sumber informasi atau data yang dapat dikualifikasi sebagai data primer penelitian.

3. Sumber Data

a. Penelitian kepustakaan (*library research*)

Yaitu penelitian melakukan segala usaha demi informasi yang relevan dan jelas sesuai permasalahan ataupun topik yang akan diteliti. Penelitian ini dijalankan secara menelaah peraturan perundang-undangan, buku-buku, dan dokumen-dokumen. Yang sesuai terhadap bahan penelitian skripsi. Hasilnya dari menelaah peraturan perundang-undangan dan lainnya sebagai data sekunder dalam menyusun serta merumuskan kerangka teori skripsi ini. Bahan hukum berupa:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt)
- 2) Buku-buku, dokumen-dokumen resmi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

b. Penelitian lapangan (*Field research*)

Penelitian lapangan yaitu mengumpulkan data secara wawancara yang memiliki tujuan untuk mendapatkan data secara lisan yang diucapkan oleh

narasumber. Hasil lanjutan penelitian kepustakaan diatas, oleh sebab itu penulis juga menjalankan penelitian lapangan agar data primer bisa digunakan dalam menjelaskan dipembahasan skripsi ini sendiri, data didapat langsung bertemu dengan objek penelitian.

4. Teknik Penarikan Sampel

a) Populasi

Adapun populasi dalam penelitian ini yaitu pemilik usaha SOP JAKARTA RIZKI 2 Kota Jambi dan bapak Ali Muzar selaku investor.

b) Sampel

Adapun teknik penarikan sampel didalam penelitian ini yang jumlahnya diambil dari populasi dengan teknik *Purposive Sampling*, yang mana dikakan oleh Bahder Johan Nasution:

Purposive sampling yaitu unit-unit ataupun unsur-unsur yang dipilih berdasarkan penilaian tertentu dari sampel yang dikatakan telah mewakili suatu populasi. Pemilihan pada unit-unit ataupun unsur-unsur yang dijadikan sebagai sampel haruslah pengambilan itu sendiri benar mencerminkan ciri populasi-populasi yang telah ditetapkan yang artinya berdasarkan pada alasan yang sangat logis, karakter ataupun ciri itu sendiri didapatkan sesuai informasi ataupun pengetahuan yang telah dilihat sebelumnya. Pengalaman, pengetahuan merupakan suatu Ciri-ciri nya.

Berdasarkan pendapat diatas sampel dalam penelitian ini yaitu:

(1) Deden Hidayatulloh selaku pemilik usaha SOP JAKARTA RIZKI 2

(2)Ali Muzar selaku Investor

(3)Pihak ketiga selaku pelunasan orang yang menanggung dalam penyelesaian

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dipakai didalam penulisan skripsi ini yaitu melakukan studi dokumen, observasi dan wawancara secara langsung kepada responden dengan pertanyaan-pertanyaan pokok yang setelahnya dikembangkan dan dilanjutkan melihat situasi saat wawancara yang dilakukan dengan tujuan awal dan tidak meyimang.

6. Analisis Data

Analisis data yang digunakan didalam Skripsi ini yaitu penelitian secara kualitatif analisis yang merupakan data primer ataupun data sekunder yang terkumpul diolah dan disajikan dengan sistematis, setelah itu dijelaskan ataypun diuraikan sesuai dengan kenyataan yang ada dilokasi penelitian berdasarkan tentang pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian pengelolaan rumah makan SOP JAKARTA RIZKY 2 Dikota Baru Kota Jambi.

G. Sistematika Penulisan

Adapun penjelasan Bab-bab didalam sistematika penelitian skripsi ini dapat dilihat dalam suatu sistematika berikut ini:

Bab Pertama, dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai latar belakang masalah, permasalahan, tujuan penelitian, kerangka konseptual, landasan teoritis, metodologi penelitian serta diakhiri dengan sistematika penulisan.

Bab kedua tinjauan umum, dalam bab tersebut penulis menguraikan mengenai pengertian perjanjian, jenis-jenis perjanjian, syarat sahnya perjanjian, asas-asas perjanjian, berakhirnya perjanjian.

Bab ketiga tinjauan umum tentang hak dan kewajiban, dalam bab tersebut penulis menguraikan tentang pengertian hak dan kewajiban, hak dan kewajiban yang berhubungan dengan perjanjian dan perikatan, pemenuhan hak dan kewajiban sesuai kontrak, pengaturan hak dan kewajiban para pihak dalam hukum perjanjian,

Bab keempat pembahasan, pelaksanaan perjanjian pengelolaan rumah makan sop Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi. Pada bab ini penulis menguraikan mengenai prosedur pelaksanaan, masalah yang timbul pada pelaksanaan perjanjian dan upaya penyelesaian pelaksanaan perjanjian pengelolaan Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi.

Bab kelima penutup, bab ini adalah bab terakhir yang berarti kesimpulan yang diperoleh dari uraian pembahasan masalah pada bab sebelumnya dan sekaligus berisikan saran yang diberikan oleh penulis sebagai bentuk hasil pemikiran atau permasalahan yang diteliti tentang pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian pengelolaan Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

A. Pengertian Perjanjian

Dalam Pasal 1233 KUHPerdara disebutkan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, maupun karena undang-undang, yang dapat ditafsirkan bahwa perikatan lahir karena perjanjian atau undang-undang, dengan kata lain undang-undang dan perjanjian adalah sumber perikatan.⁹

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, pengertian perjanjian sendiri adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari perumusan Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian dalam pasal tersebut adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan (*verbintenisscheppende overeenkomst*) atau perjanjian yang *obligatoir*.¹⁰

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana 2 (dua) orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹¹ 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,

⁹ J. Satrio, Hukum Perikatan, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Cetakan Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, Hal. 3

¹⁰ *Ibid*, hal. 11.

¹¹ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, Hal. 4

pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha dan termasuk juga menyangkut tenaga kerja.¹²

Perjanjian atau verbintenits 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.¹³

Dari pengertian singkat tersebut dijumpai beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain:

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). 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.”

¹² Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Abadi, Bandung, 1992, Hal. 93

¹³ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1996, Hal. 6

Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, 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.¹⁴

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*good faith*) yang telah dimulai sewaktu para pihak akan membuat perjanjian tersebut. Dengan demikian, pembuatan perjanjian harus dilandasi atas asas kemitraan. Asas kemitraan mengharuskan adanya sikap dari para pihak bahwa yang berhadapan dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian tersebut merupakan 2 (dua) mitra yang berjanji, terlebih lagi dalam pembuatan perjanjian kerjasama, asas kemitraan itu sangat diperlukan.¹⁵

Perjanjian menurut Sudikno Mertokusumo adalah hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak-hak kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati atau dijalankan.¹⁶

¹⁴ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2004, Hal. 1

¹⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, Hal. 46

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenai Hukum (suatu pengantar)*, Edisi 4 Cetakan 2, Yogyakarta, Liberty, 1999, Hal.110

R. M. Sudikno Mertokusumo; mengemukakan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹⁷

R. Wirjono Projudikoro menyebutkan sebagai berikut “suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.

menurut penulis perjanjian itu adalah suatu ikatan antara satu orang atau lebih yang dilakukan secara saksama tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

B. Jenis-Jenis Perjanjian

Bentuk perjanjian yang paling sederhana adalah suatu perikatan dimana pada masing-masing pihak hanya terdapat satu orang sedangkan hanya ada satu prestasi yang seketika juga dapat ditagih pembayarannya. Di samping itu bentuk yang paling sederhana terdapat berbagai jenis perjanjian yang akan diuraikan satu persatu di bawah ini.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jenis-jenis perjanjian adalah berupa:

¹⁷RM Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1988, Hal.97

1. Perjanjian jual beli

Adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Perjanjian ini diatur mulai pasal 1457 sampai dengan pasal 1540 KUH Perdata.

