

ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI PERJANJIAN KERJA SAMA BAWAH TANGAN USAHA LAUNDRY DI KELURAHAN SEMOLOWARU SURABAYA

Lolita Salsabila¹, Waluyo²

^{1,2}Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Email : lolitasalsabila03@gmail.com, waluyoawal@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to determine the form of agreement and construction of cooperation agreement under the hand of laundry business in Semolowaru Surabaya Village and to find out efforts to resolve the default of the cooperation agreement under the hands of laundry business in Semolowaru Surabaya Village. This research uses normative juridical methods by combining a statutory approach, a concept approach, an analytical approach, and a case approach. Data sources are obtained from interviews, legislation, books, scientific journals, and other literature. This research uses descriptive analytical research methods and data analysis using a qualitative approach. The results of the study can be concluded that the form of a laundry business cooperation agreement in Semolowaru Surabaya Village is an underhand agreement signed by both parties on stamp duty (without the involvement of general officials). However, in the cooperation agreement under the hands of the laundry business in Semolowaru Village, Surabaya, there are some that are not in accordance with the provisions of the composition and anatomy of an agreement in general, namely there are no witnesses and no attachments. And efforts to resolve defaults on the cooperation agreement under the hands of the laundry business in Semolowaru Surabaya Village that have been carried out by the parties, namely by non-litigation settlement efforts or by negotiation between the two parties through deliberation, but were unsuccessful and did not go well.

Keywords: Default, Underhand Agreement

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk perjanjian serta konstruksi perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya dan untuk mengetahui upaya penyelesaian terhadap wanprestasi perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan menggabungkan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep, pendekatan analitis, dan pendekatan kasus. Sumber data diperoleh dari wawancara, perundang-undangan, buku-buku, jurnal ilmiah, dan literatur-literatur lainnya. Penelitian ini menggunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis dan analisis data menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa bentuk perjanjian kerja sama usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya adalah perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak diatas materai (tanpa keterlibatan pejabat umum). Tetapi, pada perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya terdapat beberapa yang tidak sesuai dengan ketentuan susunan dan anatomi suatu perjanjian pada umumnya yaitu tidak terdapat saksi dan tidak terdapat lampiran. Dan upaya penyelesaian wanprestasi terhadap perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya yang telah dilakukan oleh para pihak yaitu dengan upaya penyelesaian non litigasi atau dengan cara negosiasi antara kedua belah pihak melalui musyawarah, tetapi tidak berhasil dan tidak berjalan dengan baik.

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian di Bawah Tangan

PENDAHULUAN

Manusia sebagai makhluk sosial merupakan makhluk yang hidup bersama-sama dengan manusia yang lainnya dan tidak dapat melakukan kegiatannya sendiri tanpa adanya bantuan dari orang lain. Hubungan sosial dapat terjadi pada sesama manusia yang saling mengenal maupun baru pertama kali mengenal manusia tersebut dalam kehidupan sehari-hari. Interaksi manusia bertujuan untuk mencapai kesesuaian kehendak guna mencapai tujuan tertentu. Guna menjamin tujuan tersebut, manusia dalam berhubungan dengan manusia lainnya harus diikat dengan janji dengan orang lainnya. Akan menjadi sebuah permasalahan, apabila orang lain tidak menepati janji tersebut. Maka, sebagai upaya menanggulangi ingkar janji tersebut, maka manusia harus mengikatkan diri dengan manusia lainnya. Ikatan tersebut dilindungi oleh negara melalui hukum.

Ikatan hukum atau *rechtband* merupakan suatu ikatan hukum (*rechtband*) merupakan suatu hubungan hukum di mana para pihak sepakat untuk berbuat dan bertindak sesuatu sesuai hukum dengan memuat sejumlah ketentuan atau syarat-syarat subjek maupun objeknya dengan jelas, sehingga apabila dalam suatu waktu terjadi suatu perbuatan yang dapat merugikan salah satu pihak atau salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dengan sukarela, maka pihak yang satu atau yang lainnya yang merasa dirugikan atau haknya dirampas dapat menuntutnya di Pengadilan sesuai isi dari perjanjian yang telah dibuat menurut kesepakatan para pihak salah satunya ialah perjanjian mengenai utang piutang.

