

**KARAKTERISTIK PERJANJIAN KERJASAMA OPERASI/
*JOINT OPERATION***



Disusun Oleh:

DWI NUGRAHA

NIM. 02012681519036

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

PALEMBANG

2018

TESIS

KARAKTERISTIK PERJANJIAN KERJASAMA OPERASI/ *JOINT OPERATION*

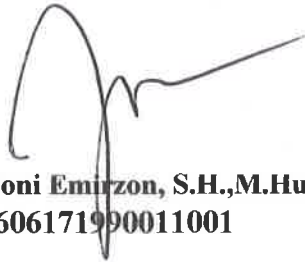
DWI NUGRAHA

0201268159036

Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus

PALEMBANG, DESEMBER 2018

PEMBIMBING I,



**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H.,M.Hum.
NIP. 196606171990011001**

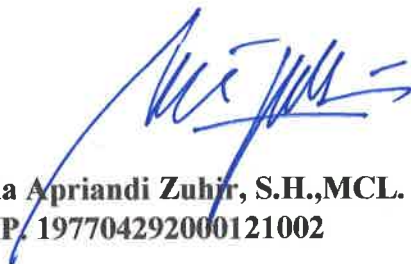
PEMBIMBING II,



**Dr. H. K.N Sofyan Hasan, S.H.,M.H.
NIP. 195801151983031006**

MENGETAHUI:

KETUA PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM,



**Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H.,MCL.
NIP. 197704292000121002**

DEKAN,



**Dr. Febrian, S.H.,M.S
NIP. 196201311989031001**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dwi Nugraha
NIM : 02012681519036
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Bidang Kajian Utama : Hukum Perdata

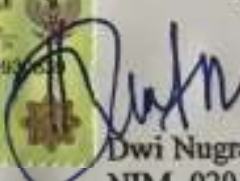
Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik Magister Hukum (M.H.), baik di Universitas Sriwijaya maupun di Perguruan Tinggi lain;
2. Karya tulis ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikiran, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan mendapat bimbingan dari Dosen Pembimbing Tesis;
3. Dalam karya tulis ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama penulis dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (*foot note*) dan daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila di kemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ilmiah ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

Palembang, Desember 2018

Hormat Saya,




Dwi Nugraha
NIM. 02012681519036

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dwi Nugraha
NIM : 02012681519036
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Bidang Kajian Utama : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik Magister Hukum (M.H.), baik di Universitas Sriwijaya maupun di Perguruan Tinggi lain;
2. Karya tulis ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikiran, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan mendapat bimbingan dari Dosen Pembimbing Tesis;
3. Dalam karya tulis ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama penulis dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (*foot note*) dan daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila di kemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ilmiah ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

Palembang, Desember 2018
Hormat Saya,

Dwi Nugraha
NIM. 02012681519036

MOTTO :

“strong prayers and effort is the key to achieving the expected target ”

(Dwi Nugraha, 2018)

TESIS INI KUPERSEMBAHKAN UNTUK :

Bapak & Mama yang Kusayangi || Istriku Tercinta|| Anakku Tercinta ||

Saudara-saudaraku || Sahabat-sahabatku ||Almamaterku FH UNSRI||

dan Para Pencari Keadilan||

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas segala nikmat, rahmat, karunia, dan perlindungan-Nya yang telah diberikan kepada peneliti untuk menyelesaikan penelitian tesis ini tepat waktu. Shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Uswatun Hasanah, Nabi Muhammad SAW, beserta para keluarga, sahabat yang telah menyampaikan ajaran tauhid, sehingga membawa umat manusia beranjak dari zaman jahiliyah ke zaman hijriyah.

Tesis berjudul "KARAKTERISTIK PERJANJIAN KERJASAMA OPERASI/ *JOINT OPERATION*" ini diteliti dengan tujuan untuk memberikan sumbangsih pemikiran dan pengetahuan kepada para pembaca terkait dengan isu hukum yang dibahas.

Kerjasama operasi (*Joint Operation*) ini adalah dua badan hukum yang melakukan kerjasama pembangunan lahan yang mempunyai dua *owner* atau dua kepentingan sehingga dalam menentukan kebijakan harus mendapatkan persetujuan kedua belah pihak. Faktanya, salah satu pihak melanggar isi dalam perjanjian tersebut, yang mana membuat pihak lainnya merasa dirugikan. Dengan demikian segala keputusan demi kepentingan badan usaha memakan waktu dan memberikan dampak hukum kepada pihak ketiga. Hal tersebut menimbulkan beberapa permasalahan baik *intern* maupun *ekstern* Badan Usaha Kerjasama Operasi, dan menarik bagi peneliti untuk membahasnya secara komprehensif dalam tesis ini.

Akhir kata, peneliti menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penelitian tesis ini, baik itu dalam pemaparan materi, substansi, maupun tata cara penelitiannya. Oleh karena itu, kritik dan saran dari semua pihak amatlah peneliti harapkan demi perbaikan kedepannya. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca dalam memperkaya khasanah dan pengetahuan.

Palembang, Desember 2018

Dwi Nugraha
NIM. 02012681519036

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah Wa Syukurillah, tak hentinya peneliti panjatkan kehadiran Allah SWT, Tuhan Seru Sekalian Alam, atas berkat, rahmat, dan karunia yang senantiasa dilimpahkan kepada peneliti, khususnya dalam menyelesaikan penelitian tesis ini. Shalawat serta salam juga tercurahkan kepada Rasulullah SAW, sebagai suri tauladan bagi umat seluruh masa.

Pada kesempatan ini, peneliti hendak mengucapkan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada para pihak yang telah menjadi bagian terpenting pada proses pembelajaran peneliti dalam menempuh pendidikan pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Mereka diantaranya:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, M.S.C.E., selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H.,M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H.,MCL., selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya,;
4. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H.,M.Hum., selaku Pembimbing I (satu) yang dengan tekunnya memberi arahan, serta waktu dan tempat dalam mengoreksi tesis yang telah diajukan;
5. Ibu Dr. K.N. Sofyan Hasan, S.H., M.H, selaku Pembimbing II (dua) yang dengan tekunnya memberi arahan, serta waktu dan tempat dalam mengoreksi tesis yang telah diajukan;
6. Para Dosen yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Terima kasih banyak atas ilmu yang telah diberikan selama penulis menempuh pendidikan di Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Para Staf Tata Usaha dan Staf bagian perpustakaan, dan lainnya yang tidak dapat disebut satu persatu. Terima kasih banyak atas bantuan dan kemudahan yang telah diberikan selama ini;

Terima Kasih yang Tak Terhingga kepada:

1. Bapak dan Mamaku tercinta, Prof. Dr. H.Tirta Jaya.,M.Si, dan Dra. Hidayati. yang telah memberikan segala perhatian, dukungan dan semangat yang tak henti-hentinya kepadaku, sehingga tesis ini dapat selesai tepat waktu;
2. Kepada Istriku My Lovely Azzanira, S.H., M.H. yang selalu memberikan doa, semangat dan dukungan kepadaku sehingga tesis ini dapat terselesaikan sesuai harapan;
3. Kepada anakku My Boy Muhammad Rafka Alfatih, yang telah menjadi penyemangat bagi Papa, untuk selalu semangat dalam segala hal;
4. Para sahabatku, teman seperjuangan pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya angkatan Tahun 2015, yang tidak bisa Penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih atas perhatian, dukungan, bantuan, masukan yang telah diberikan selama ini. Semoga kita selalu berada dalam lindungan dan limpahan kasih sayang-Nya.

