
Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kota Pekanbaru Dengan Pt Makmur Papan Permata Tentang Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai Akibat Kebakaran

Suryanto^a, Fahmi^b, Tri Anggara Putra^c

^a Fakultas Hukum, Universitas Lancang Kuning, Indonesia, Email: suryanto@gmail.com

^b Fakultas Hukum, Universitas Lancang Kuning, Indonesia, Email: fahmiadvokat12@gmail.com

^c Fakultas Hukum, Universitas Lancang Kuning, Indonesia, Email: Trianggaraputra.law@gmail.com

Abstract

The formulation in this study is: First, how is the implementation of the cooperation agreement between the Pekanbaru City Government and PT Makmur Papan Permata regarding the redevelopment of Sukaramai Central Market following the fire? Second, what is the impact of the implementation of the cooperation agreement between the Pekanbaru City Government and PT Makmur Papan Permata regarding the redevelopment of Sukaramai Central Market following the fire? Third, what efforts have been made to resolve the implementation of the cooperation agreement between the Pekanbaru City Government and PT Makmur Papan Permata regarding the redevelopment of Sukaramai Central Market following the fire? The results of this study are: First, the implementation of the cooperation agreement between the Pekanbaru City Government and PT Makmur Papan Permata proceeded smoothly before the fire disaster at Sukaramai Plaza on December 8, 2015. Second, due to the fire disaster (force majeure), a legal foundation is required to carry out the cooperation agreement for the reconstruction of the burned Sukaramai Plaza through an Addendum to the Agreement based on applicable laws and regulations. Third, in an effort to resolve the arising issues, the Pekanbaru City Government and PT Makmur Papan Permata chose an alternative solution by drafting an Addendum to the Cooperation Agreement for the Reconstruction of Sukaramai Plaza following the Fire, thus providing legal certainty over the rights to manage and occupy the assets resulting from the cooperation, increasing government royalty revenue, providing modern shopping facilities, and also having a social impact on traders, the community, and visitors conducting business and activities within the Sukaramai Trade Center area.

Keywords: Agreement, Force Majeure, Discretion, Addendum

Abstrak

Rumusan dalam penelitian ini adalah: Pertama, bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT Makmur Papan Permata tentang pembangunan peremajaan Pasar Pusat Sukaramai akibat kebakaran? Kedua, bagaimana dampak dari pelaksanaan perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT Makmur Papan Permata tentang pembangunan peremajaan Pasar Pusat Sukaramai akibat kebakaran? Ketiga, apakah upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan pelaksanaan perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT Makmur Papan Permata tentang pembangunan peremajaan Pasar Pusat Sukaramai akibat kebakaran? Hasil dari penelitian ini adalah: Pertama, pelaksanaan perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT Makmur Papan Permata berjalan dengan lancar sebelum terjadinya musibah kebakaran di Plaza Sukaramai pada tanggal 8 Desember 2015. Kedua, akibat musibah kebakaran (force majeure) diperlukan landasan hukum untuk melakukan pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan kembali Plaza Sukaramai yang terbakar melalui Addendum Perjanjian berpedoman pada peraturan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Ketiga, upaya untuk menyelesaikan permasalahan yang timbul Pemerintah Kota Pekanbaru dan PT Makmur Papan Permata memilih solusi penyelesaian alternatif dengan Addendum Perjanjian Kerjasama Pembangunan Plaza Sukaramai Akibat Kebakaran, sehingga memberikan kepastian hukum atas hak mengelola dan menempati aset hasil kerjasama, penambahan penerimaan royalty pemerintah, tersedianya fasilitas perbelanjaan yang modern selain itu juga dampak sosial bagi pedagang, masyarakat dan pengunjung yang melakukan usaha dan kegiatan dalam kawasan Sukaramai Trade Center.

Kata Kunci: Perjanjian, Force Majeure, Diskresi, Addendum

PENDAHULUAN

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹ Sedangkan perjanjian kerja sama merupakan perjanjian utama yang memuat ketentuan mengenai bagaimana suatu kerja sama tersebut dijalankan termasuk hak dan kewajiban para pihak. Tidak selamanya perjanjian kerja sama berjalan mulus ada kalanya timbul permasalahan wanprestasi dan atau kejadian di luar kuasa (*force majeure*) para pihak. Kondisi di luar kuasa atau *force majeure* tidak pernah dapat diduga sebelumnya seperti halnya kejadian musibah bencana alam dan kebakaran, jadi musibah adalah sesuatu yang tidak dikehendaki oleh semua orang namun tidak dapat dihindari oleh semua orang yang mengalaminya. Seperti halnya Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru dengan PT Makmur Papan Permata Nomor : 270-WK/1996 dan Nomor: 018/MPP/XI/1996 tanggal 30 Nopember 1996 tentang Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai, dengan maksud kerjasama menata kembali Pasar Pusat Sukaramai dengan cara membangun los, kios, toko dan kantor toko beserta fasilitas pasar lainnya di atas tanah pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru seluas + 36.446 M2 dan bertujuan untuk meningkatkan kuantitas dan kualitas lingkungan sarana perdagangan sekaligus meningkatkan nilai ekonomis lahan yang akan memberikan kontribusi bagi kesejahteraan ekonomi dan sosial budaya Masyarakat.² Selama berlangsungnya masa pelaksanaan perjanjian kerjasama tersebut terjadi musibah kebakaran di pusat perbelanjaan Plaza Sukaramai Pekanbaru pada tanggal 8 Desember.³

Paska kebakaran para pedagang seringkali melakukan aksi unjuk rasa menuntut Pemerintah Kota Pekanbaru bersama pengembang PT Makmur Papan Permata agar segera mengambil keputusan secepatnya mengenai tindak lanjut membangun kembali Gedung yang rusak akibat kebakaran supaya kelangsungan usaha para pedagang dan pelaku usaha di sana segera berjalan kembali, karena usaha di Plaza Sukaramai menjadi satu-satunya sumber usaha