Perikatan dapat lahir karena undang-undang dan perikatan juga dapat lahir karena perjanjian. Berdasarkan pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu atau orang lain atau lebih, perjanjian akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian, dengan membuat perjanjian pihak yang mengadakan perjanjian secara suka rela mengikatkan diri untuk menyerahkan, sesuatu, perbuatan sesuatu guna kepentingan dan keuntungan para pihak yang membuat perjanjian. Sebuah perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata. Aturan-aturan atau Pasal-Pasal dalam suatu kontrak yang dibuat secara sah oleh para pihak akan berlaku sebagai hukum yang mengikat para pihak yang dalam perjanjian.

Sebuah perjanjian yang telah sah dibuat akan menimbulkan akibat hukum. akibat hukum tersebut yaitu mengikat bagi para pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Suatu perjanjian dapat berakhir apabila perjanjian tersebut berakhir secara alamiah baik karena telah terlampauinya jangka waktu atau karena prestasi telah terpenuhi. Perjanjian juga dapat diakhiri jika dikehendaki para pihak, meskipun prestasi belum dilakukan dan jangka waktu belum berakhir. Selain itu perjanjian juga dapat dimintakan pembatalan apabila syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi. Dan yang terakhir yaitu perjanjian juga dapat terjadi pemutusan ketika perjanjian masih berlangsung, umumnya dalam hal ada pelanggaran kontraktual oleh salah satu pihak.

Berbisnis merupakan suatu perbuatan hukum, hal tersebut karena dalam bisnis terdapat perjanjian disana. Dalam bisnis orang dapat melakukan perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli. Tetapi dimungkinkan juga penjual melakukan perjanjian dengan orang lain, seperti perjanjian kerjasama dalam bisnis. Dikarenakan berbagai macam alasan, tidak sedikit orang yang membuat perjanjian tidak dibuat oleh notaris atau dihadapan notaris. Perjanjian tersebut disebut perjanjian di bawah tangan. Perjanjian di bawah tangan dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Autentik.

Begitu juga pada sebuah perjanjian kerjasama bawah tangan usaha Laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya, di dalam perjanjian tersebut pihak pertama sebagai Direktur dari usaha jasa laundry dan pihak kedua sebagai investor yang mana kedua pihak tersebut mempunyai kewajiban dan hak masing-masing yang harus dipenuhi. Realitanya pada perjanjian tersebut terdapat permasalahan yaitu pihak pertama tidak memenuhi kewajibannya atau pihak pertama telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian yang telah dibuat dan disepakati. Maka, pihak yang dirugikan adalah pihak kedua. Oleh karena itu untuk mengatasi permasalahan tersebut, perlu adanya menganalisis konstruksi perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya dan perlu adanya upaya penyelesaian melalui non litigasi

maupun litigasi agar permasalahan tersebut cepat terselesaikan. Berdasarkan permasalahan tersebut penulis berniat untuk melakukan analisis terkait perjanjian tersebut, dengan judul “Analisis Yuridis Wanprestasi Perjanjian Kerja Sama Bawah Tangan Usaha Laundry Di Kelurahan Semolowaru Surabaya”.