Palembang, Desember 2018

Dwi Nugraha
NIM. 02012681519036

ABSTRAK

Seiring dengan perkembangan waktu dan kebutuhan masyarakat dalam menjalankan usaha, terbentuklah berbagai jenis badan usaha yang dibentuk dengan perjanjian kerjasama untuk memenuhi kebutuhan para pelaku usaha. Salah satu bentuk badan usaha tersebut adalah dalam bentuk Kerjasama Operasi/*Joint Operation*, dasar hukumnya adalah Pasal 1338 KUHPerdara. Perjanjian kerjasama tersebut tidak boleh bertentangan dengan syarat sah perjanjian yaitu menurut pasal 1320 KUHPerdara. Badan usaha yang akan dibahas disini adalah kerjasama dua badan hukum dalam negeri untuk membentuk kerjasama badan usaha *Joint Operation* antara PT. Citra Mitra Properti dengan PT Cipta ArsiGriya. Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal menjelaskan bahwa Penanaman modal dalam negeri dapat dilakukan dalam bentuk badan usaha yang berbentuk badan hukum, tidak berbadan hukum atau usaha perseorangan, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Permasalahan yang dibahas, yaitu : Karakteristik perjanjian Kerjasama Operasi/ *Joint Operation* berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta ArsiGriya dan Tanggung jawab hukum dan penyelesaian sengketa dalam Kerjasama Operasi/ *Joint Operation* baik internal perjanjian maupun eksternal perjanjian berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta ArsiGriya. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dan didukung dengan data empiris. Pada penelitian hukum normatif yang diteliti hanya bahan pustaka atau bahan sekunder, yang mungkin mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Sedangkan, Penelitian Empiris adalah data yang langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan. Penarikan kesimpulan terhadap bahan penelitian mempergunakan metode penarikan kesimpulan secara deduktif untuk memperoleh jawaban-jawaban atas permasalahan yang ada pada tesis ini. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan, Karakteristik perjanjian Kerjasama Operasi/ *Joint Operation* berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta ArsiGriya adalah sebagai berikut :1.Membentuk badan usaha atau badan pengelola; 2. Berbentuk Persekutuan Perdata (*Maatschap*); 3. Badan usaha atau badan pengelola dapat melakukan perbuatan hukum; 4.Penggunaan nama bersama; 5.Para pihak bertanggung jawab; 6.Mempunyai unsur Firma. Tanggung jawab hukum dan penyelesaian sengketa dalam Kerjasama Operasi/ *Joint Operation* pada internal perjanjian adalah bersepakat untuk menyelesaikan permasalahan secara musyawarah terkait dengan perbuatan yang dilarang dalam kontrak atau perjanjian (*wanprestasi*). Tanggung jawab hukum dan penyelesaian sengketa pada eksternal perjanjian yaitu pihak ketiga apabila terjadi wanprestasi, maka yang harus bertanggung jawab adalah pihak kedua yaitu PT. Citra Mitra Properti. Dikarenakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh badan usaha atau badan pengelola adalah kewenangan sepenuhnya dari PT. Citra Mitra Properti.

Kata Kunci : Perjanjian, perjanjian kerjasama, kerjasama operasi.

ABSTRACT

Along with the development of the time and needs of the community in running a business, various types of business entities were formed which were formed with cooperative agreements to meet the needs of business actors. One form of the business entity is in the form of Joint Operation / Joint Operation, the legal basis is Article 1338 of the Civil Code. The cooperation agreement must not conflict with the legal terms of the agreement, according to article 1320 of the Civil Code. The business entity that will be discussed here is the collaboration of two domestic legal entities to form a joint operation partnership between PT. Citra Mitra Properti with PT Cipta ArsiGriya. Based on Article 5 paragraph (1) of Law Number 25 of 2007 concerning Investment, it is explained that domestic investment can be carried out in the form of a legal entity, non-legal entity or individual business entity, in accordance with statutory provisions. Issues discussed, namely: Characteristics of a Joint Operation agreement based on the Deed of Land Development Cooperation Agreement No. 47 dated June 29, 2007 between PT. Citra Property Partners and PT. Cipta ArsiGriya and the legal responsibility and settlement of disputes in Cooperation Operations / Joint Operations both internal agreements and external agreements based on the Deed of Land Development Cooperation Agreement No. 47 dated June 29, 2007 between PT. Citra Property Partners and PT. Cipta ArsiGriya. The research method used is normative legal research and supported by empirical data. In normative legal research examined only library materials or secondary materials, which may include primary, secondary, and tertiary legal materials. Whereas, Empirical Research is data directly from the community as the first source through field research. Drawing conclusions from the research material uses deductive conclusions to obtain answers to the problems in this thesis. Based on the results of the study it can be concluded, the Characteristics of the Joint Operation agreement based on the Deed of Land Development Cooperation Agreement No. 47 dated June 29, 2007 between PT. Citra Property Partners and PT. Cipta ArsiGriya is as follows: 1. Establish a business entity or management body; 2. In the form of the Civil Society Alliance (Maatschap); 3. Business entities or management bodies may carry out legal actions; 4. Use of shared names; 5. The parties are responsible; 6. Has a Firm element. Legal responsibility and settlement of disputes in Joint Operation / Joint Operations on agreements are agreed to resolve problems in deliberation related to actions that are prohibited in the contract or agreement (default). Legal responsibility and dispute resolution on external agreements, namely third parties in the event of default, then the second party that must be responsible is PT. Citra Mitra Properti. Due to legal actions carried out by a business entity or management body, the full authority of PT. Citra Mitra Properti.

Keywords: Agreement, cooperation agreement, joint operation.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
DAFTAR ISI	iii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penulisan.....	10
D. Manfaat Penulisan.....	10
1. Manfaat secara teoritis	10
2. Manfaat secara praktis	10
E. Ruang Lingkup ..	11
F. Kerangka Teori	11
1. <i>Grand Theory</i>	11
2. <i>Middle Range Theory</i>	13
3. <i>Applied Theory</i>	16
G. Kerangka Konseptual	19
1. <i>Administrative JO</i>	20
2. <i>Non Administrative JO</i>	20
H. Metode Penelitian	21
1. Tipe Penelitian	21
2. Pendekatan Penelitian	22
a. Pendekatan Perundangan (<i>Statute Approach</i>)	22
b. Pendekatan Konseptual (<i>Conceptual Approach</i>)	22
c. Pendekatan Analitis (<i>Analytical Approach</i>)	23
3. Bahan dan Sumber Penelitian	23
a. Bahan Hukum Primer	23
b. Baham Hukum Sekunder	24
c. Bahan Hukum Tersier	24
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	24
5. Analisis Bahan Hukum	25
6. Metode Penarikan Kesimpulan	25

BAB II	TINJAUAN UMUM PUSTAKA	26
	A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	26
	B. Tinjauan Umum tentang Bentuk-Bentuk Kerjasama	37
	C. Tinjauan Umum tentang Persekutuan Perdata/ <i>Maatschap</i>	49
	D. Tinjauan Umum tentang Konsorsium	62
BAB III	KARAKTERISTIK PERJANJIAN KERJASAMA OPERASI/ <i>JOINT OPERATION</i> BERDASARKAN AKTA PERJANJIAN KERJASAMA PENGEMBANGAN LAHAN NO. 47 TANGGAL 29 JUNI 2007 ANTARA PT. CITRA MITRA PROPERTI DAN PT. CIPTA ARSIGRIYA.....	66
	A. Perjanjian kerjasama operasi/ <i>joint operation</i>	66
	B. Perjanjian kerjasama operasi/ <i>joint operation</i> berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 Tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta Arsigriya	71
	C. Karakteristik Perjanjian kerjasama operasi/ <i>joint operation</i> berdasarkan analisis dari Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 Tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta Arsigriya.....	76
BAB IV	TANGGUNG JAWAB HUKUM DAN PENYELESAIAN SENGKETA DALAM KERJASAMA OPERASI/ <i>JOINT OPERATION</i> BAIK INTERNAL PERJANJIAN MAUPUN EKSTERNAL PERJANJIAN BERDASARKAN AKTA PERJANJIAN KERJASAMA PENGEMBANGAN LAHAN NO. 47 TANGGAL 29 JUNI 2007 ANTARA PT. CITRA MITRA PROPERTI DAN PT. CIPTA ARSIGRIYA.....	100
	A. Tanggung Jawab Hukum dalam Hukum Perdata.....	100
	B. Penyelesaian Sengketa Perdata	104
	C. Tanggung Jawab Hukum dan Penyelesaian Sengketa Internal Perjanjian berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 Tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta Arsigriya	113

