



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 3 Nomor 2 Tahun 2023 Page 6495-6507

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Studi *Literatur*. Pemetaan Hukum Perjanjian Bisnis dan Alur Pelaksanaanya

Fany Renaldy Harahap^{1✉}, Muthia Aulia Azhari Daulay², Nikmah Dalimunthe³

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Provinsi Sumatera Utara, Indonesia

Email: harahapfany7@gmail.com^{1✉}

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah menganalisis pemetaan hukum perjanjian bisnis dan alur pelaksanaannya. Hadirnya penelitian ini juga diharapkan dapat menambah kajian *literature* di dunia akademisi. Metode penelitian artikel ilmiah ini adalah dengan metode kualitatif dan studi literatur atau *library research*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penandatanganan sebuah perjanjian bisnis berdasarkan kesepakatan oleh kedua belah pihak terlebih dahulu. Isi perjanjian tidak mengandung banyak penjelasan konkret dan memadai mengenai hak dan kewajiban para pihak selain akan menyebabkan perjanjian yang dibentuk memberi dampak kedudukan antara pihak perusahaan dengan pihak pemilik property yang menimbulkan ketidak seimbangan, serta berpotensi menimbulkan persengketaan dikemudian hari.

Kata Kunci: *Hukum Bisnis, Perjanjian Bisnis, Alur Perjanjian Bisnis*

Abstract

The purpose of this research is to analyze the legal mapping of business agreements and the flow of implementation. The results of this research are also expected to add to the study of literature in the academic world. The research method of this scientific article is a qualitative method and literature study or library research. The results show that the signing of a business agreement is based on an agreement by both parties first. The contents of the agreement do not contain many concrete and adequate explanations regarding the rights and obligations of the parties other than it will cause the agreement formed to have an impact on the position between the company and the property owner which creates an imbalance, and has the potential to cause disputes in the future.

Keywords: *Business Law, Business Agreement, Business Agreement Flow*

PENDAHULUAN

Negara Indonesia adalah Negara Hukum oleh karenanya di dalam dunia hukum, setiap perkataan atau perbuatan orang (*person*) berarti menjadi pendukung hak dan kewajiban yang juga disebut subjek hukum, tidak hanya orang (*person*) yang dapat disebut subjek hukum, termasuk didalamnya adalah badan hukum (*recht person*). (Gumanti, 2012)

Meskipun setiap subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan tersebut harus didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum yang lazim disebut dengan *rechts bekwa amheid* (kecakapan hukum) dan *rechtsbevoegdheid* (kewenangan hukum). Setiap orang/subjek hukum mempunyai kecakapan hukum untuk melakukan perbuatan hukum seperti melakukan perjanjian, menikah dan lain sebagainya sepanjang dianggap cakap hukum oleh undang-undang.

Dalam kehidupan bermasyarakat sebagai subjek hukum, yang paling sering dilakukan oleh orang maupun badan hukum adalah melakukan suatu perjanjian dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup atau dalam rangka memperoleh keuntungan. Terlebih lagi dalam buku III KUH Perdata menganut system terbuka (*open system*), artinya bahwa para pihak bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan syarat-syaratnya, pelaksanaannya dan bentuk kontrak, berbentuk lisan maupun tertulis. Disamping itu diperkenankan untuk membuat kontrak baik yang telah dikenal dalam KUH Perdata maupun di luar KUH Perdata. (Gumanti, 2019)

Kontrak merupakan suatu perjanjian tertulis, yang berarti kontrak dianggap sebagai suatu pengertian yang lebih sempit dari sebuah perjanjian. Perjanjian diberlakukan karena terdapat perbedaan kepentingan antara para pihak yang dengan cara bernegosiasi dirumuskan kedalam klausul-klausul yang terdapat dalam perjanjian tersebut. (Effendi, 2018)

Dalam skala yang lebih luas kontrak merupakan sebuah kesepakatan antara dua pihak yang menjalin kesepakatan di dalam perjanjian kontrak tersebut. Jadi pada dasarnya kontrak terdapat sebuah hubungan antara kedua belah pihak tersebut, yang dimana berisi perjanjian yang diterbitkan bagi yang membuatnya. Kontrak tersebut terbentuk seperti suatu rangkaian kata yang berisi sebuah kesepakatan dan adanya kesanggupan. (Subekti, 2018)

Pada kontrak, terdapat juga pengertian mengenai hukum kontrak. Hukum kontrak merupakan terjemahan dari Bahasa Inggris, yaitu *contract of law*. Hukum kontrak itu sendiri merupakan peraturan hukum dalam masyarakat atau serangkaian kaidah hukum yang mengatur berbagai persetujuan sehingga menimbulkan hubungan hukum antara para pihak didasari oleh kesepakatan sehingga timbulnya akibat hukum antara pembuat kontrak tersebut.