METODE PENELITIAN

Penulisan ini menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif. Penelitian Yuridis Normatif adalah mengkaji permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada. Tipe atau bentuk pendekatan yang digunakan untuk pemecahan masalah dalam penelitian ini adalah gabungan dari beberapa pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep, pendekatan analitis, dan pendekatan kasus. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer yang terdiri dari peraturan perundang-undangan. Selain itu, juga menggunakan sumber data sekunder yang terdiri dari wawancara, berbagai studi kepustakaan, jurnal ilmiah, dan penelitian sebelumnya.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam perjanjian kerja sama bisnis baik yang dilakukan dihadapan pejabat publik maupun yang tidak dilakukan dihadapan pejabat publik, tetap harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu adanya kesepakatan, adanya kecakapan, adanya obyek tertentu, dan adanya suatu sebab yang halal. Syarat subyektif meliputi, antara lain: Pertama, adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang mengikatkan diri. Artinya bahwa kedua belah pihak yang akan melakukan perjanjian harus setuju dan harus sepakat mengenai hal-hal yang akan disepakati oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Kedua, cakap untuk membuat perjanjian. artinya orang yang menandatangani perjanjian tersebut harus cakap menurut hukum yang berlaku. Berdasarkan Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa golongan orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, orang-orang yang dibawah pengampuan, dan seorang perempuan dalam hal-hal yang telah ditetapkan undang-undang, dan semua orang yang undang-undang telah

melarang membuat perjanjian tertentu. Apabila syarat subyektif tidak dapat dipenuhi, maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan lewat Pengadilan. Apabila tidak dituntut pembatalan, maka perjanjian tetap berlaku. Selain itu, syarat ketiga dan keempat adalah syarat obyektif karena syarat tersebut menyangkut obyek perjanjian. Syarat obyektif meliputi, antara lain: Pertama, suatu hal atau obyek tertentu. Syarat obyektif dalam suatu perjanjian yaitu syarat perjanjian yang berkaitan dengan isi atau obyek yang akan diperjanjikan. Artinya bahwa yang menjadi hak kreditur dan kewajiban para pihak yang telah sepakat harus jelas, tertentu, dan juga dapat dibuktikan keberadaannya. Kedua, berkaitan dengan suatu hal tertentu. Artinya obyek yang diperjanjikan telah ditentukan jenisnya dan harus jelas. Ketiga, suatu sebab yang halal. Artinya isi dalam perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan peraturan perundang-undangan. Apabila syarat obyektif tidak dapat dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada.

Dalam perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya, telah memenuhi dan telah sesuai dengan syarat sah perjanjian yang telah dijelaskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat-syarat sah perjanjian yang telah dipenuhi dan telah sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya yaitu Pertama, adanya kesepakatan antara Direktur dari Usaha Jasa Laundry sebagai pihak pertama dan investor sebagai pihak kedua, kedua belah pihak tersebut disebut sebagai subyek dalam perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya. Kedua, cakap dalam membuat perjanjian tersebut. Dapat dinyatakan cakap karena Direktur dari Usaha Jasa Laundry sebagai pihak pertama telah berusia 31 tahun dan Investor sebagai pihak kedua telah berusia 54 tahun. Ketiga, adanya obyek yang diperjanjikan dalam perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya berupa uang pokok investasi sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah). Dan syarat sah perjanjian yang keempat yaitu suatu sebab yang halal, perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya dapat dibuat disebabkan oleh adanya kerja sama berupa uang investasi untuk kerja sama usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya. Dengan adanya penjelasan

tersebut maka suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi empat syarat sahnyanya perjanjian yaitu sepakat, kecakapan, hal tertentu, dan suatu sebab yang halal sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Apabila syarat sah perjanjian tersebut telah terpenuhi, maka suatu perjanjian dapat menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi kedua belah pihak yang membuatnya.