2. Perjanjian tukar menukar

Adalah suatu perjanjian, dimana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik, sebagai gantinya suatu barang lain. Perjanjian ini diatur mulai pasal 1541 sampai dengan pasal 1546 KUH Perdata.

3. Perjanjian sewa menyewa

Yaitu suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama satu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya. Perjanjian ini diatur dalam pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUH Perdata.

4. Perjanjian perburuhan

Yaitu suatu perjanjian, dimana pihak yang satu si buruh, mengikatkan dirinya untuk di bawah perintahnya pihak yang lain, si majikan untuk suatu waktu tertentu melakukan pekerjaan dengan menerima upah. Perjanjian ini diatur dalam pasal 1601 a sampai dengan pasal 1603 z KUH Perdata.

5. Persekutuan

Adalah suatu perjanjian dimana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk memasukkan sesuatu dalam persekutuan dengan maksud untuk membagi keuntungan yang terjadi karenanya. Perjanjian ini diatur mulai pasal 1618 sampai dengan pasal 1665 KUH Perdata.

6. Hibah

Adalah suatu perjanjian dimana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan Cuma-Cuma, dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Perjanjian ini diatur mulai pasal 1666 sampai dengan pasal 1693 KUH Perdata.

7. Perjanjian pinjam pakai

Adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk dipakai dengan cuma-Cuma dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, Akan mengembalikannya. Perjanjian ini diatur mulai pasal 1740 sampai dengan pasal 1753 KUH Perdata.

8. Perjanjian pinjam meminjam

Adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Perjanjian ini diatur mulai pasal 1754 sampai dengan pasal 1773 KUH Perdata.

9. Persetujuan untung-untungan

Adalah suatu perjanjian yang hasilnya mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak, maupun bagi sementara pihak, bergantung kepada suatu kejadian yang belum tentu. Perjanjian ini diatur mulai pasal 1774 sampai dengan pasal 1791 KUH Perdata.

10. Pemberian kuasa

Adalah suatu perjanjian dimana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Perjanjian ini diatur mulai pasal 1792 sampai dengan pasal 1819 KUH Perdata.

11. Penanggungan utang

Adalah suatu perjanjian dimana pihak ketiga guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang ketika orang ini sendiri tidak memenuhinya. Perjanjian ini diatur mulai pasal 1820 sampai dengan pasal 1850 KUH Perdata.

12. Perdamaian

Adalah suatu perjanjian dimana kedua belah pihak dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung ataupun mencegah timbulnya suatu perkara. Perjanjian ini diatur mulai pasal 1851 sampai dengan pasal 1864 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Perjanjian tersebut di atas merupakan perjanjian normative atau kontrak nominaat (bernama). Hal ini diperjelas oleh Zaeni Asyhadie sebagai berikut:

Secara teoritis dikenal ada dua jenis perjanjian, yaitu perjanjian secara normative dan perjanjian secara innominatif. Perjanjian normative adalah jenis-jenis perjanjian yang telah diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt), sedangkan perjanjian innominatif adalah jenis perjanjian yang tidak diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt), tetapi lahir dengan sendirinya karena adanya asas kebebasan berkontrak.¹⁸

Kemudian ditambahkan pula oleh Salim H.S sebagai berikut:

Di dalam pasal 1319 KUH Perdata dan artikel 1355 NBW hanya disebutkan dua macam kontrak menurut namanya, yaitu kontrak nominaat (bernama) dan kontrak innominaat (tidak bernama). Kontrak nominaat adalah kontrak yang dikenal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt). Yang termasuk dalam kontrak nominaat adalah jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang, perdamaian dan lain-lain. Sedangkan kontrak innominaat adalah kontrak yang timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat. Jenis kontrak ini belum dikenal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt). Yang termasuk dalam kontrak innominaat adalah leasing, beli sewa, franchise, kontrak Rahim, joint venture, kontrak karya, keagenan, production sharing dan lain-lain.¹⁹

Jadi jelas bahwa jenis-jenis perjanjian itu sangat banyak, baik yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt) maupun di luarnya sesuai dengan kehendak pihak yang mengadakan perjanjian dan sejalan dengan asas kebebasan

¹⁸Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaanya Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, Hal. 25

¹⁹Salim H.S. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafik, Jakarta, 2006, Hal.28

berkontrak yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt) itu sendiri.

C. Syarat sahnya Perjanjian

Dalam Pasal 1320 KUHPdata telah diatur mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, antara lain:

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

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan dan penipuan, sehingga tampak adanya kebebasan berkontrak. Persetujuan ini dapat dinyatakan secara tegas maupun secara diam-diam. Sehubungan dengan hal tersebut, Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, mengemukakan pendapatnya:

Dengan asas kebebasan berkontrak ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang.²⁰

²⁰ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, Hal.46

Berdasarkan pendapat tersebut diatas, kesepakatan mengandung arti yaitu suatu keadaan atau kemauan antara para pihak yang mengadakan perjanjian. Sepakat atau setuju dalam perjanjian merupakan hal yang sangat penting. Sebab menentukan apakah pelaksanaan perjanjian dapat dilangsungkan atau tidak. Hal ini tersimpul dalam pasal 1321 sampai dengan 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt) yang intinya dikatakan bahwa kesepakatan harus diberikan tanpa adanya kekhilafan, paksaan dan penipuan. Artinya bahwa kesepakatan itu haruslah dilakukan atau diberikan secara bebas, tanpa adanya unsur paksaan, dan penipuan.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Cakap (*bekwaam*) merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu.

Dalam pasal 1329 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt) disebutkan “Setiap orang cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika ia oleh Undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”. Menurut ketentuan ini, bahwa semua orang cakap (berwenang) membuat suatu perjanjian, kecuali orang-orang yang termasuk dalam golongan sebagaimana disebut dalam pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt) yaitu:

Tidak cakap untuk membuat suatu persetujuan-persetujuan adalah:

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

Konsekuensi yuridis berdasarkan ketentuan pasal 1446 jo pasal 1331 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt) bahwa apabila perjanjian dibuat oleh subyek hukum yang tidak cakap hukum maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau dinamakan pembatalannya kepada hakim oleh salah satu pihak.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Menurut pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt) barang yang menjadi objek suatu perjanjian harus tertentu, setidak-tidaknya harus ditentukan asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan.

Benda atau barang yang menjadi objek perjanjian menurut pasal 1332 sampai pasal 1334 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt) ditentukan syarat-syaratnya, yaitu:

1. Hanya benda atau barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi objek atau pokok perjanjian (Pasal 1332 KUHPdt)
2. Barang-barang yang menjadi objek atau pokok perjanjian tersebut harus dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 ayat (1) KUHPdt).

3. Jumlah barang boleh tidak tentu atau banyak atau tak tertentu, Akan tetapi jumlah itu dapat ditentukan atau dihitung (Pasal 1333 ayat (2) KUHPdt).
 4. Barang dikemudian hari dapat menjadi objek perjanjian (Pasal 1334 ayat (1) KUHPdt).
 5. Warisan yang berupa barang, namun belum terbuka atau dibagi dinyatakan tidak dapat dijadikan objek atau pokok perjanjian (Pasal 1334 ayat (2) KUHPdt).
- d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang terakhir untuk sahnya suatu perjanjian. Mengenai syarat ini pasal 1335 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt) menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Sebab atau causa mana dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum (pasal 1337 KUHPdt). Apabila suatu perjanjian batal demi hukum, artinya bahwa perjanjian itu tidak pernah lahir (pasal 1335 KUHPdt).

Syarat pertama dan kedua apabila tidak dipenuhi, berakibat konsekuensi hukum bahwa perjanjian yang dibuat para pihak dapat dibatalkan atau permintaan salah satu pihak kepada hakim. Dapat dibatalkan artinya perjanjian tersebut sah atau mengikat dan dapat dilaksanakan sampai dengan dibatalkannya perjanjian itu. Syarat ini diklasifikasikan kepada syarat subjektif oleh sebab menyangkut subyek-subyek perjanjian.

Syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal digolongkan kedalam syarat objektif, karena merupakan objek daripada perjanjian. Apabila tidak dipenuhi dalam perjanjian, konsekuensi hukumnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya bahwa perjanjian itu dianggap tidak pernah dilahirkan.

Empat syarat perjanjian ini, merupakan syarat esensiil untuk lahirnya perjanjian yang sah berdasarkan hukum. Apabila syarat-syarat itu salah satunya ada yang tidak terpenuhi, Akan membawa akibat hukum. Akibat hukum tersebut akan mengikuti syarat manakah yang tidak dipenuhi atau dilanggar, sebagaimana yang telah diuraikan di atas.

D. Asas-asas perjanjian

Henry P. Panggabean menyatakan bahwa pengkajian asas-asas perjanjian memiliki 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.

Sistem pengaturan hukum perjanjian yang terdapat dalam Buku III KUHPerdara memiliki karakter atau sifat sebagai hukum pelengkap (*aanvullenrechts* atau *optional law*). Bertentangan dengan syarat-syarat sahnya perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Hukum perjanjian memberikan kebebasan kepada subjek perjanjian untuk melakukan perjanjian dengan beberapa pembatasan tertentu, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara antara lain:

- a. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya
- b. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu
- c. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

Berdasarkan pasal di atas, ada beberapa asas hukum perjanjian yang terkandung didalamnya, yaitu:

- a. Asas kebebasan berkontrak
- b. Asas konsensualisme
- c. Asas pacta sunt servanda
- d. Asas iktikad baik

Nieuwenhuis mengajukan tiga asas perjanjian yang lain, yakni:

- a. Asas otonomi, yaitu adanya kewenangan mengadakan hubungan hukum yang mereka pilih (asas kemauan bebas).
- b. Asas kepercayaan, yaitu adanya kepercayaan yang ditimbulkan dari perjanjian itu, yang perlu dilindungi (asas melindungi pihak beriktikad baik).

- c. Asas kausa, yaitu adanya saling ketergantungan (keterikatan) bagi suatu perjanjian untuk tunduk pada ketentuan hukum (*rechtsregel*) yang telah ada, walaupun ada kebebasan berkontrak.

Terhadap adanya perbedaan unsur-unsur asas-asas perjanjian tersebut diatas, Nieuwenhuis memberikan penjelasan sebagai berikut:

- a. Hubungan antara kebebasan berkontrak dan asas otonomi berada dalam keadaan bahwa asas otonomi mensyaratkan adanya kebebasan mengikat perjanjian.
- b. Perbedaannya adalah menyangkut pembenaran dari keterikatan kontraktual, asas otonomi memainkan peranan dalam pembnaran mengenai ada tidaknya keterikatan kontraktual. Suatu kekurangan dalam otonomi (tiadanya persetujuan (*toesteming*), *misbruik omstandigheden*) digunakan sebagai dasar untuk pembenaran ketiadaan dan keterikatan kontraktual.

Selanjutnya Akan dijelaskan beberapa asas perjanjian, antara lain:

- a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan tiang dari system hukum perdata, khususnya hukum perikatan yang diatur Buku III KUHPerdata. Bahkan menurut Rutten, hukum perdata, khususnya hukum perjanjian, seluruhnya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak. Dengan asas kebebasan berkontrak orang dapat menciptakan perjanjian-perjanjian baru

yang dikenal dalam Perjanjian Tidak Bernama dan isinya menyimpang dari Perjanjian Bernama.

Dilihat dari Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dapat ditafsirkan bahwa kebebasan untuk membuat perjanjian itu terdiri dari beberapa hal, yakni:

- 1) Kebebasan untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian
- 2) Bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapa saja
- 3) Bebas untuk menentukan isi perjanjian yang dibuatnya
- 4) Kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian
- 5) Kebebasan untuk menentukan terhadap hukum mana perjanjian itu akan tunduk.

b. Asas konsensualisme

Asas ini berkaitan dengan lahirnya suatu perjanjian. Kata konsensualisme berasal dari kata consensus yang berarti sepakat. Hal ini berarti bahwa pada dasarnya suatu perjanjian timbul sejak saat tercapainya konsensus atau kesepakatan atau kehendak yang bebas antara para pihak yang melakukan perjanjian.

Asas konsensualitas ini tercermin dalam unsur pertama. Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan “sepakat mereka yang mengikatkan diri”, artinya dari asas ini menurut Subekti adalah “pada dasarnya

perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.²¹

c. Asas *pacta sunt servanda* (kekuatan mengikat hukum)

Ketentuan asas ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat dengan cara yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, yang berarti mengikat para pihak dalam perjanjian, seperti undang-undang juga mengikat orang terhadap siapa undang-undang itu berlaku.

Dengan adanya kehendak dari para pihak, maka kesepakatan itu menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang. Apa yang dinyatakan seseorang dalam suatu hubungan menjadi hukum bagi mereka. Asas inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian. Ini bukan hanya kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati.²²

d. Asas iktikad baik (good faith)

Semua perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik, seperti yang tercantum dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Kewajiban ini kemudian dilanjutkan Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa kontrak tidak hanya mengikat terhadap apa yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga kepada segala sesuatu yang menurut sifat

²¹R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1986, Hal.5

²²*Ibid*, Hal.61

kontrak, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Berkaitan dengan kebiasaan, Pasal 1374 Kitab Undnag-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam-diam dimasukkan kedalam kontrak meskipun tidak secara tegas diperjanjikan.²³

E. Berakhirnya perjanjian

Berakhirnya suatu perjanjian berarti menghapuskan semua pernyataan kehendak yang telah dituangkan dalam suatu perjanjian.

Menurut ketentuan pasal 1381 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa:

Perikatan-perikatan hapus:

- Karena pembayaran
- Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- Karena pembaharuan utang atau kompensasi
- Karena pencampuran utang
- Karena pembebasa utang
- Karena musnahnya barang yang terutang
- Karena kebatalan atau pembatalan
- Karena berlakunya suatu syarat batal yang diatur dalam bab kesatu buku ini

²³*Ibid*, Hal.94

- Karena lewatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri.

Untuk lebih menjelaskan bagaimana cara berakhirnya suatu perjanjian tersebut di atas, maka penulis menguraikannya satu persatu sebagai berikut.

1. Pembayaran

Dengan pembayaran yang dimaksudkan setiap pemenuhan secara sukarela. Dalam arti yang sangat luas ini tidak saja pihak pembeli membayar utangnya harga pembelian, tetapi pihak penjual juga dikatakan “membayar” jika ia menyerahkan barang yang dijualnya.

2. Penawaran pembayaran tunai

Hal ini merupakan suatu cara pembayaran yang harus dilakukan apabila si berpiutang (kreditur) menolak pembayaran. Cara ini dilakukan dengan menawarkan uang atau barang yang akan dibayar itu secara resmi oleh seorang notaris atau seorang juru sita pengadilan. Kemudian notaris atau juru sita membuat perincian barang-barang atau uang yang akan dibayarkan itu, selanjutnya menanda tangani proses verbal yang telah disiapkan dan apabila kreditur tidak mau menanda tangannya maka notaris atau juru sita mencatatnya di dalam surat proses verbal, sehingga ada bukti bahwa kreditur telah menolak penawaran tersebut.

Selanjutnya debitur mengajukan permohonan kepada pengadilan Negeri, agar pengadilan negeri mengsahkan barang atau uang itu disimpan atau dititipkan

kepada panitera pengadilan Negara atas tanggungan (resiko) pada kreditur.

Dengan demikianlah kewajiban debitur untuk membayar hutangnya.