Definisi hukum kontrak menurut para ahli yang memiliki pandangan mengenai hukum kontrak sangat banyak, salah satunya Menurut (H.S, 2020), definisi mengenai kontrak atau perjanjian merupakan hukum mengenai keseluruhan antara kedua belah pihak yang saling berhubungan yang tertuang keinginan kedua belah pihak yang ada pada dokumen tertulis agar tercapainya suatu tujuan tertentu.

Hukum kontrak disebut juga sebagai hukum pelengkap. Jika para pihak tidak melakukan pengaturan sendiri pada perjanjian yang dibuat maka disinilah peran dari pasal yang ada pada hukum kontrak. Hukum kontrak ini memiliki peran yang sangat penting untuk kemajuan bangsa terutama di era globalisasi pada bidang kegiatan di sektor perdagangan serta transaksi bisnis internasional. (Abbas, 2020)

Dengan kerjasama ini diharapkan globalisasi ekonomi dapat menunjang dan memberikan efek kemajuan ekonomi merata serta mengurangi resiko kemiskinan dan pada akhirnya negara diseluruh dunia harus membuka diri, sehingga akan mempermudah melakukan kegiatan dagang, bukan hanya saja main di lokal tetapi juga di skala yang lebih luas yaitu skala internasional. Sistem terbuka atau open system merupakan sistem yang dianut oleh aturan hukum kontrak. Yang dimana yang dimaksud pada sistem terbuka bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur undang-undang.

Menurut Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa seluruh persetujuan yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang yang membuatnya, asal tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban hukum. Ketentuan pada pasal tersebut yang dimaksud bahwa para pihak diberi suatu kebebasan membuat ataupun tidak membuat suatu perjanjian, dengan menentukan isi perjanjian berserta persyaratan-persyaratan yang bentuk perjanjiannya bisa dilakukan secara tertulis ataupun secara lisan. (Diputra, 2013)

Pelaksanaan kontrak atau perjanjian bisnis mengakibatkan lahirnya suatu hubungan hukum. Dalam prakteknya suatu kontrak tidak selalu terlaksana maksud dan tujuannya. Hal tersebut dapat mengakibatkan adanya wanprestasi, baik yang dilakukan oleh pihak kreditur maupun debitur. Selain itu dapat juga karena paksaan, kekeliruan, perbuatan curang, maupun karena keadaan memaksa atau *force majeure*. (Sinaga, 2018)

Tidak tercapainya maksud dan tujuan suatu kontrak / perjanjian yang disebabkan karena keadaan memaksa atau *force majeure*, pada umumnya berakibat terhadap suatu peristiwa dimana seseorang tidak dapat melakukan kewajibannya karena kejadian di luar jangkauannya untuk menghindar dari peristiwa tersebut. Force majeure merupakan salah satu konsep dalam

hukum perdata dan keberadaannya diterima sebagai prinsip dalam hukum, khususnya dalam ruang lingkup hukum perjanjian (kontrak). (Arini, 2020)

Oleh karena itu, adanya penelitian ini bertujuan menganalisis pemetaan hukum perjanjian bisnis dan alur pelaksanaannya. Hadirnya penelitian ini juga diharapkan dapat menambah kajian *literature* di dunia akademisi.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian artikel ilmiah ini adalah dengan metode kualitatif dan studi literatur atau *library research*. Mengkaji teori dan menelaah buku-buku literatur yang sesuai dengan teori yang dibahas. Disamping itu juga menganalisis artikel- artikel dan jurnal ilmiah yang bereputasi dan yang belum bereputasi. Semua artikel ilmiah bersumber dari Google Scholar dan Mendeley.