¹ Pasal 1313 KUHPerdato

² Pasal 2 Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru dengan PT Makmur Papan Permata Nomor : 270-WK/1996 dan Nomor : 018/MPP/XI/1996 tentang Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai

³ Surat Tanda Penerimaan Laporan dari Kepolisian Resort Kota Pekanbaru Nomor: STPL/1439/XII/2015/RIAU/SPKT POLRESTA tanggal 10 Desember 2015 tentang telah terjadinya kebakaran di Plaza Sukaramai (Ramayana Sudirman Pekanbaru)

untuk memenuhi kebutuhan dan kelangsungan biaya hidup para pedagang, pelaku usaha dan pekerja. Pemerintah Kota Pekanbaru dan PT Makmur Papan Permata tidak dapat serta merta langsung memutuskan untuk segera membangun kembali gedung yang terbakar tanpa adanya landasan hukum yang kuat. Akibat kebakaran tersebut timbul kekosongan hukum sebagai landasan untuk melakukan pekerjaan pembangunan kembali dan penanganan permasalahan paska musibah kebakaran. Saat terjadinya musibah kebakaran masih dalam masa berlangsungnya perjanjian kerjasama dengan jangka waktu pengelolaan dibawah PT Makmur Papan Permata tersisa 10 (sepuluh) lagi yakni pada awal tahun 2026, sementara akibat kebakaran tersebut gedung utama Plaza Sukaramai tidak dapat difungsikannya kembali.⁴

Musibah kebakaran tersebut telah menghancurkan seluruh toko sebanyak 1.400 unit beserta ratusan konter beserta isinya, dan telah berdampak langsung bagi kurang lebih 3.500 pekerja kehilangan pekerjaan. Apabila satu orang pekerja memiliki tanggung jawab menafkahi 4 orang, maka terdapat 14.000 orang yang kehilangan sumber nafkah dari hasil bekerja di Plaza Sukaramai tersebut.

Aturan dan kepastian hukum sangat diperlukan sebagai tindak lanjut dan solusi terbaik bagi semua pihak atas musibah kebakaran Plaza Sukaramai tersebut sehingga memberikan kepastian hukum bagi semua pihak khususnya terhadap timbulnya biaya investasi atas perbaikan dan/atau pembangunan kembali gedung plaza sukaramai, mengingat sisa hak mengelola Plaza Sukaramai berdasarkan Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru dengan PT Makmur Papan Permata Nomor : 270-WK/1996 dan Nomor : 018/MPP/XI/1996 tanggal 30 Nopember 1996 akan berakhir pada tanggal 9 Februari 2026 waktunya tersisa sekitar 10 (sepuluh) tahun lagi.⁵

Dalam rangka mencari landasan hukum sebagai dasar kepastian dan kesinambungan investasi, para pihak memilih penyelesaian alternatif berupa addendum perjanjian dengan berpedoman pada Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru dengan PT Makmur Papan Permata Nomor: 270-WK/1996 dan Nomor : 018/MPP/XI/1996 tentang Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai, Undang-

⁴ Pasal 7 angka (1) dan Pasal 9 huruf (c) Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru dengan PT Makmur Papan Permata Nomor : 270-WK/1996 dan Nomor : 018/MPP/XI/1996 tentang *Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai*

⁵ Pasal 7 angka (1) Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru dengan PT Makmur Papan Permata Nomor : 270-WK/1996 dan Nomor : 018/MPP/XI/1996 tentang *Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai*

Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan,⁶ Dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.⁷

Berdasarkan Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru dengan PT Makmur Papan Permata Nomor : 270-WK/1996 dan Nomor : 018/MPP/XI/1996 tentang Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai.⁸Pada Pasal 16 Keadaan Darurat dan Memaksa, dan Pasal 18 Ketentuan Penutup.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Pasal 1 angka (9), bahwa:“*Diskresi adalah Keputusan dan/atau tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan untuk mengatasi persoalan konkret yang dihadapi dalam penyelenggaraan pemerintahan dalam hal peraturan perundang-undangan yang memberikan pilihan, tidak mengatur, tidak lengkap atau tidak jelas, dan/atau adanya stagnasi pemerintahan.*”⁹ dan pada Pasal 22 Ayat (2), bahwa : “*setiap penggunaan diskresi pejabat pemerintahan bertujuan untuk melancarkan penyelenggaraan pemerintahan, mengisi kekosongan hukum, memberikan kepastian hukum dan mengatasi stagnasi pemerintah dalam keadaan tertentu guna kemanfaatan dan kepentingan umum.*”¹⁰

Dengan memperhatikan dan mempertimbangkan hasil kajian teknis, sosiologis maupun pertimbangan hukum yang ada, maka alternatif penyelesaiannya adalah dengan melakukan Addendum Perjanjian Kerjasama akibat kebakaran (force majeure). Yang dimaksudkan adalah addendum terhadap perjanjian awal yakni Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT Makmur Permata terhadap Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru dengan PT Makmur Papan Permata Nomor : 270–WK/1996 dan Nomor : 018/MPP/XI/1996 tanggal 30 Nopember 1996 tentang Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai, sehingga dapat dijadikan sebagai landasan hukum perikatan kerjasama para pihak dalam investasi kembali (reinvestasi) pembangunan Plaza Sukaramai Pekanbaru akibat kebakaran. Keputusan addendum terhadap perjanjian awal dibuat dan ditandatangani berupa Addendum Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT Makmur Papan Permata Nomor: 100/PKS/X/2016/15 dan Nomor:

⁶ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang *Administrasi Pemerintahan*.

⁷ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang *Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah*.