3. Pembaharuan uang

Dalam pasal 1413 Kitab Undang-undang HUKUM Perdata ditentukan bahwa ada 3 (tiga) macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan utang atau novasi, yaitu:

- a. Apabila seseorang berutang membantu suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkannya, yang menggantikan utang lama yang dihapuskan karenanya.
- b. Apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya.
- c. Apabila sebagai akibat dari suatu perjanjian baru seorang kreditur ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama, terhadap siapa berpiutang dibebaskan dari perikatannya.

4. Perjumpaan utang

Hal ini merupakan suatu cara mengakhiri utang dengan cara memperhitungkan utang piutang secara timbal balik antara kreditur dengan debitur.

5. Pencampuran uang

Pencampuran uang dapat terjadi apabila kedudukan antara kreditur (orang berpiutang) dengan debitur (orang yang berutang) berada dalam satu orang,

sehingga terjadilah suatu percampuran utang dengan menghapuskan atau mengakhiri utang piutang itu.

6. Pembebasan utang

Pembebasan utang terjadi dalam hal seorang kreditur melepaskan haknya untuk menagih piutangnya atas diri si debitur dan debitur menerima pelepasan tersebut.

7. Musnahnya barang yang terutang

Hal ini terjadi apabila barang yang menjadi objek perjanjian musnah atau hilang sehingga sama sekali tidak dapat diketahui tentang barang tersebut, sedangkan barang itu musnah atau hilang di luar tanggung jawab debitur atau kekuasaan debitur untuk mengatasinya.

8. Kebatalan atau pembatalan

Sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian dapat dibatalkan demi hukum apabila objeknya tidak memenuhi persyaratan dan dapat dimintakan pembatalannya oleh pihak-pihak yang mengadakan perjanjian apabila syarat subjektifnya tidak dipenuhi.

9. Berlakunya suatu syarat batal

Hal ini terjadi apabila dalam suatu perjanjian ditentukan suatu persyaratan, bahwa perjanjian itu akan batal jika terjadi sesuatu hal atau peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi.

10. Lewat waktu

Sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam pasal 1946 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dinamakan lewat waktu atau daluarsa adalah “suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang”.

Dengan demikian sepuluh cara untuk dapat berakhirnya suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Adanya salah satu dari hal tersebut di atas akan menyebabkan para pihak tidak terkait lagi untuk melaksanakan apa yang mereka perjanjikan.

Selain dari sepuluh hal tersebut di atas, berakhirnya suatu perjanjian dapat pula terjadi jika berakhirnya waktu yang sudah diperjanjikan sebelumnya dan meninggalkannya salah satu pihak yang mengadakan perjanjian, seperti yang dijelaskan oleh subekti sebagai berikut:

Sepuluh cara tersebut di atas belum lengkap, karena masih ada acara-acara yang tidak disebutkan, misalnya berakhirnya suatu ketetapan waktu (*termijn*) dalam suatu perjanjian atau meninggalnya salah satu pihak dalam beberapa macam perjanjian, seperti meninggalnya seorang persero dalam suatu perjanjian firma dan pada umumnya dalam perjanjian – perjanjian dimana prestasi hanya dapat dilaksanakan oleh si debitur sendiri dan tidak seorang lain.²⁴

²⁴Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 1979, Hal.64

BAB III

TINJAUAN UMUM TENTANG HAK DAN KEWAJIBAN

A. Pengertian Hak Dan Kewajiban

Hak secara umum adalah kekuasaan yang dimiliki seseorang. Dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, pengertian hak adalah bentuk kebenaran, kepemilikan, kewenangan, kekuasaan, derajat, dan wewenang menurut hukum. Hak adalah kuasa seseorang yang dimiliki sejak ia lahir bahkan belum dilahirkan.

Hukum yang mengatur hubungan hukum antara tiap orang, tiap masyarakat, tiap lembaga, bahkan tiap Negara. Hubungan hukum tersebut terlaksana pada hak dan kewajiban yang diberikan oleh hukum. Setiap hubungan hukum yang diciptakan oleh hukum selalu mempunyai dua sisi. Sisi yang satu ialah hak dan sisi lainnya adalah kewajiban. Tidak ada hak tanpa kewajiban.

Sebaliknya, tidak ada kewajiban tanpa hak. Karena pada hakikatnya sesuatu itu ada pasangannya. Hak adalah suatu kewenangan atau kekuasaan yang diberikan oleh hukum. Suatu kepentingan yang dilindungi oleh hukum. Baik pribadi maupun umum. Dapat diartikan bahwa hak adalah sesuatu yang patut atau layak diterima. Contoh hak untuk hidup, hak untuk mempunyai keyakinan, dan lain-lain.²⁵

Pengertian lain menyebutkan bahwa Hak adalah kewenangan yang diberikan oleh hukum obyektif kepada subyek hukum. Pengertian lain juga menyebutkan bahwa hak

²⁵ Zainal Asikin, *Pengantar Ilmu Hukum, Cetakan pertama*, Pt RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012, Hal.115

adalah tuntutan sah agar orang lain bersikap dan berperilaku dengan cara tertentu. Kewenangan yang diberikan oleh hukum obyektif tersebut pada subyek hukum berimplikasi kepada subyek hukum itu sendiri sehingga ia dapat berbuat apa saja terhadap sesuatu yang menjadi haknyatersebut asal tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, ketertiban umum maupun kepatutan yang ada.²⁶

Hak dapat ditinjau dari beberapa segi, yaitu:

a. Segi eksistensi hak itu sendiri

Dari segi eksistensi hak itu sendiri terdapat 2 macam hak, yaitu:

1. Hak orisional

Yaitu hak yang melekat pada manusia, diciptakan satu paket oleh tuhan dengan manusia itu sendiri.

2. hak derivative

Yaitu hak yang diciptakan oleh hukum.

b. Segi keterkaitan hak itu dalam kehidupan bernegara

Dari segi keterkaitan hak itu dalam kehidupan bernegara terdapat 2 macam hak yaitu:

²⁶Lysa Angrayni, *Diktat Pengantar Ilmu Hukum*, Suska Press, Riau, 2014, Hal 31-32

1. Hak-hak dasar

Yaitu hak yang menjadi prioritas mutlak dalam masyarakat nasional maupun internasional yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan manusia baik dalam arti material maupun non material.

2. Hak-hak politik

Yaitu hak kebebasan fundamental yang diperoleh sebagai hakikat dari keberadaan seorang manusia.

- c. Segi keterkaitan hak itu dalam kehidupan bermasyarakat

Dari segi keterkaitan hak itu dalam kehidupan bermasyarakat terdapat hak privat yang terdiri dari:

1. Hak-hak absolut

Yaitu suatu hak yang bersifat mutlak tanpa pengecualian, berlaku dimana saja dengan tidak dipengaruhi oleh situasi dan keadaan.

2. Hak-hak relatif

Yaitu semua hak yang timbul karena adanya hubungan peruntungan, sedangkan peruntungan tersebut timbul dari perjanjian, undang-undang dan lainnya.

Ciri-ciri yang melekat pada hak menurut hukum antara lain:

1. Hak itu dilekatkan kepada seseorang yang disebut sebagai pemilik atau subjek hak itu, ia juga disebut sebagai orang yang memiliki hak atas barang yang menjadi sasaran dari hak.