Dalam penelitian kualitatif, kajian pustaka harus digunakan secara konsisten dengan asumsi-asumsi metodologis. Artinya harus digunakan secara induktif sehingga tidak mengarahkan pertanyaan-pertanyaan yang diajukan oleh peneliti. Salah satu alasan utama untuk melakukan penelitian kualitatif yaitu bahwa penelitian tersebut bersifat eksploratif. (Hapzi Ali, 2022)

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengertian Perjanjian

Perjanjian menurut rumusan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, didefinisikan sebagai: "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih," Menurut (Herlambang R. Wicaksana, 2022), "perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu."

Syarat Perjanjian / Kontrak

Sistem hukum kontrak memiliki sejumlah asas diantaranya adalah asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak (*partij autonomi, freedom of kontrak, contract vrijheid*) yang mengakibatkan sistem hukum perjanjian terbuka. Peraturan-peraturannya bersifat melengkapi (*anvullen, regulatory*).

Pada penerapannya asas kebebasan berkontrak tidak diterapkan dalam pembuatan suatu perjanjian yang bersifat baku tetapi mengingat bahwa kontrak baku sudah menjadi kebutuhan bagi masyarakat dan para pelaku usaha. Sebenarnya asas kebebasan berkontrak

mengandung arti bahwa para pihak mempunyai kebebasan dalam membuat suatu perjanjian/kontrak. (Roesli, 2019)

1. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPer, yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk: (1) membuat atau tidak membuat perjanjian; (2) mengadakan perjanjian dengan siapa pun; (3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta (4) menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan. (Sinaga, 2018)

2. Kesepakatan

Kata sepakat dalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*Toestemming*) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Mariam Darus Budruzaman melukiskan pengertian sepakat sebagai sesuatu yang disetujui antar dua pihak. (Erlinda Megantari, 2019)

3. Kecakapan untuk Mengadakan Perikatan

Syarat sahnya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUH Perdata adalah kecakapan untuk membuat perikatan (*om eene verbintenis aan te gaan*). Di sini terjadi percampuradukan penggunaan istilah perikatan dan perjanjian. Dari kata "membuat" perikatan dan perjanjian dapat disimpulkan adanya unsur "niat" (sengaja). (Suryati, 2017)

Wanprestasi dan Akibat Perjanjian Bisnis

Suatu kesepakatan perjanjian tidak dilaksanakan dengan baik oleh salah satu pihak dalam suatu perjanjian waralaba, pihak yang tidak sengaja wanprestasi dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memebuhi prestasi tersebut. (Katrinasar, 2018)

Sedangkan, kondisi tidak terlaksananya perjanjian tersebut dikenal dengan istilah wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak. (Christina, 2022)

Ada 4 akibat adanya wanprestasi, sebagaimana telah dikemukakan berikut ini. 1. Perikatan tetapa ada Kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Disamping itu kreditur berhak untuk menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. 2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata). 3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur jika

halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur, oleh karena itu debitur tidak dibebankan untuk berpegang pada keadaan memaksa. 4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajiban memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata. (Khair, 2022)

Pemetaan Hukum Perjanjian Bisnis

Temuan penelitian yang dilakukan oleh peneliti dalam hal ini merupakan pemetaan hukum perjanjian bisnis dan alur pelaksanaannya. Pemetaan hukum perjanjian bisnis ini bertujuan untuk mengetahui proses dan cara hukum perjanjian bisnis.

Menurut (Yunita, 2021), penandatanganan sebuah perjanjian bisnis berdasarkan kesepakatan oleh kedua belah pihak terlebih dahulu. Isi perjanjian tidak mengandung banyak penjelasan konkret dan memadai mengenai hak dan kewajiban para pihak selain akan menyebabkan perjanjian yang dibentuk memberi dampak kedudukan antara pihak perusahaan dengan pihak pemilik property yang menimbulkan ketidak seimbangan, serta berpotensi menimbulkan persengketaan dikemudian hari.

Studi literature yang dilakukan oleh peneliti dengan teknik mencari kata kunci "hukum perjanjian bisnis" di google scholar. Peneliti menemukan beberapa penjelasan mengenai hukum perjanjian bisnis.

1. Kekuatan MoU dari segi hukum perjanjian

Menurut (Sopamena, 2021), Pembuatan kontrak bisnis diawali dengan negosiasi yang dilakukan oleh para pihak lalu dituangkan dalam sebuah MoU yang merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat sebagai perwujudan dari kesepakatan dan kehendak para pihak sebelum memasuki tahap kontraktual. Hal tersebut disebabkan karena struktur dan anatomi MoU sama dengan perjanjian.

