

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁸ Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan sesuatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disamping sumber-sumber lainnya. Suatu perjanjian juga 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 yang tertulis.

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Memang perikatan itu paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian, tetapi sebagaimana sudah dikatakan, ada juga sumber-sumber lain yang melahirkan perikatan. Sumber-sumber lain ini tercakup dengan nama Undang-Undang. Jadi, ada perikatan yang lahir dari “perjanjian” dan ada perikatan yang lahir dari

¹⁸ Subekti, 2007, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT. Intermasa, hlm. 1

“Undang-Undang”. Sumber-sumber yang tercakup dalam satu nama, yaitu Undang-Undang, diperinci lagi. Dibedakan antara Undang-Undang saja dengan Undang-Undang yang berhubungan dengan perbuatan orang, sedangkan yang terakhir ini diperinci pula, dibedakan antara perbuatan yang halal dan perbuatan yang melanggar hukum. Menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara bahwa: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya.”¹⁹

Perbuatan dapat persetujuan dan dapat juga tanpa persetujuan, dalam hal ini tanpa persetujuan yang disimpulkan dari unsur definisi “perbuatan” meliputi juga perbuatan perwakilan sukarela (*zaakwaarneming*), perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) terjadinya itu tanpa persetujuan, seharusnya unsur tersebut dirumuskan: perjanjian adalah “persetujuan”.

Perjanjian dari sepihak saja hal ini dapat dipahami dari unsur definisi kata kerja “mengikatkan diri”, sifatnya hanya datang dari satu pihak tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya unsur tersebut dirumuskan: “saling mengikatkan diri”. Artinya, pihak yang satu mengikatkan diri pada pihak yang lain dan pihak yang lain juga mengikatkan diri pada pihak yang satu, sehingga terjadi persetujuan antara dua belah pihak.

Adapun pengertian perjanjian lainnya yaitu: “Perjanjian adalah persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu

¹⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 289.

hal yang bersifat kebendaan dibidang harta kekayaan.”²⁰ Perjanjian dikatakan sebagai hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Lebih lanjut dikatakan bahwa pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditor, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitor.²¹

Menurut Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.²²

Menurut pendapat lain memberikan pengertian, perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih, tidak hanya memberikan kepercayaan tetapi secara bersama-sama saling pengertian untuk melakukan sesuatu pada masa mendatang oleh seseorang atau keduanya oleh mereka.²³

Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana suatu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.²⁴ Berdasarkan pendapat para ahli di atas perjanjian dapat disimpulkan sebagai persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan di bidang harta kekayaan.

²⁰ *Ibid*, hlm. 290.

²¹ I Ketut Okta Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2016, hlm. 1.

²² Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung : Sumur, 2008, hlm. 4

²³ Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, 2008. hlm. 19

²⁴ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Putra Bardin, 2009, hlm. 49.

2. Asas-asas Perjanjian

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak untuk mencapai tujuan, beberapa asas tersebut adalah sebagaimana diuraikan berikut ini :

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur maupun belum di atur dalam undang-undang. Akan tetapi kebebasan tersebut dibatasi tiga hal, yaitu:

- 1) Tidak dilarang Undang-Undang.
- 2) Tidak bertentangan dengan ketertiban umum.
- 3) Tidak bertentangan dengan kesusilaan.

Kebebasan berkontrak memberikan apakah jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, diantaranya:

- 1) Bebas menentukan apakah akan melakukan perjanjian atau tidak.
- 2) Bebas menentukan dengan siapa akan melakukan perjanjian.
- 3) Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian.
- 4) Bebas menentukan bentuk perjanjian.
- 5) Kebebasan lainnya untuk tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Namun dalam perkembangannya ternyata kebebasan berkontrak dapat mendatangkan ketidakadilan karena prinsip ini hanya dapat mencapai tujuannya, yaitu mendatangkan kesejahteraan seoptimal mungkin, bila para pihak memiliki

bargaining power yang seimbang. Dalam kenyataannya hal tersebut sering tidak terjadi demikian hingga negara menganggap perlu untuk campur tangan untuk melindungi pihak yang lemah.²⁵

b. Asas Pelengkap

Asas ini mempunyai arti bahwa ketentuan Undang-Undang boleh tidak diikuti apabila pihak-pihak menghendaki dan membuat ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan Undang-Undang. Akan tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan lain, berlakulah ketentuan undang-undang. Asas ini hanya mengenal rumusan hak dari kewajiban pihak-pihak.

c. Asas Konsensual

Asas ini mempunyai arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapai kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum. Berdasar pada asas ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat itu cukup secara lisan saja, sebagai penjelmaan dari asas “manusia itu dapat dipegang mulutnya”, artinya dapat dipercaya dengan kata-kata yang diucapkannya.