2. Hak itu tertuju kepada orang lain, yaitu yang menjadi pemegang kewajiban antara hak dan kewajiban terdapat hubungan korelatif.
3. Hak yang ada pada seseorang ini mewajibkan pihak lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu perbuatan.
4. Perbuatan yang diberikan itu disebut dengan objek dari hak.
5. Setiap hak menurut hukum itu mempunyai title, yaitu suatu peristiwa tertentu yang menjadi alasan melekatkannya hak itu pada pemiliknya.²⁷

Hak – hak dapat dikelompokkan sebagai berikut:

- a. Hak-hak yang sempurna dan yang tidak sempurna Hak yang sempurna adalah yang dapat dilaksanakan melalui hukum seperti kalau perlu melalui pemaksaan hukum. Hak yang tidak sempurna adalah yang diakui oleh hukum, tetapi tidak selalu dilaksanakan oleh pengadilan, seperti hak yang dibatasi oleh lembaga daluarsa.
- b. Hak-hak utama dan tambahan. Hak utama adalah yang diperluas oleh hak-hak lain. Hak tambahan adalah hak yang melengkapi hak-hak utama, seperti perjanjian sewamenyewa tanah yang memberikan hak tambahan kepada hak utama dari pemilik tanah.

²⁷Zainal Asikin, pengantar ilmu hukum, Cetakan pertama, Pt RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012, Hal.117

- c. Hak-hak publik dan perdata Hak publik adalah yang ada pada masyarakat pada umumnya, yaitu Negara. Hak perdata adalah yang ada pada perorangan, seperti hak seseorang untuk menikmati barang yang dimilikinya.
- d. Hak-hak positif dan negatif Hak positif menuntut dilakukan perbuatan-perbuatan positif dari pihak tempat kewajiban korelatif nya berada, seperti hak untuk menerima keuntungan pribadi. Demikian sebaliknya untuk hak negative.
- e. Hak-hak milik dan pribadi Hak-hak milik berhubungan dengan barang-barang yang dimiliki oleh seseorang yang biasanya bias dialihkan. Hak-hak pribadi berhubungan dengan kedudukan seseorang yang tidak pernah bisa dialihkan.

Hak yang dimiliki oleh subyek hukum dapat timbul atau lahir maupun lenyap/hapus karena disebabkan oleh faktor-faktor tertentu. Hak, dapat timbul atau lahir apabila ada peristiwa hukum, adapun timbul atau lahirnya hak dapat disebabkan oleh beberapa hal, yaitu:

- a) Karena adanya subyek hukum baru baik berupa orang maupun badan hukum.
- b) Karena adanya perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak yang mengadakan perjanjian.
- c) Karena adanya kerugian yang diderita oleh seseorang akibat kesalahan orang lain.

- d) Karena seseorang telah melakukan kewajiban yang merupakan syarat untuk memperoleh hak itu.
- e) Karena kadaluarsa (verjaring), biasanya acquisitief verjaring yang dapat melahirkan hak bagi seseorang sebaliknya kalau extinctief verjaring dapat menghapuskan hak atau kewajiban seseorang.

Sedangkan lenyap atau hapusnya hak, dapat disebabkan oleh karena beberapa hal, yaitu:

1. Karena pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia dan tidak ada pengganti atau ahli waris yang ditunjuk baik oleh pemegang hak yang bersangkutan maupun oleh hukum.
2. Masa berlakunya hak telah habis dan tidak dapat diperpanjang lagi.
3. Telah diterimanya sesuatu benda yang menjadi objek hak.
4. Kewajiban yang merupakan syarat untuk memperoleh hak sudah dipenuhi.
5. Kadaluarsa (verjaring), dapat menghapus hak.²⁸

Kewajiban adalah segala sesuatu yang harus atau wajib dilakukan dengan penuh tanggung jawab. Kewajiban ini merupakan suatu tugas manusia yang harus dilakukan tanpa pengecualian.

²⁸ Lysa Angrayni, Diktat Pengantar Ilmu Hukum, Suska Press, Riau, 2014, Hal 48-51

Terkadang suatu kewajiban itu seringlah dilanggar hanya karena menginginkan haknya untuk terpenuhi terlebih dahulu tanpa mengingat apakah kewajibannya sendiri telah dijalankan, padahal apa yang menjadi suatu kewajiban manusia pribadi, persekutuan ataupun badan hukum merupakan suatu hak yang dapat diperoleh oleh pihak lain. Dalam masyarakat Indonesia sendiri masih ditemukan subyek hukum yang mementingkan haknya saja tanpa menjalankan kewajibannya.

B. Hak Dan Kewajiban Yang Berhubungan Dengan Perjanjian Dan Perikatan

a. Penggolongan hak kebendaan

1. Hak kebendaan yang sifatnya memberikan kenikmatan atas suatu benda (zakelijk genotsrecht). Contohnya hak milik atas benda bergerak dan hak yang memberikan kenikmatan atas benda milik orang lain.
2. Hak kebendaan yang sifatnya memberikan jaminan atas pelunasan. Contohnya gadai yang merupakan jaminan utang atas benda bergerak dan hipotik sebagai jaminan atas benda tidak bergerak.

b. Hak Absolut dan Relatif Hak Mutlak

(Hak Absolut) adalah hak kepribadiaaan, misalnya hak atas namanya, hidup, dan kemerdekaan. Hak-hak yang terletak dalam hukum keluarga, yakni hak yang timbul karena adanya hubungan antara suami istri dan hubungan orang tua dan anak.

Hak mutlak atas sesuatu benda inilah yang disebut hak kebendaan. Hak Nisbi (Hak Relatif) adalah semua hak yang timbul karena adanya hubungan utang-piutang, sedangkan utang-piutang timbul dari perjanjian dan undang-undang.

c. Schuld dan Haftung

Schuld merupakan kewajiban debitur untuk melakukan sesuatu terhadap kreditur. Haftung merupakan kewajiban debitur mempertanggung jawabkan harta kekayaan debitur sebagai pelunasan schuld.

Dalam hal perjanjian hutang piutang, schuld merupakan utang debitur kepada kreditur. Setiap debitur memiliki kewajiban untuk menyerahkan prestasi kepada kreditur, oleh karena itu debitur mempunyai kewajiban untuk membayar pelunasan hutang.

Haftung merupakan harta kekayaan debitur yang dipertanggungjawabkan sebagai pelunasan hutang tersebut. Penyimpangan antara schuld dan haftung, yakni:

1. Schuld tanpa haftung, dijumpai dalam perikatan alam (natuurlijke verbentenis).
Dalam perikatan alam sekalipun debitur memiliki hutang (schuld) kepada kreditur, namun jika debitur tidak melaksanakan prestasinya, kreditur tidak dapat menuntut pemenuhannya. Contohnya: Hutang yang timbul karena perjudian. Sebaliknya jika debitur memenuhi prestasi, debitur tidak dapat menuntut.
2. Schuld dengan haftung terbatas. Debitur tidak bertanggung jawab dengan seluruh harta kekayaannya, akan tetapi terbatas sampai dengan jumlah tertentu atau atas

barang tertentu. Contoh: Ahli waris yang menerima warisan dengan hak pendaftaran berkewajiban untuk membayar schuld daripada pewaris samapai schuld jumlah harta kekayaan pewaris yang diterima oleh ahli waris tersebut.

3. Haftung dengan Schuld pada pihak lain. Jika pihak III menyerahkan barangnya untuk dipergunakan sebagai jaminan oleh debitur kepada kreditor maka walupun dalam hal ini pihak III tidak memiliki hutang kepada kreditor akan tetapi pihak III tersebut bertanggung jawab atas hutang debitur dengan barang yang dipakai sebagai jaminan.

Hal ini dapat dikatakan sebagai *bourtoogh* (pertanggungan). Contoh: A mengadakan perjanjian hutang piutang dengan B akan tetapi C bersedia menjaminkan barang yang dimilikinya untuk pelunasan hutang yang dimiliki oleh A terhadap B walaupun C tidak memiliki hutang terhadap B.