Selain syarat-syarat sah perjanjian yang harus diimplementasikan dalam perjanjian, terdapat asas-asas hukum perjanjian yang dapat mewujudkan tujuan perjanjian. Asas-asas hukum perjanjian berfungsi sebagai sebuah gambaran terkait latar belakang cara berpikir yang menjadi dasar hukum suatu perjanjian, dan sebagai pedoman atau arahan hukum dapat dijalankan. Adapun asas-asas dalam hukum perjanjian yang telah sesuai dengan perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya, yaitu asas kebebasan berkontrak (freedom of contract), asas konsensualisme, asas pacta sunt servanda, asas itikad baik, asas kepribadian, asas kepercayaan, asas persamaan hak, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan, asas kepastian hukum, asas keseimbangan, dan asas perlindungan. Untuk menjelaskan lebih rinci asas-asas perjanjian tersebut, sebagai berikut:

1. Asas Kebebasan Berkontrak (Freedom Of Contract)

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak artinya seseorang dapat membuat perjanjian dengan isi seseuai kehendaknya, dengan syarat tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Maksud dari asas kebebasan berkontrak yaitu bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk memilih pihak dengan siapapun dalam membuat perjanjian, bebas untuk memilih dan menentukan isi perjanjian yang akan dibuat, bebas untuk menerima atau menyimpang ketentuan undang-undang yang sifatnya opsional. Berlakunya asas kebebasan berkontrak tidaklah mutlak, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan batasan-batasan yang dapat dilihat dari Pasal 1320 Ayat (1) KUH Perdata, bahwa perjanjian tidak sah apabila dibuat tanpa adanya sepakat dari kedua belah pihak, Pasal 1320 Ayat (2) KUH Perdata, bahwa kebebasan yang dibatasi oleh kecakapan untuk membuat perjanjian, Pasal 1320 ayat (4) jo Pasal 1337 KUH Perdata yang berkaitan dengan klausa yang dilarang dan bertentangan dengan undang-undang,

kesusilaan, ketertiban umum. Pasal 1332 KUH Perdata kebebasan kedua belah pihak dalam membuat perjanjian mengenai obyek yang diperjanjikan, Pasal 1335 KUH Perdata bahwa tidak adanya kekuatan hukum untuk suatu sebab perjanjian yang palsu, terlarang, atau tanpa sebab, dan Pasal 1337 KUH Perdata, batasan terhadap perjanjian yang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

2. Asas Konsensualisme

Asas ini memiliki arti bahwa dalam membuat perjanjian cukup dengan kesepakatan saja. Terjadinya suatu persetujuan pada umumnya persesuaian kehendak yang telah memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu yaitu suatu kontrak yang sah menurut hukum. Asas konsensualisme telah sesuai dengan syarat sah perjanjian yaitu berdasarkan Pasal 1320 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas konsensualisme mengandung arti adanya kehendak para pihak untuk mengikat diri satu sama lain dan menimbulkan kepercayaan antara kedua belah pihak atas pemenuhan perjanjian. Berkaitan dengan kata sepakat, terdapat tiga teori kata sepakat dalam ilmu hukum yaitu:

1) Teori Kehendak (Willstheorie)

Teori kehendak merupakan suatu kehendak bagi para pihak yang telah bertemu dan mengikat diri, maka terjadilah suatu perjanjian.

2) Teori Pernyataan (Ullingstheorie)

Teori pernyataan artinya bahwa yang dinyatakan oleh seseorang dapat dipegang sebagai suatu perjanjian, karena dengan pernyataan dari seseorang maka telah terjadi suatu consensus. Teori pernyataan kebalikan dari teori kehendak.

3) Teori Kepercayaan (Vertrauwenstheorie)

Teori kepercayaan mengandung arti sesuatu yang wajar dapat dipercaya dari seorang manusia yang wajar dan dapat dipegang sebagai suatu persetujuan. Oleh sebab itu akan mengakibatkan kesepakatan.

3. Asas Pacta Sunt Servanda

Berdasarkan Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang menjelaskan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah maka berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak atau mereka yang membuatnya. Artinya asas pacta sunt servanda telah diakui sebagai aturan dimana semua persetujuan yang dibuat oleh manusia secara timbal balik bertujuan untuk dipenuhi dan jika perlu dipaksakan sehingga secara hukum mengikat. Asas ini mengandung arti bahwa kedua belah pihak harus mentaati apa yang telah disepakati bersama.