Sehingga MoU tunduk pada prinsip, asas dan norma hukum perjanjian yang diatur di dalam Buku III KUH perdata. Jika dalam tahap perjanjian pendahuluan terjadi pembatalan secara sepihak, maka sebagai akibat hukumnya, pihak yang melakukan pembatalan tersebut harus bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya. Bentuk tanggung jawab tersebut berupa pengembalian biaya yang telah dikeluarkan pada saat melakukan negosiasi dan ganti rugi atas kehilangan kesempatan untuk melakukan kontrak dengan pihak ketiga.

2. Kegagalan dalam pemenuhan janji atau wanprestasi

Di dalam ruang lingkup bisnis, kegagalan dalam pemenuhan janji atau wanprestasi dapat dibenarkan dalam hal terkait *force majeure* atau keadaan memaksa. (Hamalatul Qur'ani, 2023) Mengingat hukum kontrak di Indonesia saat ini masih menganut tradisi civil law⁴ yang di mana sebuah kontrak yang dibuat oleh para pihak akan membentuk suatu perikatan yang mengikat para pihak di dalamnya dan masing-masing dari pihak tersebut memiliki hak utuh secara yuridis untuk melaksanakan kewajibannya sesuai yang tertera dalam kontrak tersebut secara sukarela. (Pitaloka, 2020)

Apabila prestasi itu tidak dipenuhi, maka debitur dapat dianggap melakukan ingkar janji (wanprestasi). Wanprestasi merupakan cedera janji yang terjadi karena salah satu pihak tidak melakukan kewajiban sehingga pihak lain yang dirugikan tidak dapat menikmati haknya berdasarkan kontrak yang telah disepakati bersama. (Kusumohamidjoyo, 2018) *Force majeure* dapat dikatakan suatu perjanjian atau yang sering disebut dengan istilah *overmacht, act of god*, keadaan memaksa, keadaan darurat, keadaan kahar, keadaan diluar kemampuan manusia. (Fuady, 2018)

Terdapat beberapa pasal yang dapat dijadikan rujukan tentang *force majeure* di dalam KUH Perdata. Di antaranya terdapat di dalam Pasal 1244, 1245, 1545, 1553, 1444, 1445 dan 1460. Ketentuan dalam pasal tersebut mengatur keadaan memaksa merupakan hal yang "tak terduga", "debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan", serta "tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya".

Dampak dari ditetapkannya *force majeure* ada dua kemungkinan yang dapat terjadi, yaitu pengakhiran perjanjiannya atau penundaan pemenuhan kewajiban. Pengakhiran perjanjian dapat terjadi ketika yang menjadi halangannya bersifat tetap. Dengan berakhirnya perjanjian, maka kontrak prestasi juga ikut berakhir. Sedangkan penundaan kewajiban terjadi ketika peristiwa yang menjadi *force majeure* sifatnya hanya sementara. Bila keadaan halangan telah pulih kembali, maka debitur wajib memenuhi prestasi tersebut. Selain dari dua kemungkinan itu agar debitur dapat menjelaskan alasan *force majeure*, maka debitur harus memenuhi tiga persyaratan: debitur harus membuktikan bahwa ia tidak bersalah, debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya secara lain, dan debitur tidak dapat menanggung risiko, menurut ketentuan undang-undang, perjanjian atau karena itikad baik. (Badruzaman, 2019)

3. Bentuk Perjanjian / Kontrak

a. Merger atau Fusi

Adalah suatu penggabungan satu atau beberapa badan usaha sehingga dari sudut ekonomi merupakan satu kesatuan, tanpa melebur badan usaha yang bergabung. Dipandang dari segi ekonomi, ada dua jenis merger, yaitu:

1. Merger horizontal Penggabungan satu atau beberapa perusahaan yang masing-masing kegiatan bisnis (produksinya) berbeda satu sama lain sehingga yang satu dengan yang lainnya merupakan kelanjutan dari masing-masing produk.
2. Merger vertical Penggabungan satu atau beberapa perusahaan yang masing-masing kegiatan bisnis berbeda satu sama lain, namun tidak saling mendukung dalam penggabungan produk. Hal ini akan menjurus pada pembentukan suatu kerjasama yang menuju ke arah konsern. Konsern adalah suatu susunan dari perusahaan-perusahaan yang secara yuridis tetap mandiri dan yang satu dengan yang lain merupakan satu kesatuan ekonomi yang dipimpin oleh suatu perusahaan induk.