C. Pemenuhan Hak Dan Kewajiban Sesuai Kontrak

Pemenuhan hak sebagai pelaksanaan kewajiban sesuai kesepakatan para pihak dalam kontrak harus ditaati, mengingat dalam pembuatan kontrak para pihak melakukannya atas dasar adanya asas kebebasan berkontrak, itikad baik dan janji harus ditepati. Kontrak melahirkan perikatan yang menimbulkan konsekuensi hukum kesepakatan para pihak berlaku mengikat dan hal tersebut perlu diwujudkan secara timbal balik antara para pihak untuk melaksanakan kewajibannya sebagai perbuatan hukum untuk memenuhi hak masing-masing pihak.

Kontrak melahirkan hak dan kewajiban karena didasarkan pada pada Pasal 1338 KUHPerdara dan memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320, sehingga perjanjian

yang dibuat merupakan hukum atau undang-undang yang mengikat bagi para pihak untuk dilaksanakan. Apabila di antara para pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka dapat dituntut oleh pihak lain karena melakukan ingkar janji terhadap kontrak yang dibuat.

Pemenuhan hak yang dilakukan sebagai pemenuhan kewajiban sesuai kesepakatan para pihak dalam kontrak merupakan perbuatan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan karena pembuatan kontrak dilakukan oleh pihak sesuai kata sepakat dan pihak-pihak yang membuat kontrak adalah pihak yang cakap dalam melakukan perbuatan hukum termasuk juga kontrak yang dibuat terbatas pada hal-hal tertentu dan tujuan pembuatan kontrak hukum didasarkan pada itikad baik, yakni untuk sebab-sebab yang halal.

Apabila para pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai kontrak yang dibuat, maka Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt), mengatur mengenai ganti rugi yang diakibatkan karena terjadinya ingkar janji sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt), sampai dengan Pasal 1252 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt). Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt).

Hukum acara perdata adalah peraturan hukum yang mengatur bagaimana menjamin ditaatinya hukum perdata materiil dengan peranturan hakim. Dapat pula dikatakan bahwa hukum acara perdata adalah peraturan hukum yang menentukan bagaimana caranya menjamin pelaksanaan hukum perdata materiil. Lebih tegas

dikatakan bahwa hukum acara perdata adalah hukum yang mengatur bagaimana caranya mengajukan serta melaksanakan putusan tersebut mengajukan tuntutan hak berarti meminta perlindungan hukum terhadap haknya yang dilanggar oleh orang lain.²⁹

Tuntutan hak dibedakan menjadi dua yaitu:

- a. Tuntutan hak yang didasarkan atas sengketa yang terjadi, dinamakan gugatan dalam tuntutan semacam ini minimal ada dua pihak yang terlibat, yaitu pihak penggugat (yang mengajukan tuntutan hak) dan pihak yang tergugat (orang yang dituntut).
- b. Tuntutan hak yang tidak mengandung sengketa lazimnya disebut permohonan dalam tuntutan hak yang kedua ini hanya ada satu pihak saja.³⁰

Hukum acara perdata meliputi tiga tahap tindakan, yaitu sebagai berikut:³¹

1. Tahap pendahuluan, merupakan persiapan menuju ke penentuan atau pelaksanaan.
2. Tahap penentuan, diadakan pemeriksaan peristiwa dan sekaligus pembuktian serta keputusannya.
3. Tahap pelaksanaan, tahap diadakannya pelaksanaan dari putusannya.

²⁹ Yulies Tiena Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia*, Cetakan Kelima, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, Hal.94.

³⁰Ibid Hal.94

³¹Ibid Hal.94

Hukum yang acara bertujuan untuk melindungi hak seseorang. Perlindungan terhadap hak seseorang diberikan oleh hukum acara perdata melalui peradilan perdata. Dalam peradilan perdata, hakim akan menentukan mana yang benar dan mana yang tidak benar setelah pemeriksaan dan pembuktian selesai.

Dengan peradilan tersebut sudah barang tentu seseorang yang menguasai atau mengambil hak seseorang dengan melawan hukum akan diputuskan sebagai pihak yang salah, karenanya dia diwajibkan menyerahkan kembali apa yang telah dikuasai itu, kepada pemegang hak yang sah menurut hukum. Dengan demikian, apa yang termuat dalam hukum perdata materiil dapat dijalankan sebagaimana mestinya.³²

Di samping bertujuan melindungi hak seseorang, adanya tujuan lain yang merupakan tujuan akhir dari hukum acara perdata, yaitu mempertahankan hukum materiil. Dalam rangka mempertahankan hukum perdata materiil, tersebut hukum acara perdata berfungsi untuk mengatur bagaimana caranya seseorang mengajukan tuntutan haknya, bagaimana negara melalui aparatnya memberikan dan memutuskan perkara perdata yang diajukan kepadanya. Dengan kata lain, dapat dinyatakan bahwa fungsi hukum acara perdata sebagai sarana untuk menuntut dan mempertahankan hak seseorang.³³

³²*Ibid* Hal.94

³³*Ibid* Hal.95

Konsekuensi hukum akibat adanya ingkar janji dalam melaksanakan kewajiban sebagai pemenuhan hak sesuai kesepakatan para pihak dalam kontrak meliputi hal-hal sebagaimana diuraikan:

a. Tanggung jawab

Istilah tanggung jawab dalam arti liability dapat diartikan sebagai tanggung gugat yang merupakan terjemahan dari aansprakelijkheid dan merupakan bentuk spesifik dari tanggung jawab hukum menurut hukum perdata. Tanggung gugat merujuk pada posisi seseorang atau badan hukum yang dipandang harus membayar suatu kompensasi atau ganti rugi setelah adanya peristiwa hukum.³⁴

b. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum di Indonesia secara normatif selalu merujuk pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Rumusan norma dalam pasal ini unik tidak seperti ketentuan pasal lainnya. Perumusan norma Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata lebih merupakan struktur norma daripada substansi ketentuan hukum yang sudah lengkap. Oleh karena itu, substansi ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Memerlukan materialisasi di luar Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dilihat dari dimensi waktu.

³⁴ Peter Marzuki Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, Hal. 258

Ketentuan ini akan “abadi” karena hanya merupakan struktur. Dengan kata lain seperti kiasan yang sudah kita kenal bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ini “tak lekang oleh panas, tak lapuk oleh hujan”. Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sama dengan perbuatan melawan undang-undang (*onwetmatigedaad*). Perbuatan melawan hukum Indonesia yang berasal dari Eropa Kontinental diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sampai dengan 1380 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.³⁵

c. Ganti rugi

Ganti rugi, yaitu penggantian kerugian yang dialami (seseorang debitur yang dialami yang cidera janji harus membayar ganti rugi kepada kreditur), hal ini diatur di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Ada dua sebab timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.

Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam buku III KUH perdata, yang dimulai dari Pasal 1243 KUH perdata sampai dengan Pasal 1252 KUH perdata, sedangkan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH perdata. Ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah

³⁵ Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, Hal.85

menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.³⁶

D. Pengaturan Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian

Dalam perjanjian ketentuan dan syarat yang meliputi hak dan kewajiban para pihak perlu dirumuskan. Rincian hak dan kewajiban para pihak adalah bagian yang merupakan perumusan yang sesungguhnya dari suatu transaksi bisnis.

Penyusunan ketentuan hak dan kewajiban para pihak ini memerlukan kejelian dan kecermatan yang terlatih. Dalam perancangan perjanjian dituntut untuk memahami transaksi bisnis tidak hanya dari aspek teoritis normatif akan tetapi dari sisi empiris dengan melakukan kunjungan lapangan (site visit) sehingga dapat memahami secara utuh pangkal pokok dan rincian transaksi bisnis tersebut.

Hubungan antara hak dan kewajiban serta perangkat hak dan kewajiban di antara para pihak merupakan hubungan yang logis. Karena itu pada dasarnya dapat dikatakan bahwa seharusnya perangkat hak adalah berbanding terbalik dengan perangkat kewajiban.