⁸ Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru dengan PT Makmur Papan Permata Nomor : 270-WK/1996 dan Nomor : 018/MPP/XI/1996 tentang *Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai*

⁹ Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang *Administrasi Pemerintahan*.

¹⁰ Pasal 22 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang *Administrasi Pemerintahan*.

06/MPP/X/2016 tentang Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai pada tanggal 17 Oktober 2016.¹¹

Pada dasarnya kontrak berawal dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan diantara para pihak. Perumusan hubungan kontraktual tersebut pada umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi diantara para pihak. Pada umumnya kontrak bisnis itu justru berawal dari perbedaan kepentingan yang dicoba dipertemukan melalui kontrak. Perjanjian telah diatur di dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yang berbunyi :“*Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya*”.¹² Bahkan kewajiban dan hak itu sering merupakan tujuan dalam menjalankan tindakannya dan berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara.¹³

Maksudnya, semua perjanjian mengikat mereka yang tersangkut bagi yang membuatnya, mempunyai hak yang oleh perjanjian itu diberikan kepadanya dan berkewajiban melakukan hal-hal yang ditentukan dalam perjanjian. Sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :¹⁴

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal

Addendum Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Makmur Papan Permata Nomor : 100/PKS/X/2016/15 dan Nomor : 06/MPP/X/2016 tanggal 17 Oktober 2016 tentang Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai dicatatkan dalam akta otentik Nomor 06 tanggal 20 Oktober 2016 oleh Notaris Hendrik Priyanto Sarjana Hukum Notaris di Pekanbaru tentang Penegasan Kembali Addendum Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT Makmur Papan Permata.¹⁵ Isi pokok dalam addendum perjanjian kerjasama tersebut adalah bahwa PT Makmur Papan Permata menanggung seluruh biaya pembangunan kembali gedung Plaza Sukaramai yang terbakar

¹¹ Addendum Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT Makmur Papan Permata Nomor 100/PKS/X/2016/15 dan Nomor 06/MPP/X/2016 tentang *Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai*

¹² Pasal 1313 KUHPerdara

¹³ Pasal 1338 KUHPerdara

¹⁴ Pasal 1320 KUHPerdara

¹⁵ Akta Nomor 06 tanggal 20 Oktober 2016 tentang *Penegasan Kembali Addendum Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Makmur Papan Permata.*

dengan biaya sebesar Rp. 395.244.194.000,- (tiga ratus sembilan puluh lima milyar dua ratus empat puluh empat juta seratus sembilan puluh empat ribu rupiah) dan selanjutnya PT Makmur Papan Permata diberikan hak untuk mengelola sampai dengan tahun 2046, selanjutnya Pemerintah Kota Pekanbaru berkewajiban memberikan rekomendasi penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas objek tanah yang di atasnya didirikan bangunan berdasarkan Addendum Perjanjian yang akan berakhir pada tanggal 9 Februari tahun 2026, atas nama PT Makmur Papan Permata sampai dengan tanggal 16 Oktober 2046, dengan berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria dan menerima pembayaran royalty/kontribusi setiap tahunnya. Penegasan tentang pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) dari Pemerintah Kota Pekanbaru kepada PT Makmur Papan Permata selama berlangsungnya perjanjian kerjasama menjadi hal yang sangat penting mengingat tanah merupakan kebutuhan pokok manusia dan tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting serta telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi, di lain pihak tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat.¹⁶

Atas dasar pemikiran ini maka penulis melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kota Pekanbaru Dengan PT Makmur Papan Permata Tentang Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai Akibat Kebakaran

Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kota Pekanbaru Dengan PT Makmur Papan Permata Tentang Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai Akibat Kebakaran

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

¹⁶ Andria Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaran*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, Hlm.1.

PT Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru telah melakukan Perjanjian Kerjasama Nomor : 270-WK/1996 – Nomor : 018/MPP/XI/1996 pada tanggal 30 November 1996 Tentang Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai. Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama tersebut dengan maksud dan tujuan adalah dalam rangka menata kembali Pasar Pusat Sukaramai dengan cara membangun los, kios toko, kantor toko dan fasilitas pasar di atas tanah Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru dengan tujuan untuk meningkatkan kuantitas dan kualitas lingkungan sarana perdagangan sekaligus meningkatkan nilai ekonomis lahan yang akan memberikan kontribusi bagi kesejahteraan ekonomi dan sosial budaya masyarakat Kota Pekanbaru. Kedua belah pihak sepakat untuk melaksanakan perjanjian ini dengan melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Adapun pola kerjasama diantaranya :

1. Bahwa Pemerintah Kota Pekanbaru mengosongkan dan mengatur pemindahan sementara (relokasi) para pedagang yang berada dan terkena areal pembangunan ke tempat yang telah disediakan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan setelah perjanjian berlaku. Biaya pemindahan sementara (relokasi) ditanggung oleh PT Makmur Papan Permata.
2. Pemerintah Kota Pekanbaru melaksanakan inventarisasi dan pembayaran ganti rugi atas bangunan yang terkena proyek pembangunan melalui panitia ganti rugi yang terdiri dari wakil Pemerintah Kota Pekanbaru dan wakil PT Makmur Papan Permata, dimana wakil PT Makmur Papan Permata mempunyai kedudukan yang sama dengan wakil dari Pemerintah Kota Pekanbaru dan mempunyai hak untuk bersuara agar tercapainya proses inventarisasi dan pembayaran ganti rugi yang cepat, serentak dan sekaligus yang pembayarannya dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Pemerintah Kota Pekanbaru dengan persetujuan PT Makmur Papan Permata. Biaya ganti rugi seluruhnya ditanggung oleh PT Makmur Papan Permata.
3. Pemerintah Kota Pekanbaru memberikan sertifikat Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu 25 tahun atas tanah untuk bangunan Pasar Pusat Sukaramai atas nama PT Makmur Papan Permata.
4. Pemerintah Kota Pekanbaru mengarahkan tata letak/blok plan kawasan pasar yang akan dibangun.
5. Pemerintah Kota Pekanbaru mengatur kembali penempatan para pedagang yang terkena proyek berkoordinasi dengan PT Makmur Papan Permata.