4. Asas Itikad Baik

Berdasarkan Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata menjelaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik dalam hal ini dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu pertama itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian, kedua itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul akibat dari perjanjian tersebut. Itikad baik dapat dilaksanakan dengan baik atau tidak, semua itu akan tercermin pada perbuatan-perbuatan nyata seseorang saat melaksanakan perjanjian tersebut. Dalam perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya telah sesuai dengan itikad baik yang pertama yaitu itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian. Tetapi, itikad baik yang kedua yaitu itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul akibat dari perjanjian tidak sesuai dengan praktik yang telah dilaksanakan dalam perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya. Karena, pada praktiknya pihak pertama selaku Direktur dari usaha jasa laundry tidak menjalankan kewajiban-kewajiban yang harus dijalankan sesuai dengan isi perjanjian tersebut.

5. Asas Kepribadian (Personality)

Berdasarkan Pasal 1340 KUH Perdata, bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara kedua belah pihak yang telah membuat perjanjian. Suatu perjanjian tidak dapat membawa kerugian bagi pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata. Selain itu, Pasal 1315 KUH Perdata menjelaskan bahwa pada umumnya seseorang tidak dapat membuat perikatan

atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Tetapi, ketentuan tersebut terdapat pengecualian sebagaimana pengantar dalam Pasal 1317 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa dapat pula perjanjian dibuat untuk kepentingan pihak ketiga, apabila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri atau suatu pemberian kepada orang lain yang telah mengandung syarat semacam itu. Sedangkan dalam Pasal 1318 KUH Perdata menjelaskan bahwa tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, akan tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya.

6. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan mengandung arti bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, wajib menumbuhkan rasa kepercayaan diri diantara kedua belah pihak yang mana satu sama lain akan memenuhi prestasinya dikemudian hari. Apabila tidak adanya rasa kepercayaan maka perjanjian tidak mungkin dibuat dan dilaksanakan oleh kedua belah pihak, dengan adanya rasa kepercayaan ini para pihak mengikatkan dirinya untuk keduanya perjanjian tersebut karena memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

7. Asas Persamaan Hak

Maksud dari adanya asas persamaan hak yaitu menempatkan para pihak dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, meskipun terdapat perbedaan warna kulit, kepercayaan, kekuasaan, bangsa, jabatan, dan lain sebagainya.

8. Asas Moral

Asas moral terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata, yang mengandung arti dimana seseorang melakukan suatu perbuatan sukarela (moral) yang berkaitan dengan mempunyai kewajiban (hukum) guna untuk melanjutkan dan menyelesaikan perbuatannya.

9. Asas Kepatutan

Asas kepatutan selalu berkaitan dengan ketentuan-ketentuan tentang isi perjanjian. Asas kepatutan juga tercantum dalam Pasal 1339 KUH Perdata.

10. Asas Kebiasaan

Asas kebiasaan telah diatur dalam Pasal 1339 jo 1374 KUH Perdata. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat hal-hal yang diatur dengan tegas, melainkan juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang diikuti.

11. Asas Kepastian Hukum

Dalam suatu hukum harus memiliki kepastian hukum. Kepastian hukum ini terdapat dalam kekuatan mengikat dari perjanjian itu, yaitu sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak atau para pihak.

12. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan sangat diperlukan karena bertujuan untuk mewujudkan perlindungan dan keadilan bagi kedua belah pihak. Asas keseimbangan menghendaki kedua belah pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian tersebut.

13. Asas Perlindungan

Semua para pihak yang berkaitan dalam suatu perjanjian wajib untuk dilindungi kepentingannya.

Dalam perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya sangat penting untuk menerapkan asas-asas hukum perjanjian agar perlindungan dan keadilan terwujud dalam suatu perjanjian. Keseluruhan asas-asas hukum perjanjian saling berkaitan satu dengan lainnya, tidak dapat dipisah-pisahkan, diterapkan secara bersamaan, berlangsung dengan proporsional dan adil, dan asas-asas hukum perjanjian menjadi dasar untuk mengikat isi perjanjian.