Misalkan, dalam perjanjian pinjam meminjam, berdasarkan kesepakatan maka apabila pinjaman telah diperoleh dengan jangka waktu, maka pihak yang menerima pinjaman berkewajiban untuk mengembalikan pinjaman tersebut kepada yang memberi pinjaman sesuai dengan waktu yang ditentukan. Contoh Perumusan hak dan kewajiban dalam kesepakatan yang dicapai antara peminjam dengan pihak yang

³⁶ Salim H S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW) Cetakan Keenam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, Hal. 181

meminjamkan adalah sebagai berikut: Peminjam berhak memperoleh dana pinjaman yang dijanjikan, dan pada saat yang sama peminjam berkewajiban untuk menyediakan agunan kepada yang meminjamkan untuk menjamin pembayaran kembali dana pinjaman tersebut.

Apabila dikaitkan dengan definisi perikatan adalah hubungan yang terjadi diantara dua orang atau lebih, yang terletak dalam harta kekayaan, dengan pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lainnya wajib memenuhi prestasi itu.

Dari rumus diatas kita lihat bahwa unsur- unsur perikatan ada empat, yaitu:

1. Hubungan hukum.
2. Kekayaan.
3. Pihak-pihak.
4. Prestasi.

Terhadap hubungan yang terjadi dalam lalu lintas masyarakat, hukum meletakkan “hak” pada satu pihak dan meletakkan “kewajiban” pada pihak lainnya. Apabila satu pihak tidak mengindahkan atau melanggar hubungan tadi, lalu hukum memaksakan supaya hubungan tersebut dipenuhi atau dipulihkan. Untuk menilai suatu hubungan hukum perikatan atau bukan, maka hukum mempunyai ukuranukuran (kriteria) tertentu.

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana 2 (dua) orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam pelaksanaan perjanjian pengelolaan Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi tersebut pada awal sebelum melaksanakan perjanjian terdapat beberapa perjanjian yang tertulis dalam surat perjanjian antara pemilik Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi tersebut dengan seorang investor.

Sebelum Surat perjanjian dibuat para pihak terlebih dahulu menerangkan:³⁷

- Bahwa pihak pertama selaku pemilik usaha Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi yang terletak di jalan H. Agus Salim, Kelurahan Handil Jaya, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi.
- Bahwa pihak kedua selaku pemilik modal sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) telah menyerahkan modal tersebut diatas kepada pihak pertama yang akan dipergunakan untuk memperbesar usaha rumah makannya.

³⁷ Wawancara dengan bapak Ali Muzar selaku investor Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi pada tanggal 25 Oktober 2021, pukul 13:00 WIB

- Sehubungan dengan hal tersebut diatas untuk menghindari segala sesuatu yang tidak dikehendaki oleh para pihak dikemudian hari, maka para pihak telah saling setuju dan semufakat membuat atau mengadakan perjanjian dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

Perjanjian ini dinamakan perjanjian pemberian modal dari pihak kedua kepada pihak pertama untuk usaha Rumah Makan yang dikelola oleh pihak pertama, yaitu usaha Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 yang terletak di Jalan H.Agus Salim, Kelurahan Handil Jaya, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi

Pasal 2

Pihak kedua telah menyerahkan modal sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada pihak pertama yang telah menerima modal tersebut pada tanggal 13 Juni 2017 dengan dibuatkan kwitansi tersendiri, dan bilamana perlu surat perjanjian ini dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah.

Pasal 3

Dengan adanya pemberian modal dari pihak kedua kepada pihak pertama, kedua belah pihak sepakat bahwa pihak kedua berhak menerima pembagian keuntungan usaha dari pihak pertama sebesar Rp.350.000,-n(Tiga Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) setiap hari selama 41 (Empat Puluh Satu) bulan, yang akan diberikan pihak pertama kepada pihak kedua dengan cara telah diketahui dan disepakati

oleh kedua belah pihak, bisa setiap harinya atau digabungkan menjadi setiap minggunya.

Pasal 4

Usaha rumah makan tersebut sepenuhnya dikelola oleh pihak pertama, jadi apabila terjadi kerugian atas usaha ini menjadi tanggung jawab pihak pertama sepenuhnya.

Dan apabila usaha rumah makan tersebut yang dikelola pihak pertama ini mengalami kerugian atau tidak berjalan seperti yang dikehendaki oleh para pihak, maka seluruh aset usaha rumah makan tersebut menjadi milik pihak kedua sepenuhnya dengan diadakan atau dilakukan perhitungan bersama.

Pasal 5

Perjanjian ini tidak dapat dibatalkan tanpa ada persetujuan terlebih dahulu dari masing-masing pihak, jika perjanjian ini dibatalkan, maka para pihak akan mengadakan perhitungan tersendiri terlebih dahulu.

Pasal 6

Perjanjian ini tidak akan berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, akan tetapi turun-menurun dan harus dipenuhi oleh ahli waris masing-masing pihak, dengan kata lain perjanjian ini juga mengikat para ahli waris pihak pertama dan pihak kedua.

Demikianlah isi dari surat perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak atas kesepakatan bersama tanpa adanya keterpaksaan dari pihak manapun dan tanpa adanya kerugian dari salah satu pihak.

B. Masalah Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi

Dalam perjanjian pengelolaan Rumah makan Sop Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi pada saat menjalankan usaha kurang lebih 1 tahun 5 bulan pemilik usaha tidak lagi memberikan pembagian hasil usaha kepada investor setiap harinya atau setiap minggunya karena mengalami kebangkrutan yang bisa dibilang lumayan besar, kebangkrutan tersebut disebabkan karena:³⁸

1. Kelalaian pemilik usaha dalam menjalankan usaha tersebut yaitu dengan foya-foya dan menutupi hutang-hutangnya yang ada di beberapa pinjaman. Tanpa memikirkan akibat yang lumayan banyak dari kelalaiannya. Setelah kebangkrutan terjadi pemilik usaha kabur tanpa ada kata-kata kepada investor dan meninggalkan beberapa tagihan dan gaji karyawan yang belum dibayarkannya.³⁹
2. Wanprestasi Suatu keadaan dimana seorang pemilik usaha rumah makan tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian utang piutang yang dibuatnya dengan seorang investor. Yaitu tidak melakukan angsuran ataupun pelunasan pokok utang sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

³⁸ Wawancara dengan bapak Ali Muzar selaku investor Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi pada tanggal 25 Oktober 2021, pukul 13:00 WIB

³⁹ Wawancara dengan bapak Ali Muzar selaku investor Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi pada tanggal 25 Oktober 2021, pukul 13:00 WIB

C. Upaya Dalam Penyelesaian Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi

Penyelesaian akibat dari kelalaian pemilik usaha sehingga investor menanggung segala sesuatu yang telah diperbuat oleh pemilik usaha. Investor melunasi semua tagihan dari pembayaran listrik sampai ke gaji karyawan yang belum dibayarnya. Setelah investor melunasi semua tagihan yang ditinggal oleh pemilik usaha akibat kelalaiannya, investor menjalani kembali usaha tersebut tanpa adanya pemilik usaha dikarenakan pemilik usaha kabur melarikan diri.

Investor menjalani usaha tersebut lebih kurang 1 tahun, pada saat menjalani investor menjalani usaha tersebut menjadi normal seperti awalnya tanpa ada kendala. Selama 1 tahun investor menjalani usaha tersebut tanpa adanya pemilik usaha.

Keuntungan dari mengelola usaha Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi tersebut mutlak hanya untuk investor saja dikarenakan beberapa bulan terakhir pemilik usaha tidak ada memberikan keuntungan kepada investor, sehingga keuntungan selama investor menjalankan usaha tersebut menjadi hak milik investor seutuhnya.