	D. Tanggung Jawab Hukum dan Penyelesaian Sengketa Eksternal Perjanjian berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 Tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta Arsigriya	123
BAB V	PENUTUP	135
	A. Kesimpulan	135
	B. Saran.....	136
DAFTAR PUSTAKA		

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Perbedaan antara Persekutuan Perdata (*Maatschap*) dengan Firma 91

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan globalisasi telah membawa bangsa Indonesia dalam *free market* dan *free competition* serta untuk memperlancar dan menyetatkan bagi pebisnis, maka bangsa-bangsa di dunia menyusun *multinational agreement* dengan tujuan mewujudkan ekonomi yang mampu mendukung perkembangan perdagangan internasional yang bebas.¹

Pesatnya perkembangan perdagangan ditanah air, maka banyak dari kalangan pengusaha kalau tidak bertindak sendiri mereka mendirikan persekutuan-persekutuan atau perseroan-perseroan. Persekutuan-persekutuan itu dapat berupa Perseroan Firma, Perseroan Komanditer, ataupun Perseroan Terbatas.²

Persekutuan Perdata (*Maatschap*) adalah suatu “perjanjian”, dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk memasukkan sesuatu (*inbrenng*) ke dalam persekutuan dengan maksud untuk membagi keuntungan (kemanfaatan) yang diperoleh karenanya.³ Persekutuan Perdata, Persekutuan Firma, Persekutuan Komanditer, Perseroan Terbatas dan badan hukum lainnya adalah perkumpulan dalam dunia perusahaan. Perkumpulan-perkumpulan tersebut, didirikan atas dasar

¹ Suyud Margono, *ADR & Arbitrase Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Bogor : Ghalia Indonesia, 2004, hlm. 12.

² Cindawati, *Hukum Dagang dan Perkembangannya*, Palembang: Putra Penuntun, 2014, hlm. 22.

³Lihat Pasal 1618 KUHPperdata (*BW*)

suatu perjanjian antara beberapa orang yang berkehendak mendirikan perkumpulan itu dengan tujuan untuk mencari laba.⁴

Perkumpulan dalam arti luas, termasuk di dalamnya: persekutuan, koperasi dan perkumpulan saling menanggung. Perkumpulan ini ada yang berbadan hukum dan ada yang tidak berbadan hukum, antara lain:⁵

Tidak Berbadan Hukum:

- a. Persekutuan Perdata;
- b. Persekutuan Firma;
- c. Persekutuan Komanditer;

Berbadan Hukum:

- a. Perseroan Terbatas;
- b. Koperasi;
- c. Perkumpulan saling menanggung.

Kedua macam perkumpulan diatas sama-sama menjalankan perusahaan, tetapi status hukumnya sangat berbeda. Sekelompok bukan badan hukum, sedangkan kelompok lainnya berbadan hukum. Perbedaan ini tampak sekali pada prosedur mendirikan badan-badan tersebut. Untuk mendirikan suatu badan hukum, mutlak diperlukan pengesahan pemerintah.⁶

Sebaliknya, apabila seseorang akan mendirikan perkumpulan yang bukan badan hukum, maka syarat pengesahan oleh Pemerintah tidak diperlukan. Untuk mendirikan sebuah persekutuan perdata, tidak perlu adanya formalitas sedikitpun,

⁴ H.M.N Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia 2*, Jakarta: Djambatan, 1986, hlm.10.

⁵*Ibid*, hlm.14.

⁶*Ibid*.

cukup dengan adanya kesepakatan para pihak, tanpa pendaftaran dan tanpa pengumuman.⁷

Para anggota Persekutuan Perdata (Perseroan) mengatur segala sesuatunya atas dasar persetujuan. Persetujuan ini pun tidak memerlukan suatu bentuk tertentu. Pada umumnya yang diatur di dalam perjanjian adalah:⁸

- a. Bagian yang harus dimasukkan oleh tiap-tiap peserta dalam perseroan;
- b. Cara bekerja;
- c. Pembagian keuntungan;
- d. Tujuan bekerja sama;
- e. Lamanya (waktu);
- f. Hal-hal lain yang dianggap perlu.

Seiring dengan perkembangan waktu dan kebutuhan masyarakat dalam menjalankan usaha, maka terbentuklah berbagai jenis-jenis badan usaha yang dibentuk dengan perjanjian kerjasama untuk memenuhi kebutuhan pelaku-pelaku usaha. Salah satu bentuk badan usaha tersebut adalah dalam bentuk *Joint Operation* (kerjasama operasi). Dasar hukumnya adalah berdasarkan Pasal 1338,⁹ Kemudian Perjanjian kerjasama tersebut tidak boleh bertentangan dengan syarat sah perjanjian yaitu menurut pasal 1320 KUHPerdata.¹⁰

Penjelasan secara singkat, *Joint Operation (JO)* adalah merupakan bentuk kerja sama operasi, yaitu perkumpulan dua badan atau lebih yang bergabung untuk menyelesaikan suatu proyek. Penggabungan bersifat sementara hingga

⁷ H.M.N Purwosutjipto, *Ibid*, hlm.15.

⁸ Farida Hasyim, *Hukum Dagang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hlm. 139.

⁹ Lihat Pasal 1338 KUHPerdata (*BW*) : *Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.*

¹⁰ Lihat Pasal 1320 KUHPerdata (*BW*).

proyek selesai. Dalam beberapa surat-surat penegasan yang diterbitkan oleh Dirjen Pajak, istilah Joint Operation seringkali dipertukarkan dengan istilah *Konsorsium*.¹¹

Konsorsium atau yang biasa di kenal dengan *Joint Operation (non integrated system/ non-administrative/* bukan badan hukum) adalah suatu kesepakatan bersama subjek hukum untuk melakukan suatu pembiayaan, atau kesepakatan bersama antara subjek hukum untuk melakukan suatu pekerjaan bersama-sama dengan porsi-porsi pekerjaan yang sudah di tentukan dalam perjanjian. *Konsorsium* dalam Hukum Dagang dikenal dengan Persekutuan Perdata (*Maatschap*). Persekutuan perdata (*Maatschap*) bukanlah suatu badan hukum atau *rechtspersoon*, melainkan hanya dilahirkan dari perjanjian-perjanjian para pendirinya saja (subjek-subjek Hukum).¹² Bisa dikatakan perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh badan-badan hukum tersebut menghasilkan suatu badan usaha.

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

¹¹Pendirian Joint Operation Company, <http://www.farendvy.co.id/services/legal-license-permit-service/pendirian-badan-usaha/pendirian-joint-operation-company/>, diakses pada tanggal 13 Mei 2016 pukul 20:55 WIB.

¹² Bagaimana Menggugat Konsorsium?, <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4d9156749f290/bagaimana-menggugat-konsorsium->, diakses pada tanggal 30 Oktober 2017 pukul 14:55 WIB.

usaha yang berbentuk badan hukum, tidak berbadan hukum atau usaha perseorangan, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹³

Badan Hukum Pertama adalah PT. Citra Mitra Properti merupakan anak perusahaan dari grup Ciputra. PT. Citra Mitra Properti adalah bagian dari Ciputra Residence yang merupakan anak perusahaan dari Grup Ciputra, salah satu pengembang properti terbesar di Indonesia dengan fokus pengembangan skala kota serta *mixed-use development*.¹⁴

Ciputra Residence dikenal atas *portfolio* pemukiman yang ternama serta standar tinggi dan integritas perusahaan. Perusahaan ini tersebar secara geografis di berbagai lokasi di Indonesia. Proyek pertamanya adalah CitraGarden City yang berlokasi dekat dengan Bandar Udara Internasional Soekarno Hatta yang dikembangkan pada tahun 1989. Selanjutnya pada tahun 1994, Ciputra Residence mengembangkan kota mandiri CitraRaya, yang juga merupakan proyek terbesar di dalam Grup Ciputra. Semenjak itu Ciputra Residence sudah memulai proyek di kota-kota lain di Jawa, Sumatera dan Kalimantan.¹⁵