b. Konsolidasi

Penggabungan antara dua atau lebih badan usaha yang menggabungkan diri saling melebur menjadi satu dan membentuk satu badan usaha yang baru (peleburan). Hal ini bertujuan untuk "menyehatkan" badan usaha yang bersangkutan atau biasa disebut restrukturisasi. Restrukturisasi badan usaha tidak hanya menyangkut aspek bisnis, tetapi menyangkut usaha, organisasi, manajemen, keuangan maupun aspek hukum. Dengan demikian pengertian restrukturisasi badan usaha adalah suatu kerjasama antara dua atau beberapa badan usaha yang dilakukan secara terencana, dengan jalan mengubah pola badan usaha dalam melaksanakan kegiatannya agar dapat mencapai tujuan dengan baik.

c. Pelaksanaan merger

Bagi Badan Usaha yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) hanya dapat dilakukan merger apabila telah mendapat persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) masing-masing badan usaha yang terlibat. (Prasetyo, 2018)

d. Joint Venture

Secara umum diartikan sebagai suatu persetujuan di antara dua pihak atau lebih, untuk melakukan kerjasama dalam suatu kegiatan. Persetujuan yang dimaksud adalah kesepakatan yang didasari atas satu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal KUH Perdata. (Pontoh, 2018)

4. Terhapusnya Perjanjian/Kontrak

Pemutusan hubungan kerja berarti bahwa suatu perjanjian atau kontrak antara perusahaan dan karyawannya berakhir atau batal karena suatu kondisi. Akibat dari kontrak yang batal atau berakhir ini akan menghapuskan prestasi yang seharusnya dipenuhi dalam kontrak yang ada. Perikatan yang muncul akibat dari lahirnya perjanjian akan secara otomatis terhapus juga di antara perusahaan dan karyawannya. Pemutusan hubungan kerja terhadap karyawan oleh perusahaan seringkali menjadi suatu permasalahan yang kerap mendapat perhatian dan banyak dipertanyakan. (Syafriada, 2020)

Hal ini terjadi karena karyawan yang terkena PHK mencari jawaban atau alasan serta pembelaan terhadap dirinya yang merasa dirugikan secara sepihak. Memang dalam praktiknya, karyawan yang terkena PHK dengan begitu saja diberhentikan dari pekerjaannya secara sepihak. Sehingga wajar saja para karyawan yang terkena PHK merasakan ketidakadilan dari berakhirnya kontrak kerja dengan perusahaan. (Sunarto, 2023)

Dalam melakukan efisiensi karyawan terlihat bahwa suatu perusahaan secara tidak langsung memakai prinsip efisiensi ekonomi dalam hukum. Prinsip efisiensi ekonomi menjelaskan tentang bagaimana sebisa mungkin suatu perusahaan melakukan efisiensi terhadap sumber daya yang tersedia dengan cara memaksimalkan dan mengalokasikannya dengan tepat. Dalam hal ini, prinsip efisiensi diterapkan dalam bentuk efisiensi terhadap karyawan yang tujuannya agar perusahaan mendapatkan kesejahteraan yang lebih baik daripada sebelum menerapkan efisiensi itu sendiri. Maka dari itu, prinsip efisiensi yang diterapkan perusahaan dalam pembahasan ini dijadikan dasar pengambilan keputusan perusahaan untuk melakukan pemutusan hubungan kerja terhadap karyawannya.

Alur pelaksanaan hukum perjanjian bisnis

Alur pelaksanaan yang harus diperhatikan atau dipenuhi dalam membuat suatu perjanjian bisnis, antara lain: apa itu perjanjian; tujuan pembuatan perjanjian; syarat sahnya suatu perjanjian; asas-asas hukum perjanjian; bentuk dan jenis-jenis perjanjian; istilah dan ketentuan dalam pembuatan perjanjian; sistem pengaturan hukum perjanjian; struktur dan anatomi perjanjian; bentuk-bentuk penyelesaian sengketa; berakhirnya perjanjian.