6. Pemerintah Kota Pekanbaru mengambil langkah-langkah penyelesaian terhadap permasalahan-permasalahan yang masih ada atau yang akan timbul baik secara langsung maupun tidak langsung sehubungan dengan dilaksanakannya pembangunan peremajaan Pasar Pusat Sukaramai.
7. PT Makmur Papan Permata membayar biaya pemindahan sementara atau relokasi para pedagang yang berada dan terkena areal pembangunan.
8. PT Makmur Papan Permata membuat rencana atau tata letak/blok plan dengan memakai konsultan atau tenaga ahli di bidang tersebut sesuai dengan arahan dari Pemerintah Kota Pekanbaru.
9. PT Makmur Papan Permata membayar berupa pengalihan hutang Pemerintah Kota Pekanbaru di Bank Dagang Negara Cabang Pekanbaru.
10. PT Makmur Papan Permata melaksanakan pembangunan gedung-gedung dan prasarana pendukungnya.
11. PT Makmur Papan Permata mendapatkan hak pengelolaan atas gedung-gedung dan prasarana pendukungnya selama 25 (dua puluh lima tahun) atau selama berlangsungnya perjanjian Kerjasama.
12. PT Makmur Papan Permata menentukan, mengatur, dan mengkoordinasikan penempatan kembali para pedagang yang terkena proyek bangunan, bersama-sama dengan Pemerintah Kota Pekanbaru.
13. PT Makmur Papan Permata membayar royalti dan pembagian keuntungan.
14. Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan dan perbedaan yang timbul dan belum diatur dalam perjanjian dengan azas musyawarah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selama pelaksanaan perjanjian kerjasama bervjalan lancar dan memberikan manfaat kemajuan bagi semua pihak, namun di tengah perjalanan kerjasama berlangsung terjadi kebakaran di gedung utama Plaza Sukaramai pada tanggal 08 Desember 2015 dan telah menghancurkan sejumlah 1.400 unit toko, kios dan konter serta fasilitas umum lainnya, sehingga PT Makmur Papan Permata telah mengalami kerugian yang cukup besar, dan mengakibatkan perusahaan tidak lagi berjalan sebagaimana biasanya. Untuk mengetahui penyebab kebakaran telah dilakukan pemeriksaan oleh pihak Kepolisian Republik Indonesia sesuai Hasil Pemeriksaan Laboratorium Forensik Polri NO. LAB: 11565/FBF/2015 tentang Laporan Berita Acara Hasil Pemeriksaan Teknis Kriminalistik TKP Kebakaran Bangunan

Plaza Sukaramai Pekanbaru di jalan Jenderal Sudirman, Kelurahan Sukaramai, Kecamatan Pekanbaru Kota, Pekanbaru, Provinsi Riau tanggal 15 Desember 2015.

Akibat kebakaran tersebut muncul permasalahan yakni bagaimana cara membangun kembali bangunan Plaza Sukaramai yang terbakar mengingat akibat kebakaran mengakibatkan kerusakan parah dan untuk membangun baru diperlukan biaya yang sangat besar sementara sisa waktu untuk kerjasama tinggal sepuluh tahun. Berdasarkan permasalahan yang ada dilakukan kajian yang melibatkan para ahli di bidangnya sebagai bahan pertimbangan untuk merumuskan bentuk penyelesaian permasalahan akibat kebakaran tersebut. Pemerintah Kota Pekanbaru dan PT Makmur Papan Permata sepakat memilih penyelesaian alternatif dengan azas musyawarah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru dengan PT Makmur Papan Permata Nomor : 270-WK/1996 – Nomor : 018/MPP/XI/1996 tentang Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai tanggal 30 Nopember 1996. Azas mufakat merupakan penyelesaian alternatif yaitu salah satu bentuk penyelesaian sengketa atau perselisihan yang diselesaikan di luar Pengadilan, berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, berbunyi:

“Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.”

Berdasarkan pertimbangan dan kajian yang meliputi aspek hukum, aspek teknis, aspek sosial dan juga aspek kelayakan reinvestasi, selanjutnya pada tanggal 17 Oktober 2016 dilakukan Addendum Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT Makmur Papan Permata Nomor : 100/PKS/X/2016/15 dan Nomor : 06/MPP/X/2016 tentang Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai. Addendum Perjanjian ini dibuat mengikuti prosedur hukum yang berlaku hal ini salah satunya untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak untuk Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai Akibat Kebakaran setelah terjadinya akekososngan hukum akibat kebakaran Plaza Sukaramai, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (9) dan Pasal 22 ayat (2) Undang-undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Pasal 1 ayat (9), berbunyi :

“bahwa diskresi adalah Keputusan dan/atau tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan untuk mengatasi persoalan konkret yang dihadapi dalam penyelenggaraan pemerintahan dalam hal peraturan perundang-undangan yang memberikan pilihan, tidak mengatur, tidak lengkap atau tidak jelas, dan/atau adanya stagnasi pemerintahan.”

Pasal 22 ayat (2), berbunyi :

“bahwa setiap penggunaan diskresi pejabat pemerintahan bertujuan untuk melancarkan penyelenggaraan pemerintahan, mengisi kekosongan hukum, memberikan kepastian hukum dan mengatasi stagnasi pemerintahan dalam keadaan tertentu guna kemanfaatan dan kepentingan umum.”