Mulai tahun 2013 Ciputra Residence mulai menggarap proyek *mixed use* dan *high-rise*, dimulai dengan apartemen Citra Lake Suites. Dilanjut oleh proyek apartemen dan perkantoran lainnya di daerah Puri, Kemayoran dan Fatmawati. Sebagai pengembang kawasan perumahan terpadu yang terkemuka, Ciputra Residence mendapat keuntungan skala ekonomis yang memungkinkan efisiensi

¹³Lihat Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal

¹⁴ Corporate Profile, <http://ciputraresidence.com/about-us-2/>, diakses pada tanggal 15 Mei 2016 pada pukul 21:34 WIB

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

biaya dari kontrak-kontrak pembangunan. Perseroan juga dapat menikmati harga jual yang lebih tinggi dengan adanya kepedulian atas produk yang baik. Saat ini Perseroan menaungi 13 (tiga belas) Entitas Anak, 14 (empat belas) Entitas Asosiasi dan 2 (dua) Entitas *Joint Venture*.¹⁶

Badan Hukum Kedua adalah PT Cipta Arsigriya yang merupakan perusahaan lokal Palembang yang bergerak dibidang *developer* perumahan, ruko dan juga jual-beli tanah kavling. PT Cipta Arsigriya mempunyai kepemilikan aset atas tanah bersertifikat di kota Palembang, baik itu atas nama PT Cipta Arsigriya maupun nama pribadi milik Komisaris dan Direktornya. Sehingga, PT. Citra Mitra Properti tertarik ingin melakukan kerjasama pembangunan Proyek perumahan berskala internasional dengan PT Cipta Arsigriya. Badan Usaha Kerjasama Operasi/ *Joint Operation (JO)* yang akan dibahas disini adalah mengenai Proyek di Sumatera Selatan lebih tepatnya di Kota Palembang, yang mana mulai dibangun sejak tahun 2008 hingga sekarang dengan nama CitraGrand City, dikembangkan diatas lahan seluas 250 Ha. CitraGrand City dibangun oleh Ciputra Group bekerjasama dengan PT Cipta Arsigriya sebagai *partner* yang merupakan *Developer* lokal Palembang.¹⁷

Pada tahun 2007 PT. Citra Mitra Properti dengan PT Cipta Arsigriya sepakat untuk mengadakan Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan di Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Sukarami, Kota Palembang seluas lebih kurang 1.560.768 m², yang dituangkan dalam Akta Notaris nomor 47, di hadapan

¹⁶ Corporate Profile, <http://ciputraresidence.com/about-us-2/>, diakses pada tanggal 15 Mei 2016 pada pukul 21:34 WIB

¹⁷ Lihat Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 di hadapan Notaris Johny Dwikora Aron, SH tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dengan PT. Cipta ArsiGriya.

Notaris Johny Dwikora Aron, SH, tertanggal 29 Juni 2007. Inti dari Perjanjian Kerjasama tersebut adalah kerjasama operasional, pengembangan Proyek yang dilakukan secara bersama-sama dengan membentuk suatu badan pengelola yang diberi nama Citra ArsiGriya JO (*Joint Operation*).¹⁸ Kerjasama operasional disini saling menguntungkan dengan pembagian sebagai berikut:¹⁹

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

Perjanjian Kerjasama Operasi ini selain mencari keuntungan bagi para pihak. Namun, juga dapat menimbulkan yang namanya kerugian. Setiap pihak yang dirugikan berhak untuk menuntut ganti rugi atas tidak dipenuhinya atau dilanggarnya atau diabaikannya suatu ketentuan dalam kontrak (Perjanjian Kerjasama Operasi/ *Joint Operation*) oleh pihak lain.²⁰

Kontrak kerjasama yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta ArsiGriya, didalam ketentuan Pasal 4 Ayat (4) dijelaskan bahwa para pihak bersepakat untuk tidak membangun proyek serupa dalam satu kecamatan yang sama atau setidaknya-tidaknya dalam jarak radius 5 (lima) kilometer

¹⁸ Lihat Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 di hadapan Notaris Johny Dwikora Aron, SH tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dengan PT. Cipta ArsiGriya.

¹⁹ Lihat Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 di hadapan Notaris Johny Dwikora Aron, SH tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dengan PT. Cipta ArsiGriya.

²⁰ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, Bandung : Mandar Maju, 2012, hlm. 106

dari lokasi tanah proyek. Namun, salah satu pihak melanggar isi dalam perjanjian tersebut, yang mana membuat pihak lainnya merasa dirugikan.²¹

Asas ganti kerugian terkandung dalam pasal 1243 KUHPerdara yang memuat ketentuan imperatif bahwa akibat wanprestasi (ingkar janji) yang dilakukan oleh debitor atau yang pihak mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak, yang menimbulkan kerugian bagi kreditor atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi dari pihak lainnya dalam kontrak, menimbulkan kewajiban debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditor atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi dari pihak lainnya dalam kontrak tersebut.²² Dalam hal ini Kontrak Kerjasama Operasi (*Joint Operation*) yang dibuat antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta ArsiGriya menimbulkan permasalahan hukum.

Permasalahan lainnya dari kerjasama operasi (*Joint Operation*) ini adalah dua badan hukum yang melakukan kerjasama pembangunan lahan tersebut berarti mempunyai dua *owner* atau dua kepentingan sehingga dalam menentukan kebijakan harus mendapatkan persetujuan kedua belah pihak. Dengan demikian segala keputusan demi kepentingan badan usaha memakan waktu dan memberikan dampak hukum kepada pihak ketiga. Hal tersebut menimbulkan beberapa permasalahan baik *intern* maupun *ekstern* Badan Usaha Kerjasama

²¹ Lihat Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 di hadapan Notaris Johny Dwikora Aron, SH tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dengan PT. Cipta ArsiGriya.

²² Muhammad Syaifuddin *Op.cit.* hlm. 106

Operasi. Dalam hal ini badan usaha kerjasama operasi yang akan diteliti adalah badan pengelola Citra ArsiGriya JO (*Joint Operation*).²³

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas yang mana menjelaskan tentang kerjasama antara dua perusahaan (badan hukum) untuk membentuk badan usaha yang disebut kerjasama operasi/ *Joint Operation*, maka untuk itu perlu dilakukannya penelitian tesis tentang **“KARAKTERISTIK PERJANJIAN KERJASAMA OPERASI/ JOINT OPERATION “**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan didalam latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana karakteristik perjanjian Kerjasama Operasi/ *Joint Operation* berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta ArsiGriya ?
2. Bagaimana tanggung jawab hukum dan penyelesaian sengketa dalam Kerjasama Operasi/ *Joint Operation* baik internal perjanjian maupun eksternal perjanjian berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta ArsiGriya ?

²³ Lihat Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dengan PT. Cipta ArsiGriya.

C. Tujuan Penulisan

1. Untuk memahami dan menganalisis Bagaimana karakteristik perjanjian dari Perjanjian Kerjasama Operasi/ *Joint Operation* berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta ArsiGriya.
2. Untuk memahami dan menganalisis Bagaimana tanggung jawab dan penyelesaian sengketa dalam Kerjasama Operasi/ *Joint Operation* baik internal perjanjian maupun eksternal perjanjian berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta ArsiGriya.

D. Manfaat Penulisan

Hasil penulisan ini diharapkan dapat bermanfaat baik bagi kepentingan akademis maupun bagi kepentingan praktisi :

1. Manfaat secara Teoritis

Dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum yaitu hukum perdata dan hukum perusahaan melalui bentuk badan usaha kerjasama operasi/ *Joint Operation* dalam kerjasama di bidang properti.

2. Manfaat secara Praktis

Untuk memberi sumbangan saran atau informasi kepada para pebisnis atau Direktur perusahaan pengembang properti sebagai salah satu dasar dalam penentuan kebijakan tentang kerjasama badan usaha dalam bidang kerjasama operasi/ *Joint Operation*.