Kemudian, peranan asas-asas hukum perjanjian dalam membuat perjanjian sangat diperlukan, antara lain: asas-asas utama dianggap sebagai sokoguru hukum perjanjian; asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum; asas berfungsi sebagai pedoman atau arahan orientasi berdasarkan mana hukum dapat dijalankan. Agar perlindungan dan keadilan terwujud dalam suatu perjanjian, diperlukan keselarasan dari seluruh asas-asas hukum perjanjian, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas

kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), asas itikad baik (*good faith*), asas kepribadian, asas kepercayaan, asas persamaan hak, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan, asas kepastian hukum, asas keseimbangan, dan asas perlindungan. Keseluruhan asas ini saling berkaitan satu dengan yang lainnya, tidak dapat dipisah-pisahkan, diterapkan secara bersamaan, berlangsung secara proporsional dan adil, dan dijadikan sebagai bingkai mengikat isi perjanjian tersebut. Dengan demikian diharapkan penerapan hukum yang ideal dan dikehendaki dapat terwujud. (Sinaga, 2018)

Selanjutnya, peranan asas itikad dalam mewujudkan perlindungan bagi para pihak. Asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum. Asas berfungsi sebagai pedoman atau arahan orientasi berdasarkan mana hukum dapat dijalankan. Asas-asas hukum tersebut tidak saja akan berguna sebagai pedoman ketika menghadapi kasuskasus sulit, tetapi juga dalam hal menerapkan aturan.

Dalam perjanjian dikenal asas itikad baik, yang artinya setiap orang yang membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Asas itikad baik (*good faith*) merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian, dengan kata lain itikad baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Berdasarkan pengertian itikad baik dalam perjanjian tersebut maka unsur yang utama adalah kejujuran. Standar itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian adalah standar objektif, dengan standar tersebut perilaku para pihak dalam melaksanakan perjanjian dan penilaian terhadap isi perjanjian harus didasarkan pada prinsip kerasionalan dan kepatutan. Pada dasarnya setiap perjanjian yang dibuat para pihak harus dapat dilaksanakan dengan sukarela atau itikad baik, namun dalam kenyataannya perjanjian yang dibuatnya seringkali dilanggar. Apabila timbul masalah tentang perjanjian, maka para pencari keadilan (*justiciabellen*) tentu sangat mendambakan perkara-perkara diselesaikan dengan adil. Untuk mengatasi hal tersebut maka setiap permasalahan yang timbul dalam hal ini permasalahan dibidang perjanjian haruslah diselesaikan dengan peraturan yang berlaku dengan memperhatikan syarat-syarat sahnya perjanjian, asas-asas atau prinsip-prinsip dalam hukum perjanjian. (Sinaga, 2018)

SIMPULAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penandatanganan sebuah perjanjian bisnis berdasarkan kesepakatan oleh kedua belah pihak terlebih dahulu. Isi perjanjian tidak mengandung banyak penjelasan konkret dan memadai mengenai hak dan kewajiban para pihak selain akan menyebabkan perjanjian yang dibentuk memberi dampak kedudukan antara pihak

perusahaan dengan pihak pemilik property yang menimbulkan ketidak seimbangan, serta berpotensi menimbulkan persengketaan dikemudian hari.

Alur pelaksanaan yang tepat untuk perjanjian hukum bisnis adalah; tujuan pembuatan perjanjian; syarat sahnya suatu perjanjian; asas-asas hukum perjanjian; bentuk dan jenis-jenis perjanjian; istilah dan ketentuan dalam pembuatan perjanjian; sistem pengaturan hukum perjanjian; struktur dan anatomi perjanjian; bentuk-bentuk penyelesaian sengketa; berakhirnya perjanjian. Kemudian, menerapkan asas itikad baik, yang artinya setiap orang yang membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik berdasarkan norma-norma kepatutan dan kesesuaian.