Dan selama menjalankan usaha itu tidak ada kabar pemilik usaha tersebut bagaimana dalam perjanjian yang telah dibuat antara kedua belah pihak, sedangkan perjanjian tersebut telah berjalan selama lebih kurang 2 tahun 5 bulan.⁴⁰

⁴⁰Wawancara dengan bapak Ali Muzar selaku investor rumah makan sop Jakarta Rizky 2 dikota baru kota jambi pada tanggal 29 Oktober 2021, pukul 13:00 WIB

Setelah investor menjalani usaha itu 1 tahun 2 bulan datanglah seorang kakak dari pemilik usaha itu menemui investor untuk membahas persoalan tentang kerjasama investor dengan adiknya pemilik usaha Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 tersebut. Kalau kakaknya ingin melunasi hutang adiknya kepada investor dan meminta investor menghitung berapa biaya yang telah dikeluarkan pada saat memulai kembali usaha tersebut.

Setelah itu, investor menghitung segala hutang dan pembebanan biaya pada saat memulai usaha tersebut lebih kurang Rp. 200.000.000,-. Dikarenakan saham pertama senilai Rp. 150.000.000,- dan membayar tagihan sewa lahan, air, listrik, biaya masak dan gaji karyawan yang belum dibayarkan oleh pemilik usaha itu.⁴¹

Investor menjelaskan secara detail kepada kakak pemilik usaha Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 tersebut tentang berapa rincian total dari awal sahamnya dan awal pengelolaan untuk kembali menjalankan usaha tersebut yang telah bangkrut ditangan adiknya sendiri.

Setelah investor menjelaskan rincian total tersebut sang kakak meminta waktu selama 1 bulan untuk membayar semua rincian tersebut kepada investor. Dan investor memberikan waktu tersebut kepada sang kakak untuk melunasi hutang adiknya.⁴²

⁴¹ Wawancara dengan bapak Ali Muzar selaku investor rumah makan sop Jakarta Rizky 2 dikota baru kota jambi pada tanggal 02 November 2021, pukul 15:00 WIB

⁴² Wawancara dengan bapak Ali Muzar selaku investor rumah makan sop Jakarta Rizky 2 dikota baru kota jambi pada tanggal 02 November 2021, pukul 15:00 WIB

1 bulan kemudian berlalu sang kakak pemilik usaha Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 itupun kembali lagi menemui investor untuk menepati janjinya yang ingin melunasi hutang adiknya kepada investor yang dilakukan secara kekeluargaan dikediaman pak Ali Muzar selaku investor di usaha Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi.⁴³

Pada saat sang kakak membayarkan pelunasan kepada investor terdapat kwitansi kedua belah pihak bahwa perjanjian tersebut telah selesai dan diselesaikan secara kekeluargaan tanpa adanya paksaan dan tekanan kedua belah pihak untuk melakukan penyelesaian perjanjian tersebut.

Pelunasan telah dilakukan dan kwitansi pun telah dibuat dan ditanda tangani, sang kakak pun meminta maaf kepada investor karena adiknya yang lalai dalam menjalankan usahanya.⁴⁴ Dan si kakak dari pemilik usaha Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 itu mengucapkan banyak terima kasih kepada investor karena telah membangkitkan kembali usaha tersebut dan berjalan lagi seperti sebelumnya.

Demikianlah upaya dalam penyelesaian pelaksanaan perjanjian pengelolaan Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi yang telah diselesaikan secara kekeluargaan.

⁴³Wawancara dengan bapak Ali Muzar selaku investor rumah makan sop Jakarta Rizky 2 dikota baru kota jambi pada tanggal 02 November 2021, pukul 15:00 WIB

⁴⁴ Wawancara dengan bapak Ali Muzar selaku investor rumah makan sop Jakarta Rizky 2 dikota baru kota jambi pada tanggal 02 November 2021, pukul 15:00 WIB

BAB V

PENUTUPAN

A. Kesimpulan

Pada penelitian sudah dilakukan dengan penulis, jadi bisa menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam melakukan suatu pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian pengelolaan Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi sudah diuraikan bahwa pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian ini tidak berjalan dengan semestinya sebagaimana yang ada tertera di dalam surat perjanjian
2. Pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian pengelolaan Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 Dikota Baru Kota Jambi tidak berjalan semestinya yang diinginkan oleh kedua belah pihak dikarenakan terjadi kendala yang disebabkan oleh pemilik usaha itu sendiri sehingga mengakibatkan pelaksanaan tersebut menjadi tidak semestinya yang dikarenakan beberapa faktornya yaitu:
 - a. Terjadinya kelalaian oleh pemilik usaha Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2.
 - b. Asik foya-foya yang dilakukan oleh pemilik usaha Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2.
 - c. Membayar hutang kepada beberapa pinjaman dengan menggunakan uang dari penghasilan usaha Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2.

3. Seorang investor menjadi turun tangan mengelola usaha Rumah Makan Sop Jakarta Rizky 2 tersebut karena akibat dari perbuatan si pemilik rumah makan, yang seharusnya investor tidak turun tangan dalam mengelola usaha tersebut.

B. Saran

Dari penelitian yang dilakukan oleh penulis, maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Para pihak yang melakukan perjanjian hendaknya memahami dan mengetahui tentang hukum perjanjian, ketentuan-ketentuan perjanjian, memahami suatu dampak yang timbul dalam suatu perjanjian dengan melakukan secara kehati-hatian, kecermatan, kejelian dari suatu lingkup perjanjian.
2. Adanya suatu perjanjian pihak yang terlibat diharapkan saat melaksanakan suatu perjanjian dijalankan sesuai yang telah disetujui terhadap kesepakatan-kesepakatan didalamnya, itikad baik dalam menjalankan dan menyelesaikan permasalahan yang timbul dalam suatu perjanjian dengan tidak mengambil keputusan satu pihak.
3. Bagi yang memiliki usaha, hendaknya mematang diri terlebih dahulu sebelum membuka usaha, dan melakukan kerjasama dengan orang lain sehingga tidak terjadinya sesuatu hal yang tidak diinginkan pada saat membuka usaha dan melakukan perjanjian kerjasama dengan orang lain.
4. Bagi investor hendaknya terlebih dahulu sebelum memberikan sahamnya sebaiknya lakukanlah survei lapangan terlebih dahulu kepada pemilik usaha agar tidak terjadi kesalah pahaman dan tidak terjadi hal yang tidak diinginkan oleh

kedua belah pihak. Sehingga pada saat perjanjian ingin dijalankan berjalan dengan lancar sampai habisnya waktu yang telah ditentukan.

5. Hendaknya pihak-pihak yang terkait lebih memikirkan konsekuensi yang akan dilakukan sebelum melakukan hal tersebut, karena menjalankan usaha itu tidaklah mudah banyak proses yang akan dijalankan sebelum lancarnya usaha tersebut. Dan menjalankan usaha itupun belum tentu berjalan dengan lancar seperti apa yang diharapkan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku – Buku

- Abdul Khadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
- H.Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persida, Jakarta, 2005.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Lysa Angrayni, *Diktat Pengantar Ilmu Hukum*, Suska Press, Riau, 2014.
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1992.
- Munir Fuady, *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1996.
- Peter Marzuki Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
- RM Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1988.
- R. Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1986.
- R Wirjono Projodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, PT. Sumur, Bandung, 1981.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafik, Jakarta, 2006.

- Subekti, *Hukum Perjanjian, Cetakan XII*, PT. Intermasa, Jakarta, 1990.
- Subektik (a), *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1998.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2017.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenai Hukum (Suatu Pengantar) Edisi 4 Cetakan 2*, Liberty, Yogyakarta, 1999.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori Dan Analisis Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2004.
- Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis Prinsip Dan Penyelesaiannya Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Zainal Asikin, *Pengantar Ilmu Hukum Cetakan Pertama*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

C. Jurnal

- Niru Anita Sinaga, Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol.X/No.1/2019.
- Reinhard Politon, Pemenuhan Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Kontrak Ditinjau Dari Kitab Undnag-Undang Hukum Perdata, *Jurnal Lex Crime*, Vol.VI/ No.3/Mei/2017.