E. Ruang Lingkup

Ruang lingkup dalam penulisan tesis ini hanya terbatas pada permasalahan-permasalahan yang akan dibahas, yaitu karakteristik perjanjian badan usaha kerjasama operasi/ *Joint Operation* berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 tanggal 29 Juni 2007 tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta ArsiGriya. Kemudian, tanggung jawab dan penyelesaian sengketa dalam Kerjasama Operasi/ *Joint Operation* baik internal perjanjian maupun eksternal perjanjian berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta ArsiGriya.

F. Kerangka Teori

Untuk mengkaji suatu permasalahan hukum secara lebih mendalam, diperlukan teori yang berupa serangkaian asumsi, konsep, definisi, dan proposisi untuk menerangkan suatu fenomena sosial secara sistematis dengan cara merumuskan hubungan antar konsep.²⁴

Pada dasarnya, di dalam suatu penelitian ilmu hukum teori dapat diuraikan menjadi *Grand Theory*, *Middle Range Theory*, dan *Applied Theory*. Adapun teori-teori yang digunakan dalam menjawab permasalahan sesuai rumusan masalah diatas adalah sebagai berikut :

1. Grand Theory

Grand Theory merupakan teori yang mendasari teori-teori (*middle range*

²⁴Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta:Rineka Cipta, 2004, hlm.19.

theory dan applied theory) yang akan digunakan dalam penelitian. Dalam penelitian ini yang digunakan adalah Teori Kesepakatan. Roscoe Pound, mengatakan suatu kesepakatan mengikat karena memang merupakan keinginan para pihak yang menginginkan kesepakatan itu mengikat. Para pihak sendiri yang pada intinya menyatakan kehendaknya untuk mengikatkan diri. Kata sepakat antara pihak terjadi secara disadari antara yang satu dengan yang lain, dan diantaranya saling mengikatkan diri sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga dengan subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak. Dalam teori kesepakatan, kata sepakat, merupakan hal yang paling penting. George W. Paton, menyebut, kehendak yang “senyatanya” bukan kehendak yang “dipernyatakan” sebagaimana disebutkan, “*a secret mental reservation should be a bar to enforcement since the test is the real will and not the will as declared*”. Kehendak tersebut harus diberitahukan pada pihak lain, tidak menjadi soal apakah disampaikan secara lisan maupun tertulis.²⁵

Seiring dengan perkembangan waktu dan kebutuhan masyarakat dalam menjalankan usaha, maka terbentuklah berbagai jenis-jenis badan usaha yang dibentuk dengan perjanjian kerjasama untuk memenuhi kebutuhan pelaku-pelaku usaha. Salah satu bentuk badan usaha tersebut adalah dalam bentuk *Joint Operation* (kerjasama operasi). Dasar hukumnya adalah berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa Para Pihak boleh membuat aturan sendiri

²⁵ Teori Tentang Perjanjian, [www.http://bisdan-sigalingging.blogspot.co.id/2014/10/teori-tentang-perjanjian.html](http://bisdan-sigalingging.blogspot.co.id/2014/10/teori-tentang-perjanjian.html), diakses pada tanggal 13 Mei 2016 pukul 20:55 WIB

(perjanjian kerjasama) dan menjadi undang-undang bagi yang membuatnya. Kesepakatan menjadi dasar awal dari suatu perjanjian kerjasama.²⁶

2. *Middle Range Theory*

Middle Range Theory merupakan teori yang digunakan agar pembahasan menjadi lebih fokus dan mendetail atas suatu *grand theory*. *Middle Range Theory* dalam penelitian ini menggunakan Teori Badan Hukum yang terdiri dari beberapa teori yaitu, Teori *Fictie*, Teori Harta Kekayaan Bertujuan, Teori Organ, Teori *propriete collective* dan Teori Tanggung Jawab Hukum.

a. Teori *Fictie*

Teori *Fictie* yang dikemukakan oleh von Savigny, berpendapat bahwa badan hukum itu semata-mata buatan negara saja. Sebetulnya menurut alam hanya manusia sajalah sebagai subjek hukum, badan hukum itu hanya suatu *fictie* saja, yaitu sesuatu yang sesungguhnya tidak ada, tetapi orang menciptakan dalam bayangannya suatu pelaku hukum (badan hukum) yang sebagai subjek hukum diperhitungkan sama dengan manusia.²⁷

b. Teori Harta Kekayaan Bertujuan

Teori Harta Kekayaan Bertujuan dikemukakan oleh Brinz, menurut teori ini hanya manusia saja dapat menjadi subjek hukum. Tetapi juga tidak dapat dibantah adanya hak-hak atas suatu kekayaan, sedangkan tiada manusiapun yang menjadi pendukung hak-hak itu. Apa yang kita namakan dari hak-hak suatu badan hukum, sebenarnya adalah hak-hak yang tidak ada yang mempunyainya dan

²⁶ Lihat Pasal 1338 KUHPerdara (*BW*)

²⁷ Friedrich Carl von Savigny, *System des heutigen romischen Recht*, 1866, Dikutip dari Ali Rido, *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*. Bandung : Penerbit Alumnus, 1986, hlm.9.

sebagai penggantinya adalah suatu harta kekayaan yang terikat oleh suatu tujuan atau kekayaan kepunyaan suatu tujuan.²⁸

c. Teori Organ

Teori Organ dikemukakan oleh Otto von Gierke, Badan hukum itu adalah suatu realitas sesungguhnya sama seperti sifat kepribadian alam manusia ada didalam pergaulan hukum. Disini tidak hanya suatu pribadi yang sesungguhnya, tetapi badan hukum itu juga mempunyai kehendak atau kemauan sendiri yang dibentuk melalui alat-alat perlengkapannya (pengurus, anggota-anggotanya). Dan apa yang mereka putuskan, adalah kehendak atau kemauan dari badan hukum. Teori ini menggambarkan badan hukum sebagai suatu yang tidak berbeda dengan manusia.²⁹

d. Teori *propriete collective*

Teori *propriete collective* dikemukakan oleh Planiol, menurut teori ini hak dan kewajiban badan hukum itu pada hakekatnya adalah hak dan kewajiban anggota bersama-sama. Disamping hak milik pribadi, hak milik serta kekayaan itu merupakan harta kekayaan bersama. Anggota-anggotanya tidak hanya dapat memiliki masing-masing untuk bagian yang tidak dapat dibagi, tetapi juga sebagai pemilik bersama-sama untuk keseluruhan, sehingga mereka secara pribadi tidak, bersama-sama semuanya menjadi pemilik. Dapat dikatakan, bahwa orang-orang yang berhimpun itu semuanya merupakan suatu kesatuan dan membentuk suatu

²⁸ A.Brinz, Lehrbuch der Pandecten, 1883, Dikutip dari Ali Rido, *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*. Bandung : Penerbit Alumni, 1986, hlm.10.

²⁹ Otto von Gierke, *Das deutsche Genossenschaftsrecht*, 1873. Dikutip dari Ali Rido, *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*. Bandung : Penerbit Alumni, 1986, hlm.10.

pribadi, yang dinamakan badan hukum. Maka dari itu badan hukum adalah suatu konstruksi yuridis.³⁰

e. Teori Tanggung jawab Hukum

Tanggung jawab menurut kamus umum Bahasa Indonesia adalah, keadaan wajib menanggung segala sesuatunya. Berkewajiban menanggung, memikul tanggung jawab, menanggung segala sesuatunya, atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya.³¹ Purnadi Purbacaraka berpendapat bahwa tanggung jawab hukum bersumber atau lahir atas penggunaan fasilitas dalam penerapan kemampuan tiap subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk menggunakan hak atau/dan melaksanakan kewajibannya. Lebih lanjut ditegaskan, setiap pelaksanaan kewajiban dan setiap penggunaan hak baik yang dilakukan secara tidak memadai maupun yang dilakukan secara memadai pada dasarnya tetap harus disertai dengan pertanggung jawaban, demikian pula dengan pelaksanaan kekuasaan.³²

Tanggung jawab hukum dalam hukum perdata berupa tanggung jawab seseorang terhadap perbuatan yang melawan hukum. Perbuatan melawan hukum memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan perbuatan pidana. Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang pidana saja, akan tetapi jika perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang lainnya dan bahkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan perundang-undangan dari

³⁰Marcel Planiol, *Traite elementaire de droit civil*, 1928. Dikutip dari Ali Rido, *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*. Bandung : Penerbit Alumni, 1986, hlm.11.