DAFTAR PUSTAKA

- Abbas, M. N. (2020). Penyalahgunaan Keadaan dalam Kontrak Baku Perjanjian Kredit Bank. *Gorontalo Law Review* .
- Arini, A. D. (2020). Pandemi Corona Sebagai Alasan Force Majeur Dalam Suatu Kontrak Bisnis. *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum* .
- Badruzaman, M. D. (2019). *Kuh Perdata Buku Iii: Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni.
- Christina, L. M. (2022). Kajian Hukum Akibat Wanprestasi Pada Perjanjian Kerja Antara Artis Dan Dan Rumah Produksi (Studi Kasus Jefri Nihol Dan Falcon Picture). *National Journal Of Law* .
- Diputra, A. R. (2013). Pelaksanaan Perancangan Kontrak Dalam Pembuatan Struktur Kontrak Bisnis. *Jurnal Akta Comitas*.
- Effendi, D. (2018). Efektifitas Memorandum Of Understanding (Mou) Dalam Pembuatan Suatu Perjanjian Di Bidang Pendidikan Studi Kasus Di Universitas Atma Jaya Yogyakarta. *Skripsi*.
- Erlinda Megantari, I. F. (2019). Kekuatan Hukum Perjanjian Asuransi Melalui Telemarketing Menurut Buku Iii Burgerlijk Wetboek (Bw). *Novum : Jurnal Hukum*.
- Fuady, M. (2018). *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: : Pt. Raja Grafindo Persada.
- Gumanti, R. (2012). Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari Kuhperdata). *Jurnal Pelangi Ilmu*.
- Gumanti, R. (2019). Syarat Sahnya Perjanjian. *Jurnal Pelangi Ilmu*.
- H.S, S. (2020). *Hukum Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hamalatul Qur'ani, N. E. (2023, Mei 25). *Masalah Hukum Penundaan Kontrak Akibat Penyebaran Covid-19*. Retrieved From Hukumonline.Com:

<https://www.hukumonline.com/berita/a/masalah-hukum-penundaan-kontrak-akibat-penyebaran-covid-19-lt5e70df2e855cf>

- Hapzi Ali, I. S. (2022). Pengukuran Organizational Citizenship Behavior: Beban Kerja, Budaya Kerja Dan Motivasi (Studi Literature Review). *Jurnal Ilmu Multidisiplin*.
- Herlambang R. Wicaksana, G. S. (2022). *Praktik Hukum Waralaba Di Indonesia*. Surakarta: Unisri Press.
- Katrinasar, B. (2018). Tinjauan Hukum Terhadap Wanprestasi Royalty Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Waralaba. *Privat Law*.
- Khair, U. (2022). Analisis Yuridis Perjanjian Pembiayaan Konsumen Dan Akibat Hukum Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen Di Indonesia. *Jurnal Cendekia Hukum*.
- Kusumohamidjoyo, B. (2018). *Panduan Untuk Merancang Kontrak*. Jakarta: Pt. Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Pitaloka, R. D. (2020). Kebijakan Penundaan Pemenuhan Kontrak Bisnis Di Masa Pandemi Covid-19. *National Conference For Law Studies: National Conference For Law Studies*.
- Pontoh, K. C. (2018). Bentuk-Bentuk Kerjasama Dalam Kegiatan Bisnis Ditinjau Dari Perspektif Hukum Bisnis. *Lex Privatum*.
- Prasetyo, D. (2018). Peralihan Pemegang Hak Tanggungan Atas Akuisisi Perseroan Terbatas. *Supremasi Hukum: Jurnal Penelitian Hukum*.
- Roesli, M. (2019). Kedudukan Perjanjian Baku Dalam Kaitannya Dengan Asas Kebebasan Berkontrak. *Jurnal Ilmu Hukum*.
- Sinaga, N. A. (2018). Peranan Asas Itikad Baik Dalam Mewujudkan Keadilan Para Pihak Dalam Perjanjian. *Jurnal Ilmiah M-Progress*.
- Sinaga, N. A. (2018). Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian. *Binamulia Hukum*.
- Sinaga, N. A. (2018). Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian. *Binamulia Hukum*.
- Sopamena, R. F. (2021). Kekuatan Hukum Mou Dari Segi Hukum Perjanjian. *Batulis Civil Law Rev*.
- Subekti, R. (2018). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Pt. Intermasa.
- Sunarto, P. L. (2023). Efisiensi Pemutusan Karyawan Oleh Perusahaan Ditegah Pandemi Covid 19 Dengan Dalil Forje Majeure. *Jurnal Nusantara*.
- Suryati, M. (2017). Akibat Hukum Polis Asuransi Kendaraan Bermotor Yang Hanya Ditandatangani Oleh Perusahaan Asuransi. *Jurnal Dosen Universitas Pgri Palembang*.

Syafrida, S. S. (2020). Pemutusan Hubungan Kerja Masa Pandemi Covid-19 Perusahaan Terancam Dapat Dipailitkan. *Pamulang Law Review*.

Yunita, S. B. (2021). Kekuatan Hukum Perjanjian Agen Pemasaran Properti Dalam Bentuk Eksklusif Listing . *Jurnal Law Pro Justitia*.