Addendum Perjanjian Kerjasama dibuat dan dilakukan berdasarkan keadaan memaksa (force majeure) untuk kemanfaatan dan kepentingan umum yang lebih luas sebagai landasan hukum pembangunan kembali Plaza Sukaramai yang terbakar dengan tetap berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku antara lain Perjanjian Kerjasama Nomor : 270-WK/1996 – Nomor : 018/MPP/XI/1996 Tentang Pembangunan Perumahan Psar Pusat Sukaramai; Undang-undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;

Di dalam Addendum ini ada 10 (sepuluh) Pasal yang ditambah dari perjanjian lamanya, yang mana perjanjian lama itu perjanjian yang pertama kali dibuat antara PT Makmur Papan Permata dengan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru sebelum terjadinya Force Majeure/kebakaran. Sepuluh Pasal tambahan tersebut, berisikan tentang :

Pasal (1), tentang penambahan klausul bahwa Dinas Pasar atau sebutan lainnya adalah Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang bertanggung jawab di bidang perdagangan dan fungsi pengelolaan pasar;

Pasal (4A), tentang Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dan Hak Guna Bangunan (HGB);

Pasal (5A), tentang Mekanisme Pembayaran Royalti/Kontribusi;

Pasal (7), tentang penghapusan klausula sebelumnya dan diganti dengan klausula baru berbunyi : “ Pihak Kedua dapat mengalihkan bagian dari HGB kepada Pihak Ketiga setelah diketahui oleh Kepala Dinas Pasar atas nama Walikota”;

Pasal (8A), tentang Sanksi Terkait Pemeliharaan;

Pasal (8B), tentang Pengakhiran Secara Sepihak;

Pasal (9A), tentang Hak Dan Kewajiban;
Pasal (9B), tentang Waktu Pengelolaan;
Pasal (16), tentang Keadaan Kahar (Force Majeure);
Pasal (16A), tentang Pengakhiran Karena Berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian.

Dampak Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kota Pekanbaru Dengan PT Makmur Papan Permata Tentang Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai Akibat Kebakaran

Penulis telah melakukan wawancara dengan Pemerintah Kota Pekanbaru Bapak yang diwakili Bapak Drs. Ingot Ahmad Hutasuhut selaku Asisten Ekonomi dan Pembangunan Sekretaris Daerah Kota Pekanbaru yang mengkoordinir beberapa Organisasi Perangkat Daerah (OPD) salah satunya Dinas Perdagangan dan Perindustrian Kota Pekanbaru yang sebelumnya juga menjabat sebagai Kepala Dinas Perdagangan dan Perindustrian Kota Pekanbaru dan membawahi Bidang Pasar (Dinas Pasar sebelumnya), wawancara dengan bapak Benjamin Direktur PT Makmur Papan Permata ditanyakan dengan pertanyaan yang sama. Pertanyaan yang diajukan antara lain adalah apakah maksud dan tujuan, hak dan kewajiban para pihak, apa dasar hukum dilakukannya Addendum Perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT Makmur Papan Permata?

Dari pertanyaan tersebut dijawab dan dijelaskan bahwa maksud dan tujuan dari pelaksanaan addendum perjanjian kerjasama ini untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang telah sepakat dan saling mengikatkan diri untuk memenuhi hak dan kewajiban dalam Pembangunan Plaza Sukaramai yang terbakar, karena tidak adanya landasan hukum untuk pelaksanaan pembangunan kembali akibat kebakaran, sedangkan hak dan kewajiban para pihak tertuang dalam addendum perjanjian kerjasama, antara lain :

- 1) pekerjaan penataan ulang dan meredesign ulang pada bangunan Plaza Sukaramai paska terbakar dengan menambahkan fasilitas kenyamanan dan keamanan bagi pedagang dan pengunjung, melengkapi fasilitas umum seperti eskalator, lift, ruang belanja full AC, CCTV, ruang sholat, toilet yang ramah muslim (moslem friendly), ruang tempat ibu menyusui (nursery room), melengkapi system perlindungan keselamatan serta mengubah bangunan gedung atau secara umum meredesign dan merekonstruksi ulang bangunan beserta fasilitas pendukungnya agar setara dengan

Pusat Perbelanjaan dan mal-mal di Kota Pekanbaru, tidak dikembalikan pada konsep bangunan tahun 1996 yang lalu.

- 2) PT Makmur Papan Permata membiayai seluruh proses pembangunan berdasarkan redesign gambar yang disetujui oleh para pihak dan selanjutnya Pemerintah Kota Pekanbaru memberikan hak pengelolaan selama berlangsungnya kerjasama kepada PT Makmur Papan Permata dan hal-hal lain diuraikan dalam Addendum Perjanjian;

Penjelasan tentang dasar hukumnya dilakukan addendum perjanjian kerjasama adalah Pasal 16 Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru dengan PT Makmur Papan Permata Nomor : 270-WK/1996 dan Nomor : 18/MPP/XI/1996 tentang Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai, Pasal 1 ayat (9) dan Pasal 22 ayat (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Dalam wawancara selanjutnya ditanyakan kepada bapak Ingot Ahmad Hutasuhut yang didampingi Direktur PT Makmur Papan bapak Benjamin, perihal bagaimana proses dan tahapan dilakukannya addendum perjanjian dan mengapa dalam addendum perjanjian kerjasama ada penambahan waktu perjanjian kerjasama?