³¹ www.wikipedia.com. diakses pada tanggal 21 Desember 2018, 21:15 WIB.

³²Purnadi Purbacaraka, *Perihal Kaedah Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 2010, hlm. 37.

perbuatan melawan hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.³³

Dalam penelitian tesis ini yang akan dibahas adalah badan usaha kerjasama operasi/ *Joint Operation* yang merupakan bentuk kerjasama badan hukum. *Join Operation* merupakan bentuk kerja sama operasi, yaitu perkumpulan dua badan atau lebih yang bergabung untuk menyelesaikan suatu proyek. Penggabungan bersifat sementara hingga proyek selesai.

3. *Applied Theory*

Applied Theory (teori aplikasi) akan membahas bagaimana asas-asas hukum tertentu dapat digunakan untuk menjawab permasalahan yang diteliti. Menurut Utrecht, asas hukum (*recht beginsel*) adalah dasar dari peraturan-peraturan hukum yang mengkualifikasikan (*kwalificeren*) beberapa peraturan hukum, sehingga peraturan-peraturan hukum itu bersama-sama merupakan suatu lembaga hukum.³⁴ *Applied Theory* dalam penelitian ini menggunakan Teori Perjanjian dan Teori Penyelesaian Sengketa :

a. **Teori Perjanjian**

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerduta adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.³⁵ Ketentuan ini menjadi payung berbagai kontrak, baik yang murni privat berdasarkan prinsip *party autonomy*, atau kontrak yang dilakukan oleh

³³Komariah, *Edisi Revisi Hukum Perdata*, Malang : Universitas Muhammadiyah Malang, 2001, hlm 12.

³⁴Utrecht dalam Riduan Syahrani, 2008, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm.153.

³⁵ Lihat Ketentuan Pasal 1313 KUHPerduta (BW)

pemerintah (*contract administrative*), kontrak jangka pendek maupun kontrak jangka panjang yang diatur dalam Buku III KUH Perdata.

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang tersebut berjanji kepada orang itu untuk melaksanakan suatu hal.³⁶ *Black's Law Dictionary* juga dikatakan bahwa *agreement* mempunyai pengertian yang lebih luas daripada *contract*. Semua *contract* adalah *agreement*, tetapi tidak semua *agreement* merupakan *contract*.³⁷

Perjanjian menimbulkan banyak perikatan, perikatan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak, atau dengan perkataan lain, perikatan merupakan isi dari perjanjian, dan perikatan-perikatan tersebut memberikan ciri yang membedakan perjanjian tersebut dari perjanjian yang lain.³⁸ Kesepakatan para pihak menimbulkan perjanjian, yang tak lain merupakan sekelompok perikatan-perikatan. Perjanjian tersebut baru diketahui merupakan perjanjian jenis tertentu, dengan sebutan tertentu, setelah dilihat perikatan-perikatan yang dilahirkan olehnya.³⁹

Bentuk perjanjian kerjasama yang disepakati oleh PT. Citra Mitra Properti dengan PT Cipta Arsigriya adalah bentuk kerjasama operasi atau *Join Operation*. Sebelum melaksanakan perjanjian kerjasama antara kedua perusahaan ini, terlebih dahulu telah dicapai kesepakatan diantara mereka.

³⁶Subekti, *Hukum Perjanjian*, , Jakarta: Intermas, 2000, hlm.1

³⁷Bila membaca *Black's Law Dictionary* : Contract diartikan sebagai suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu hal yang khusus. "*Contract: An agreement between two or more persons which creates an obligation to do or not to do a peculiar thing*". *It essentials are competent parties, subject matter, a legal consideration, mutuality of agreement, and mutuality of obligation.*

³⁸J. Satrio, *Hukum Perikatan-perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995, hlm.7.

³⁹*Ibid.*

b. Teori Penyelesaian Sengketa

Dalam beberapa literatur terkait, penyelesaian sengketa di Indonesia pada umumnya, dapat diselesaikan dengan dua mekanisme, yaitu jalur pengadilan (litigasi) dan di luar pengadilan (non litigasi).⁴⁰ Menurut Adi Sulistiyono, penyelesaian sengketa harus didasarkan pada konsep hukum yang berwibawa dan efisien. Pilihan forum penyelesaiannya harus diserahkan kepada para pihak tanpa ada paksaan apapun. Lebih lanjut, dalam pendapatnya ia menyatakan bahwa penyelesaian sengketa perdata hendaknya disandarkan pada metode alternatif penyelesaian sengketa (non litigasi), yang bertujuan mencapai kesepakatan *win-win solution*. Metode ini tentunya dapat menghindari dari berbagai halangan dan hambatan yang akan dijumpai para pihak dalam metode litigasi. Berikut prinsip-prinsip yang harus dipegang dalam melaksanakan penyelesaian sengketa, yaitu :⁴¹

1. *Reliable*
2. Terpercaya
3. Efekti; dan
4. Efisien

Menurut Sonny Keraf, ada beberapa prinsip universal dalam penyelesaian sengketa, yaitu :⁴²

⁴⁰Gatot Sumartono, Op.Cit.hlm.4.

⁴¹ Adi Sulistiyono, *Pembangunan Hukum Ekonomi Sebagai Panglima*, Jakarta:Kawah Media Pustaka, 2009, hlm.2-3.

⁴² Sonny Keraf dalam Candra Irawan, *Aspek Hukum dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Alternatif Dispute Resolution) di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju, 2010, hlm.2-4.

1. Prinsip Otonomi

Para pihak secara sadar memiliki kemampuan untuk mengambil keputusan dalam menentukan forum apa yang digunakan dalam penyelesaian sengketa.

2. Prinsip Kejujuran

Terhadap pilihan forum yang telah dilakukan harus ditaati secara sadar dan jujur oleh para pihak.

3. Prinsip Keadilan

Para pihak dituntut untuk memilih forum yang digunakan haruslah berdasarkan pada asas keadilan antar sesama.

4. Prinsip Saling Menguntungkan

Pilihan forum tersebut jangan sampai menguntungkan dan merugikan salah satu pihak.

5. Prinsip Integritas Moral

Ada tuntutan pada diri pribadi setiap para pihak untuk mentaati setiap pilihan forum yang telah ditentukan dalam kontrak.

G. Kerangka Konseptual

Penjelasan konseptual merupakan uraian tentang konsep-konsep dalam penelitian. Kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep bukan merupakan gejala atau fakta yang akan diteliti melainkan abstraksi dari gejala atau fakta tersebut.⁴³

⁴³ Soetandyo Wignjosoebroto, Hukum: Paradigma, Metode, dan Dinamika Masalah-masalahnya, Jakarta : Huma, 2002, hlm.26.

Bentuk kerjasama badan usaha *Joint Operation (JO)* adalah merupakan bentuk kerja sama operasi, yaitu perkumpulan dua badan atau lebih yang bergabung untuk menyelesaikan suatu proyek. Penggabungan bersifat sementara hingga proyek selesai. Dalam beberapa surat-surat penegasan yang diterbitkan oleh Dirjen Pajak, istilah *Joint Operation* seringkali dipertukarkan dengan istilah *Konsorsium*. Pada dasarnya *JO* dapat terbagi menjadi dua tipe yaitu *Administrative* dan *Non-Administrative JO*, antara lain⁴⁴

1. Kerjasama Operasi Administrasi (*Administrative JO*)

Tipe *JO* ini sering juga disebut sebagai Kerja Sama Operasi (KSO) di mana kontrak dengan pihak pemberi kerja atau *Project Owner* ditandatangani atas nama *JO*. Dalam hal ini *JO* dianggap seolah-olah merupakan entitas tersendiri terpisah dari perusahaan para anggotanya. Tanggung jawab pekerjaan terhadap pemilik proyek berada pada entitas *JO*, bukan pada masing-masing anggota *JO*. Masalah pembagian modal kerja atau pembiayaan proyek, pengadaan peralatan, tenaga kerja, biaya bersama (*joint cost*) serta pembagian hasil (*profit sharing*) sehubungan dengan pelaksanaan proyek didasarkan pada porsi pekerjaan (*scope of works*) masing-masing yang disepakati dalam sebuah *Joint Operation Agreement*.