Selain syarat-syarat sah perjanjian dan asas-asas perjanjian yang telah diimplementasikan dalam perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya, juga terdapat beberapa tahapan-tahapan yang telah dilakukan dalam membuat draft suatu kontrak atau perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya, antara lain:

1) Identifikasi para pihak (subyek hukum) dalam perjanjian

Tahap pertama dalam membuat draft suatu kontrak atau perjanjian yaitu mengidentifikasi para pihak atau subyek hukum dalam suatu perjanjian. Pada perjanjian

kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya telah melakukan identifikasi terhadap para pihak yaitu pihak pertama berusia 31 tahun selaku Direktur dari usaha jasa laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya dan pihak kedua berusia 54 tahun selaku investor dalam usaha bisnis usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya. Para pihak tersebut telah cakap dalam membuat suatu perjanjian. selain itu, para pihak tersebut masing-masing memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.

2) Identifikasi obyek yang akan diperjanjikan

Tahap kedua dalam membuat draft suatu kontrak atau perjanjian yaitu mengidentifikasi obyek yang akan diperjanjikan atau obyek yang akan dicantumkan dalam suatu perjanjian. Pada perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya telah melakukan identifikasi obyek yaitu uang pokok investasi usaha atau bisnis laundry di Apartement Educity Tower Stanford di Tokan S-003, dengan uang pokok investasi sebesar Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah).

3) Memahami dan mengumpulkan bahan-bahan hukum

Tahap ketiga dalam membuat draft suatu kontrak atau perjanjian yaitu para pihak harus memahami dan mengumpulkan bahan-bahan hukum yang berupa aturan perundang-undangan dan dokumen hukum. Pada perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya telah menyiapkan dan mengumpulkan bahan-bahan hukum yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan aturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry tersebut.

4) Merumuskan latar belakang perjanjian

Tahap keempat dalam membuat draft suatu kontrak atau perjanjian yaitu merumuskan latar belakang perjanjian. Latar belakang adanya perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya adalah pihak pertama memiliki usaha atau bisnis laundry. Tetapi, pihak pertama membutuhkan biaya untuk mengembangkan dan untuk penambahan biaya operasional laundry. Sehingga pihak pertama mengajak pihak kedua untuk bekerja sama dalam usaha laundry tersebut. Dalam hal ini pihak kedua sebagai investor, yang nantinya pihak kedua juga mendapatkan bagi hasil dari pihak kesatu dengan

adanya usaha laundry tersebut dan pihak kesatu wajib mengembalikan uang pokok investasi dari pihak kedua. Oleh karena itu, untuk memberikan kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak maka dibuatlah perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya.

5) Merumuskan substansi perjanjian dan kedudukan para pihak

Tahap kelima dalam membuat draft suatu kontrak atau perjanjian yaitu merumuskan substansi perjanjian dan kedudukan para pihak. Pada perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya telah merumuskan substansi perjanjian dan kedudukan para pihak yang terdiri dari masa berlakunya perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya selama 12 (dua belas) bulan yaitu dimulai pada tanggal 28 Desember 2019 sampai dengan 28 Desember 2020, hal-hal yang dibatasi dalam pelaksanaannya perjanjian tersebut yaitu pihak kedua tidak memiliki hak dan wewenang dalam mencampuri operasional usaha, dan batasan-batasan lainnya terdapat dalam perjanjian tersebut. Selain itu, juga terdiri dari pilihan hukum atau Pengadilan yaitu di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, klausula penyelesaian sengketa dalam perjanjian tersebut yaitu secara musyawarah serta berpedoman pada ketentuan-ketentuan dan jiwa dari perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya, dan kaitannya dengan perjanjian atau kontrak lain (addendum).