Dijawab dan dijelaskan bahwa proses dan tahapan diadakan addendum perjanjian karena adanya peristiwa kebakaran pada gedung Plaza Sukaramai tanggal 8 Desember 2015, dan PT Makmur Papan Permata mengajukan permohonan kepada Pemerintah Kota Pekanbaru untuk dapat dilakukan pembangunan kembali gedung yang terbakar. Atas permohonan tersebut Pemerintah Kota Pekanbaru menyetujuinya agar pembangunan bekas terbakar itu lebih baik dari pembangunan sebelumnya berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kemudian Pemerintah Kota Pekanbaru membentuk Tim Teknis Percepatan Pembangunan Pasar Pusat Sukaramai untuk membantu secara teknis maupun administrasi berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk mempercepat pembangunan dan menghasilkan poin-poin persetujuan sebagaimana yang dituangkan dalam Addendum Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT Makmur Papan Permata Nomor : 100/PKS/X/2016/15 dan Nomor : 06/MPP/X/2016 tentang Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai tanggal 17 Oktober 2016. Terkait penambahan waktu kerjasama, karena akibat kebakaran (Force Majeure) di gedung Plaza Sukaramai diperlukan invesatsi baru oleh PT Makmur Papan Permata untuk membangun kembali sehingga konsekuensi dari reinvestasi dalam

pembangunan Plaza Sukaramai diperlukan waktu pengelolaan dalam perjanjian yang cukup untuk mengembalikan investasi yang dikeluarkan dan dihitung oleh konsultan independen.

Penulis berkesempatan wawancara dengan Ketua Serikat Pedagang Pasar Plaza Sukaramai (SP3S) Bapak Drs. H. Ismet Bakri tentang kejadian kebakaran dan keinginan pedagang setelahnya, dengan daftar pertanyaan antara lain, bagaimana situasi saat terjadi kebakaran? Seperti apa kondisi toko sebelum terjadinya kebakaran? Apa yang diharapkan para pedagang dengan adanya musibah kebakaran ini? Kenapa pedagang sampai berdemo berkali-kali? Apakah Pedagang dilibatkan dalam pelaksanaan pembangunan kembali Plaza Sukaramai yang terbakar? Apakah pernah dilakukan sosialisasi dengan pedagang? Apa harapan pedagang dengan dibangunnya Sukaramai Trade Center?

Dari pertanyaan tersebut dijawab dan dijelaskan bahwa, seluruh pedagang sangat panik apalagi saat itu mendekati natal dan tahun baru sehingga pedagang sudah banyak menimbun barang dagangan di toko dan semuanya habis terbakar. Kondisi toko sedang ramai karena terjadi sekitar jam 3 sore, barang dagangan pedagang penuh dan pajangan sampai ke gang-gang toko yang sempit dan terbatas ditambah kenyamanan udara yang tidak dingin karena tidak ada AC. Pedagang berharap pembangunan yang baru Pemerintah dan PT MPP menampung aspirasi pedagang supaya Plaza Sukaramai menjadi lebih nyaman dan dingin dengan AC serta ditambah gang-gang di sekitar toko biar tidak sempit dan memudahkan orang lewat. Karena rata-rata pedagang menggantungkan nafkah hidupnya dari usaha di Plaza Sukaramai, sehingga kalau tidak berusaha semua tanggungan keluarga terancam biaya hidupnya, selain itu pedagang masih memiliki sisa hak menempati toko sekitar sepuluh tahun lagi sampai dengan 9 Februari 2026, jadi kalau tidak segera dibangun pedagang akan semakin rugi. Perwakilan pedagang dilibatkan dalam negosiasi beberapa hal seperti besarnya booking fee, lama angsuran uang muka, tata cara pelunasan toko serta perhitungan nilai sisa hak toko sampai dengan tahun 2026 yang tetap diperhitungkan untuk mengurangi harga pada bangunan baru sehingga hak pedagang pada toko yang lama tidak dihilangkan tetapi dinilai dan dihargai untuk mengurangi harga toko baru. Pernah dilakukan sosialisasi kepada seluruh pedagang dan hampir 1000 pedagang pemilik hadir di hotel Jatra saat sosialisasi dan pada akhir sosialisasi tersebut ditunjuk perwakilan pedagang untuk melakukan negosiasi dengan PT MPP maupun Pemko tentang hal-hal seperti yang diuraikan diatas. Pedagang berharap dengan dibangunnya Sukaramai Trade Center seluruh fasilitas pada gedung dapat setara dengan mal-mal yang ada di Kota Pekanbaru dengan fasilitas yang modern seperti seluruh ruangan menggunakan AC,

CCTV, escalator, lift, ruang sholat, toilet umum, ruang tempat ibu menyusui, tempat parkir yang luas, security dan keamanan yang baik. Pedagang senang karena setelah dibangun ada kepastian hukum untuk jangka waktu memiliki toko yang berakhir hingga tahun 2046, sehingga memberikan manfaat ekonomi bagi pedagang dan para konsumen berbelanja di Sukaramai Trade Center saat ini.

Upaya Yang Dilakukan Untuk Menyelesaikan Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kota Pekanbaru Dengan PT Makmur Papan Permata Tentang Pembangunan Peremajaan Pasar Pusat Sukaramai Akibat Kebakaran

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

Melakukan Addendum Perjanjian harus memperhatikan asas itikad baik, bahwa menurut Subekti, asas itikad baik merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian. Selanjutnya Subekti berpendapat bahwa perjanjian dengan itikad baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma- norma kepatutan dan kesusilaan.

Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Yang dimaksud dengan itikad baik dalam ketentuan pasal tersebut adalah keharusan untuk melaksanakan suatu perjanjian secara pantas dan patut. Jadi titik beratnya pada pelaksanaan suatu perjanjian, sesudah perjanjian itu ada yang dibuat secara sah dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara, pelaksanaan dari isi suatu perjanjian dibatasi oleh kepantasan dan kepatutan. Namun begitu, apabila dalam pelaksanaan suatu perjanjian salah satu pihak tidak memenuhi ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara, hal itu tidak mengubah hak dan kewajiban pokok dari para pihak yang telah disepakati dalam perjanjian kerjasama ini, bahwa itikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara tersebut berkaitan dengan pendapat umum, bahwa masyarakat pada umumnya menganggap tindakan yang dilakukan tersebut bertentangan dengan itikad baik. Yang berkaitan dengan sikap batin para pembuat perjanjian. Sehingga dalam melaksanakan

ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdota tersebut berlaku dan terikat pada suatu norma tidak tertulis atau tata krama yang wajib diikuti oleh siapa saja yang ada dalam pergaulan hidup masyarakat yang bersangkutan. Mengenai hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Hubungan antara hukum perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Status perjanjian dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan tertulis.