2. Kerjasama Operasi bukan Administrasi (*Non-Administrative JO*)

JO dengan tipe ini dalam prakteknya di kalangan pengusaha jasa konstruksi sering disebut sebagai *Konsorsium* di mana kontrak dengan pihak *Project Owner* di buat langsung atas nama masing-masing perusahaan anggota. Dalam hal ini *JO* hanya

⁴⁴Pendirian Joint Operation Company, <http://www.farendvy.co.id/services/legal-license-permit-service/pendirian-badan-usaha/pendirian-joint-operation-company/>, diakses pada tanggal 13 Mei 2016 pukul 20:55 WIB.

bersifat sebagai alat koordinasi. Tanggung jawab pekerjaan terhadap *Project Owner* berada pada masing-masing anggota.

H. Metode Penelitian

Dalam penulisan tesis menjadi suatu keharusan untuk memberikan data-data yang benar dan dapat dipertanggungjawabkan. Penggunaan metode penulisan merupakan sarana dalam pemecahan masalah, karena dalam metode dapat mengetahui “bagaimana” masalah-masalah terkait dalam penulisan dapat diselesaikan atau ditemukan jawaban atas permasalahan tersebut.

1. Tipe Penelitian

Penelitian hukum yang digunakan untuk membahas dalam penelitian ini adalah selain penelitian hukum normatif juga didukung dengan data empiris. Pada penelitian hukum normatif yang diteliti hanya bahan pustaka atau bahan sekunder, yang mungkin mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.⁴⁵ Sedangkan, Penelitian Empiris adalah data yang langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan. penelitian hukum empiris dapat dihubungkan dengan pada penelitian terhadap efektifitas hukum yang sedang berlaku atau penelitian terhadap identifikasi hukum.⁴⁶ Dalam hal ini penulis akan melakukan wawancara langsung kepada salah satu staf legal di Badan Usaha Kerjasama Operasi Citra ArsiGriya JO (*Joint Operation*) sebagai badan pengelola proyek kerjasama.

⁴⁵Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-PRESS, 2007, hlm.50.

⁴⁶ Muhamad Rasyid, *Materi Pendidikan dan Kemahiran Hukum*, Palembang, Unsri, 2013, hlm 254

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam penelitian ini dimaksudkan untuk melakukan pendekatan terhadap isu hukum yang diteliti, untuk kemudian dikaji dari berbagai aspek hukum yang ada hubungannya dengan isu hukum (*legal issue*) yang diteliti. Adapun pendekatan penelitian yang digunakan adalah :

a. Pendekatan Perundangan (*Statute Approach*)

Pendekatan dengan penelitian produk perundang-undangan karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian. Johny Ibrahim mengatakan “penelitian normatif tentu harus menggunakan produk perundang- undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus atau tema sentral dalam suatu penelitian”.⁴⁷ Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk memperoleh deskripsi analisis suatu peraturan hukum.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Peter Mahmud Marzuki menjelaskan bahwa:⁴⁸ Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-

⁴⁷Johny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Bayumedia Publishing, 2005, hlm.241.

⁴⁸Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, hlm.35.

doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.

c. Pendekatan Analitis (*Analytical Approach*)

Peter Mahmud Marzuki menjelaskan, maksud utama dari pendekatan analitis terhadap bahan hukum adalah untuk mengetahui makna yang terkandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan perundang-undangan secara konseptual, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktek putusan-putusan hukum.⁴⁹ Pendekatan analitis digunakan untuk mengetahui dan memahami istilah-istilah dan konsep yang terkandung pada perjanjian kerjasama yang dibuat antara PT. Citra Mitra Properti dan PT.Citra AsriGriya dalam bentuk kerjasama operasi/*Joint Operation*.

3. Bahan dan Sumber Penelitian

Secara umum, maka didalam penelitian biasanya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat (mengenai perilakunya, data empiris) dan dari bahan pustaka.⁵⁰

- a. Bahan Hukum Primer, adalah bahan hukum yang mengikat,⁵¹ yaitu :
 - Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - Kitab Undang-Undang Hukum Dagang;
 - Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas;
 - Undang- Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal.

⁴⁹Johny Ibrahim, Ibid.

⁵⁰ Soerjono Soekanto, *Op.cit.* hlm. 51

⁵¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Perkasa, 1994, hlm.13.

- b. Bahan Hukum Sekunder, yang merupakan bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis serta memahami bahan-bahan hukum primer,⁵² terdiri dari :
- Buku-buku literatur;
 - Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan No. 47 tanggal 29 Juni 2007 antara PT. Citra Mitra Properti dan PT. Cipta ArsiGriya;
 - Jurnal-jurnal hukum yang berkaitan dengan bentuk kerjasama Joint Operation;
 - Makalah-makalah atau laporan penelitian; dan
 - Artikel-artikel dari media massa dan internet.
- c. Bahan Hukum Tersier, bahan yang memberi penjelasan maupun petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang terdiri dari :⁵³
1. Kamus Besar Bahasa Indonesia,
 2. Kamus hukum,
 3. Majalah,
 4. Makalah atau surat kabar,
 5. Media internet.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan berdasarkan studi kepustakaan atau *library research*. Tujuan dan kegunaan studi kepustakaan pada dasarnya adalah menunjukkan jalan pemecahan dari suatu permasalahan penelitian.⁵⁴

⁵²Romi Hanitya Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1996, hlm.12.

⁵³Nico Ngani, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, 2012, hlm.71-72.

⁵⁴Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2011, hlm.112.

Pengumpulan data yang akan dilakukan adalah dengan cara mengumpul, mengkaji, dan mengolah secara sistematis bahan-bahan kepustakaan serta dokumen-dokumen yang berkaitan. Data sekunder baik yang menyangkut bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh dari bahan pustaka, dengan memperhatikan prinsip pemuktahiran dan rekavensi. Data tersebut disusun secara sistematis, sehingga diperoleh gambaran relatif lengkap dari klasifikasi secara kualitatif.⁵⁵

5. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum yang digunakan adalah analisis data secara kualitatif yaitu data-data yang diperoleh dan dianalisis satu persatu yang kemudian disusun secara sistematis, sehingga akan dapat menjawab permasalahan yang dapat ditarik dalam sebuah kesimpulan. Data yang biasa digunakan dalam analisis secara kualitatif berupa keterangan dan bahan-bahan tertulis.⁵⁶

6. Metode Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan terhadap bahan penelitian mempergunakan metode penarikan kesimpulan secara deduktif untuk memperoleh jawaban-jawaban atas permasalahan yang ada pada tesis ini. Metode penarikan kesimpulan secara dedukif adalah suatu proposisi umum yang kebenarannya telah diketahui dan berakhir pada suatu kesimpulan (pengetahuan baru) yang bersifat lebih khusus.⁵⁷

⁵⁵Lexi Moelong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Rosdakarya, 2000, hlm.21.

⁵⁶Usmawadi, *Materi Pendidikan dan Latihan Kemahiran Hukum (PLKH) Lihat Petunjuk Penulisan Ilmiah Bidang Hukum*, Palembang : Laboratorium Hukum, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. 2012. hlm.278.

⁵⁷Bambang Sunggono, *Op.Cit.* hlm.120.

DAFTAR PUSTAKA

I. BUKU-BUKU

A.Brinz, Lehrbuch der Pandecten, 1883, *Dikutip* dari Ali Rido, 1986, *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*. Bandung: Penerbit Alumni.

Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.

Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Adi Sulistiyono, 2009, *Pembangunan Hukum Ekonomi Sebagai Panglima*, Kawah Media Pustaka, Jakarta.

Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian-Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta.

Ahmadi Miru, 2012, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Andi Hamzah, 2005, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia.

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

Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1994, *Naskah Akademis Kontrak Dagang*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Jakarta.

Bambang Sunggono, 2011, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.

Burhan Ashshofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta:Rineka Cipta.

Cindawati, 2014, *Hukum Dagang dan Perkembangannya*, Palembang: Putra Penuntun.

Cornelia Simanjuntak, 2006, *Merger Perusahaan Publik (Suatu Kajian Hukum Korporasi)*, PT. Citra Aditya Bakti Bandung.

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

Djoko Prakoso & Bambang Riyadi, 1987, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*, PT. Bina Aksara, Jakarta.

Departemen Pendidikan Nasional, 2005, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia (Edisi Ketiga)*, Jakarta : Balai Pustaka.

Engga Prayogi, 2011, *233 Tanya Jawab Seputar Hukum Bisnis*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.

Farida Hasyim, 2009, *Hukum Dagang*, Jakarta: Sinar Grafika.

Frank Elkoury dan Edna Elkoury, *How Arbitration Work*, dikutip dalam Sudiarto dan Zaenie Asyhadie, 2004, *Mengenal Arbitrase Salah Satu Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Jakarta, PT.RajaGrafindo Persada.

Friedrich Carl von Savigny, *System des heutigen romischen Recht*, 1866, Dikutip dari Ali Rido, 1986, *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*. Bandung : Penerbit Alumni.

Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, 2001, *Seri Hukum Bisnis (Hukum Arbitrase)*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

H.M.N Purwosutjipto, 1986, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia 2*, Djambatan, Jakarta.

Johny Ibrahim, 2005, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Bayumedia Publishing.

Joni Emirzon, 2000, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan (negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase)*, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Palembang.

Johannes Ibrahim, 2006, *Hukum Organisasi Perusahaan: Pola Kemitraan dan Badan Hukum*, Refika Aditama, Bandung.

J.M. van Dunne dan van der Burght, Gr, 2008, *Perbuatan Melawan Hukum*, Dewan Kerja Sama Ilmu Hukum Belanda Dengan Indonesia, Proyek Hukum Perdata, Ujungpandang, 1988, dalam buku Ahmadi Miru yang berjudul "*Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*", PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan-perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Lexi Moelong, 2000, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Rosdakarya.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.

Marcel Planiol, *Traite elementaire de droit civil*, 1928. Dikutip dari Ali Rido, 1986, *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*. Bandung : Penerbit Alumni.

M. Yahya Harahap, 1996, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.

M. Yahya Harahap, 2013, *Hukum Perseroan Terbatas*, Cet IV, Sinar Grafika, Jakarta.

Mariam Darus, 2005, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, PT. Alumni Bandung.

Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Mulhadi, 2010, *Hukum Perusahaan (Bentuk-Bentuk Badan Usaha di Indonesia)*, Penerbit Ghalia Indonesia, Bogor.

Munir Fuadi, 2002, *Hukum Tentang Merger*, PT. Citra Aditya Bakti Bandung.

Munir Fuady, 2000, *Arbitrase Nasional, Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Bandung Citra Aditya Bakti.

Nico Ngani, 2012, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia.

Otto von Gierke, *Das deutsche Genossenschaftsrecht*, 1873. Dikutip dari Ali Rido, 1986, *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*. Bandung : Penerbit Alumni.

Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.

Purbacaraka, 2010, *Perihal Keadah Hukum*, Citra Aditya, Bandung.

RM. Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta.

- Rr. Dijan Widijowati, 2012, *Hukum Dagang*, Andi Yogyakarta.
- Ridwan Halim, 1988, *Hukum Administrasi Negara Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Rachmadi Usman, 2002, *Hukum Arbitrase Nasional*, PT.Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta.
- Ridwan Khairandy, 2004, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- Ridwan Khairandi, 2013, *Pokok-Pokok Hukum Dagang Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta.
- Romi Hanitya Soemitro, 1996, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Rosa Agustina, 2013, *Perbuatan Melawan Hukum*, cetakan 1, Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Salim MS, 2008, *Hukum Kontrak, Teori & Tekriik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rincka Cipta.
- Suyud Margono, 2000, *ADR dan Arbitrase, Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Soekidjo Notoatmojo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Soetandyo Wignjosoebroto, 2002, *Hukum: Paradigma, Metode, dan Dinamika Masalah-masalahnya*, Jakarta : Huma.
- Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-PRESS.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1994, *Penelitian Hukum Normatif*.
- Sonny Keraf dalam Candra Irawan, 2010, *Aspek Hukum dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Alternatif Dispute Resolution) di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.

N. H. T. Siahaan, 2005, *Hukum Konsumen, Perlindungan Konsumen dan Tanggungjawab Produk*, Panta Rei, Jakarta.

Jakarta:PT.Raja Grafindo Perkasa.

Suyud Margono, 2004, *ADR & Arbitrase Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia.

Titik Triwulan dan Shinta Febrian, 2010, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta.

Utrecht dalam Riduan Syahrani, 2008, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Usmawadi, 2012, *Materi Pendidikan dan Latihan Kemahiran Hukum (PLKH) Lihat Petunjuk Penulisan Ilmiah Bidang Hukum*,Palembang: Laboratorium Hukum, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

II. JURNAL HUKUM

Eka Suci Mauliyani, Ahmadi Miru, & Nurfaidah Said, *KEDUDUKAN PERJANJIAN KERJA SAMA OPERASI (KSO) DALAM HUKUM PERUSAHAAN DI INDONESIA*, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Analisis, Desember 2013, Vol.2 No.2.

Zukhruffiyah Rizqi Addinda, Hadi Shubhan, *KEPAILITAN JOINT OPERATION DAN TANGGUNG JAWAB PARA PESERTA JOINT OPERATION*, Universitas Airlangga, Jurnal Hukum Bisnis/Vol II/ Nomor 1 /April 2018.

III. PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*BW*).

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal.

Undang-Undang No.30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba

Keputusan Presiden No. 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang /Jasa Pemerintah

IV. INTERNET

Akta Notaris, https://id.wikipedia.org/wiki/Akta_Notaris.

Bagaimana Menggugat Konsorsium?, <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4d9156749f290/bagaimana-menggugat-konsorsium->.

Corporate Profile, <http://ciputraresidence.com/about-us-2/>.

Corporate Profile, <http://cag.co.id/>.

Pendirian Joint Operation Company, <http://www.farendvy.co.id/services/legal-license-permit-service/pendirian-badan-usaha/pendirian-joint-operation-company/>.

Teori Tentang Perjanjian, [www.http://bisdan-sigalingging.blogspot.co.id/2014/10/teori-tentang-perjanjian.html](http://bisdan-sigalingging.blogspot.co.id/2014/10/teori-tentang-perjanjian.html).

Fikriyah, <http://fumarolla.wordpress.com/2009/11/22/join-venture-di-indonesia/>.

Waralaba, <http://id.wikipedia.org/wiki/Waralaba>.

Kerjasama Operasional, https://id.wikipedia.org/wiki/Kerjasama_operasional.

Pendirian Joint Operation Company, <http://www.farendvy.co.id/services/legal-license-permit-service/pendirian-badan-usaha/pendirian-joint-operation-company/>.

Pengertian Karakteristik, <http://tugasski.blogspot.com/2013/04/pengertian-karakteristik.html>.

Teori Tentang Perjanjian, [www.http://bisdan-sigalingging.blogspot.co.id/2014/10/teori-tentang-perjanjian.html](http://bisdan-sigalingging.blogspot.co.id/2014/10/teori-tentang-perjanjian.html).

Musyawarah, <https://id.wikipedia.org/wiki/Musyawarah>.

Musyawarah Mufakat, <https://www.bahasakita.com/musyawarah-mufakat/>.

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Perbedaan antara Persekutuan Perdata (*Maatschap*) dengan Firma 91