Pada perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya telah sesuai dengan beberapa susunan dan anatomi dalam suatu kontrak atau perjanjian yaitu judul (*heading*), pembukaan, komparasi, premise (*reticals*), isi perjanjian, kata penutup, dan tanda tangan. Tetapi, dalam perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya tidak terdapat saksi pada bagian tanda tangan dan juga tidak terdapat lampiran. Dalam membuat perjanjian di bawah tangan, memang tidak ada ketentuan secara hukum mengenai wajibnya menggunakan saksi. Hal yang terpenting dalam saksi adalah orang tersebut cakap untuk melakukan perbuatan hukum sesuai ketentuan yang ada, maka orang tersebut dapat menjadi saksi dalam suatu perjanjian. Pada umumnya kehadiran saksi ditentukan berdasarkan kepentingan hukum bagi masing-

masing pihak yang menandatangani perjanjian. Meskipun saksi tidak bersifat wajib untuk dicantumkan dalam perjanjian, alangkah baiknya saksi tetap ada dalam perjanjian. Karena apabila dikemudian hari perjanjian tersebut tidak berjalan dengan baik maka akan berujung pada sengketa di Pengadilan, oleh sebab itu saksi-saksi yang telah dicantumkan dalam perjanjian dapat hadir untuk memperkuat pembuktian. Hal tersebut telah dijelaskan berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata/Pasal 164 HIR bahwa alat bukti yang diakui dalam perkara perdata terdiri dari bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Maka berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata/Pasal 164 HIR mengandung arti bahwa saksi sangat diperlukan guna menjadi alat bukti dalam perkara perdata.

KESIMPULAN

Terdapat tiga tahapan yang perlu dilakukan dalam membuat suatu kontrak yaitu tahap pra kontraktual (negosiasi dan Pembuatan *Memorandum of Understanding* (MoU)), tahap kontraktual, dan tahap postkontraktual. Dalam pembuatan draft suatu kontrak atau perjanjian juga terdapat beberapa tahapan yang perlu dilakukan yaitu identifikasi para pihak, identifikasi obyek, memahami dan mengumpulkan bahan-bahan hukum, merumuskan latar belakang, merumuskan substansi dan kedudukan para pihak. Perjanjian kerja sama bawah tangan usaha laundry di Kelurahan Semolowaru Surabaya, telah memenuhi dan telah sesuai dengan syarat sah perjanjian yang telah dijelaskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu adanya keepakatan, kecakapan, adanya obyek, dan adanya suatu sebab yang halal. Dan telah sesuai dengan asas-asas hukum perjanjian yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik, asas kepribadian, asas kepercayaan, asas persamaan hak, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan, asas kepastian hukum, asas keseimbangan, dan asas perlindungan. Selain itu, pada perjanjian tersebut telah sesuai dengan beberapa susunan dan anatomi dalam suatu kontrak atau perjanjian yaitu judul, pembukaan, komparasi, premise, isi perjanjian, kata penutup, dan tanda tangan. Tetapi, dalam perjanjian tersebut tidak terdapat saksi pada bagian tanda tangan dan juga tidak terdapat lampiran.

DAFTAR PUSTAKA

- Djoko Imbawani Atmadjaja, 2016, *Hukum Perdata*, Malang: Setara Press
- Kartini Muljadi, 2003, *Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, Jakarta: PT Raja Persada
Grafindo
- Kma Sabsyiesty, 2007, *Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Kapal (Bareboat Charter) Yang
Dibuat Secara Tidak Tertulis*. Skripsi Thesis, Universitas Airlangga
- Dewi Asmawardhani, *Analisis Asas Konsensualisme Terkait Dengan Kekuatan Pembuktian
Perjanjian Jual-Beli Di Bawah Tangan*, Jurnal Ganec Swara, Vol. 9 No.1 Tahun 2015
- Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian (Teori dan Analisa Kasus)*, Jakarta: Prenada Media
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)*
- Het Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg)*