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdota : “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu. Berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdota yang berbunyi: “Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”.

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

Pembuatan addendum perjanjian kerja tidak dapat dilakukan secara sepihak oleh pengusaha, akan tetapi harus mendapatkan persetujuan dari pekerja yang bersangkutan. Addendum hanya bersifat melengkapi perjanjian pokoknya, dan demi tertib administrasi dan kemudahan untuk proses pengarsipan dokumen serta memudahkan pencarian dokumen, pada umumnya addendum diberi nomor. Mengutip Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata addendum memiliki arti "ketentuan atau pasal tambahan, misalnya dalam akta". Perbuatan menambahkan isi dari perjanjian atau kontrak disebut dengan addendum dalam istilah hukum dan umumnya addendum merupakan penambahan pada kesepakatan perjanjian pokok dan

penambahan atau perubahan yang dilampirkan tidak boleh keluar dari perjanjian pokoknya, mesti tetap sesuai dengan kesatuan kesepakatannya.

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

1. Addendum tambah kurang yang diterapkan ketika ada perubahan pada pekerjaan.
2. Addendum kontrak yang diterapkan karena adanya perubahan jadwal pelaksanaan pekerjaan, disebut juga dengan addendum waktu.
3. Addendum penyesuaian harga atau eskalasi yang disebut juga sebagai addendum harga atau nilai kontrak.

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

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, ini dapat dicapai jika tidak ada paksaan, penipuan, dan kesilapan.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, cakap untuk bertindak berdasarkan hukum dan cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang ditentukan tidak cakap menurut hukum, meliputi orang yang belum dewasa dan orang yang berada di bawah pengampuan.
- c. Suatu hal tertentu, maksudnya suatu perikatan mesti berkaitan dengan suatu hal tertentu yang jelas dan benar berdasarkan hukum.
- d. Suatu sebab yang halal, bahwa sesuatu hal yang diperjanjikan adalah diperbolehkan atau halal, jadi tidak boleh dibuat untuk melakukan hal-hal yang melawan hukum.

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

kontrak. Dalam suatu kontrak perjanjian biasanya dituliskan pengaturan mengenai addendum kontrak pada bagian akhir kontrak, dan seandainya klausul pengaturan perihal addendum kontrak ini tidak dimasukkan, addendum tetap dapat diterapkan selama semua pihak yang bersangkutan menyetujuinya. Biasanya pembuatan addendum muncul atau dilakukan karena adanya perubahan dari isi kontrak/perjanjian, atau karena adanya hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam perjanjian pokoknya. Terhadap perubahan dan atau penambahan klausula/pasala addendum, para pihak yang terikat dalam kontrak dapat merundingkannya lebih lanjut dalam sebuah forum musyawarah dan hasil kesepakatannya dituangkan ke dalam addendum kontrak. Secara fisik pembuatan addendum dalam suatu perjanjian terpisah dari perjanjian pokok, namun secara hukum suatu addendum melekat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utama. Berdasarkan Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Pasal 6 ayat (2) berbunyi :

“bahwa para pihak dapat dan berhak untuk menyelesaikan sendiri sengketa yang timbul diantara mereka. Kemudian, kesepakatan itu dituangkan dalam bentuk tertulis”.

Pada pelaksanaan addendum perjanjian penting sekali diawali negosiasi dari pihak satu dengan pihak lain untuk memahami dan mengetahui sikap apa yang disampaikan secara lisan, bahasa gerak tubuh maupun ekspresi wajah. Karena jika sejak awal salah satu pihak ada yang tidak memiliki niat atau keinginan untuk mencapai kesepakatan, maka hal tersebut berarti membuang waktu dan energi kita. Untuk itu perlu dicari jalan lain, seperti misalnya: conciliation, mediation dan arbitration melalui pihak ketiga. Pada addendum perjanjian yang dilakukan antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT Makmur Papan Permata dilakukan akibat kondisi darurat (*force majeure*) kebakaran, sehingga dalam pasal-pasal addendumnya mempertimbangkan banyak hal baik tentang addendum tambah kurang, addendum waktu maupun addendum eskalasi harga.

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

Pasal 1244 KUHPerdara yang berbunyi:

“Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tak terduga,

pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.”

Pasal 1245 KUHPerdara yang berbunyi:

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

Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa force majeure adalah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi peristiwa yang tidak terduga yang mana debitur tidak dapat menduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.

Penulis mengatakan bahwa dalam situasi Plaza Sukaramai yang terbakar dibutuhkan itikad baik semua pihak untuk melakukan segala upaya yang menghasilkan solusi terbaik bagi semua pihak (win-win solution). Kebenaran adanya itikad baik itulah yang nantinya akan diadili di pengadilan, karena memang ada jenis debitur yang betul-betul tidak bisa bayar dalam kondisi force majeure kahar ini, tapi juga ada debitur yang sebetulnya bisa bayar namun tidak mau membayar. Penting digarisbawahi bahwa sifat dari force majeure tidaklah menghilangkan kewajiban debitur, melainkan hanya menghilangkan kewajiban pembayaran bunga dan kerugian. Lantas bisakah force majeure membatalkan perjanjian penulis berpandangan konsekuensi pembatalan perjanjian akibat terjadinya force majeure hanya bisa berlaku jika para pihak telah mencantumkan klausula pembatalan kontrak akibat force majeure dalam perjanjian yang telah mereka sepakati. Bila tidak diatur pembatalan dalam kontrak, maka yang berlaku adalah penundaan kewajiban. Menurut Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia, kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi :

“Bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Menurut Subekti cara menyimpulkan asas kebebasan berkontrak (beginsel der contractsvrijheid) adalah dengan jalan menekankan pada perkataan "semua" yang ada di muka perkataan "perjanjian".

Menurut Mariam Darus Badruzaman menyatakan bahwa "Semua" mengandung, arti meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun yang tidak dikenal oleh undang-undang. Asas kebebasan berkontrak (contract-vrijheid) berhubungan dengan isi

perjanjian, yaitu kebebasan menentukan "apa" dan "siapa" perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang diperbuat sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara ini mempunyai kekuatan mengikat.

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

KESIMPULAN

Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT Makmur Papan Permata berjalan dengan lancar sebelum terjadinya musibah kebakaran di Plaza Sukaramai pada tanggal 8 Desember 2015.

Akibat musibah kebakaran (force majeure) diperlukan landasan hukum untuk melakukan pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan kembali Plaza Sukaramai yang terbakar melalui Addendum Perjanjian berpedoman pada peraturan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Upaya menyelesaikan permasalahan Pemerintah Kota Pekanbaru dan PT Makmur Papan Permata memilih solusi penyelesaian alternatif dengan Addendum Perjanjian Kerjasama Pembangunan Plaza Sukaramai Akibat Kebakaran sehingga ada kepastian hukum atas hak mengelola dan menempati asset hasil kerjasama, penambahan penerimaan royalty pemerintah, tersedianya fasilitas perbelanjaan yang modern selain itu juga dampak sosial bagi pedagang, masyarakat dan pengunjung yang melakukan usaha dan kegiatan dalam kawasan Sukaramai Trade Center.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

A. Qiran Syamsuddin, Pokok-pokok Hukum Perjanjian, Liberty, Yogyakarta, 1983

_____, Pokok Hukum Perjanjian Beserta perkembangannya, Liberti, Yogyakarta, 1985

Abdul kadir Muhammad, Hukum Perikatan, Alumni, Bandung, 1992

- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*. Kencana, Jakarta, 2010
- Ahmad yani dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Perseroan Terbatas*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000
- Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaran*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009
- B.N.Marbun, *Membuat Perjanjian yang Aman dan Sesuai Hukum*, Puspa Swara, Jakarta
- Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama, 2001
- Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006
- Engga Prayogi, *Hukum Bisnis*, Pustaka Yustisia, Jakarta Selatan, 2011
- Erman Rajagukguk, *Kontrak Dagang Internasional Dalam Praktik di Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Elips Project, Jakarta: 1994
- HFA Vollmar. *Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid II*. diterjemahkan oleh I. S. Adiwimarta, Rajawali, Jakarta, 1984
- Jessel dalam Haridjan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1993
- LG Rai Widjaya, *Hukum Perusahaan Perseroan Terbatas*, kesaint blanc, Jakarta, 2006
- M.Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung, Mandar Maju, 1994
- M.Yahya Harahap, *Segi-segi hukum perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986
- Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, 1983
- R. Setiawan, “*Pokok-pokok Hukum Perjanjian*”, Bina Cipta. Bandung, 1987
- R. Subekti dan Tjitrosudio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2001
- R. Subekti, “*Hukum Perjanjian*”, Intermedia, Jakarta, 1987
- R.Wiryono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, PT. Bale, Bandung, 1986
- Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Ctk. Pertama, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003
- Salim H,S, *Pengantar Hukum Perdata tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002
- Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, 2000
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2000
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2005
- _____, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) Cetakan Keenam Belas*, 1983

_____, Pokok-Pokok hukum Perdata, 2001

_____, Pokok-Pokok Hukum Perdata, 1996

Sutantyo R. Hadikusuma dan Sumantoro, Pengertian Pokok Hukum Perusahaan, Bentuk-Bentuk perusahaan yang berlaku di Indonesia, Rajawali pers, Jakarta, 1991

Wirjono Prodjodikoro, Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu. Sumur, Bandung, 1981

Dr. Frans Hendra Winarta, S.H., M.H. dalam bukunya Hukum Penyelesaian Sengketa hal.1-2 Jakarta: Sinar Grafika.

Rachmadi Usman, S.H., M.H. dalam bukunya Mediasi di Pengadilan Hal. 8 Jakarta: Sinar Grafika

Rochmat Soemitro dalam bukunya Hukum Perseroan, Yayasan dan Wakaf Bandung, Eresco 1993

Jurnal/Artikel/Internet/Skripsi/Tesis/Disertasi dan lainnya :

Dunia Pendidikan: <https://duniapendidikan.co.id/asal-usul-kota-pekanbaru>, diposting pada 22/10/2023, oleh duniapcoid, diakses pada tanggal 13 November 2023.

Setiawan, Jurnal : <https://jurnal.ugm.ac.id/jmh/article/view/48017>, Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada “tanggung jawab jabatan dan tanggung jawab pribadi dalam penggunaan diskresi sebagai instrumen pelayanan publik (public service)” diakses pada tanggal 13 November 2023.

Hukum Online : www.hukumonline.co, Tri Jata Ayu Pramesti, S.H.M.H., diposting pada 10 Juli 2020 “Litigasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan” diunduh Senin 20 Mei 2024

Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang No 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338.

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Keputusan Menteri Keuangan RI No.406/KMK.06/2004 tentang usaha jasa penilaian berbentuk perseroan terbatas.

Peraturan Daerah Kota Pekanbaru (Perda) Nomor 2 Tahun 2020 tentang Penataan Kecamatan.

Akta Nomor 06 tanggal 20 Oktober 2016 tentang Penegasan Kembali Addendum Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Makmur Papan Permata.