Kemudian ada perjanjian tertentu yang dibuat secara tertulis, misalnya perjanjian perdamaian, hibah, dan pertanggungan (asuransi). Tujuannya adalah untuk bukti lengkap mengenai apa yang mereka perjanjikan. Perjanjian dengan formalitas tertentu ini disebut perjanjian formal. Pengertian ini tidak tepat karena maksud asas konsensual ini adalah bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat

²⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Jakarta, PT Pustaka Utama Grafiti, 2009, hlm. 20

terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, lahirnya kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat obligator, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.

d. *Asas Obligator*

Asas ini mempunyai arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum mengalihkan hak milik. Hak milik baru beralih apabila dilakukan dengan perjanjian yang bersifat kebendaan (*zakelijke overeenkomst*), yaitu melalui penyerahan (*levering*).

3. Subjek dan Objek Perjanjian

Subjek perjanjian adalah pihak-pihak yang terikat dalam suatu perjanjian. KUH Perdata membedakan tiga golongan yang tersangkut pada perjanjian itu yang menjadi subjek dalam perjanjian ini adalah :

- a) Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.
- b) Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapatkan hak dari padanya.
- c) Pihak ketiga.

Objek dari perjanjian atau prestasi harus dipenuhi oleh pihak-pihak yang mengadakan perjanjian sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Jika ada salah satu pihak yang tidak memenuhi prestasinya, maka pihak yang tidak memenuhi prestasi tersebut dikatakan wanprestasi. Namun hal tersebut dapat diperkecualikan dalam hal memaksa atau *overmacht*, dimana salah satu pihak tidak dapat

memenuhi prestasinya karena sebab diluar dirinya. Hal memaksa tersebut misalnya, bencana alam, meninggal dunia, kecelakaan dan lain-lain.

Ditinjau dari objeknya (prestasi), maka perjanjian terbagi menjadi tiga macam yaitu:

- a) Perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan suatu barang.
- b) Perjanjian untuk berbuat sesuatu.
- c) Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu

Subjek dalam perjanjian antara PT. Solid Mitra Abadi dan PT. Solid Sukses Jaya tentang kerjasama pengelolaan usaha karaoke. Sedangkan yang menjadi objek dalam perjanjian tersebut adalah hak dan kewajiban serta penyelesaian sengketa apabila terjadi suatu wanprestasi.

4. Syarat-syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian.
- 3) Mengenai suatu hal tertentu.
- 4) Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek

yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain, mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik.

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau *akil baliq* dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian.

- 1) Orang-orang yang belum dewasa.
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang diterapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Ketentuan-ketentuan KUHPerdato tersebut yang mengakibatkan berakhirnya pemberian kuasa yang diberikan seorang perempuan sebelum dia menikah. Menurut ketentuan-ketentuan tersebut, seorang perempuan tidak dapat melakukan perbuatan hukum tanpa persetujuan dari suami, termasuk perbuatan hukum memberikan kuasa.

Mengenai perlunya izin dari suami kepada isteri untuk melakukan perbuatan hukum tidak berlaku lagi sejak adanya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 1963 Tentang Gagasan Menganggap *Burgerlijk Wetboek* tidak Sebagai Undang-Undang. “Sebagai konsekwensi dari gagasan ini, maka Mahkamah Agung menganggap tidak berlaku lagi antara lain pasal-pasal

berikut dari *Burgerlijk Wetboek*: Pasal 108 dan Pasal 110 KUHPdt tentang wewenang seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap dimuka Pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suami, dengan demikian tentang hal ini tidak ada lagi perbedaan diantara semua warga negara Indonesia.”

Memang dari sudut rasa keadilan, perlulah bahwa orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terikat oleh perjanjian itu, mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikulnya dengan perbuatannya itu. Sedangkan dari sudut ketertiban hukum, karena seseorang yang membuat suatu perjanjian itu berarti mempertaruhkan kekayaannya, maka orang tersebut haruslah seorang yang sungguh-sungguh berhak bebas berbuat dengan harta kekayaannya.

Orang yang tidak sehat pikirannya tidak mampu menginsyafi tanggung jawab yang dipikul oleh seorang yang mengadakan suatu perjanjian, orang yang ditaruh di bawah pengampuan menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya. Ia berada di bawah pengawasan pengampuan, kedudukannya sama dengan seorang anak yang belum dewasa kalau seorang anak belum dewasa harus diwakili oleh orang tua atau walinya, maka seorang dewasa yang telah ditaruh di bawah pengampuan harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya.

5. Hapusnya Suatu Perjanjian

Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt) menyebutkan sepuluh cara hapusnya suatu perjanjian.²⁶ Cara-cara tersebut adalah:

²⁶ Subekti, 2007, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT. Intermasa, hlm. 64

- 1) Pembayaran.
- 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.
- 3) Pembaharuan utang.
- 4) Perjumpaan utang.
- 5) Percampuran utang.
- 6) Pembebasan utang.
- 7) Musnahnya barang yang terutang
- 8) Batal/pembatalan
- 9) Berlakunya suatu syarat batal. Dan
- 10) Lewat waktunya.

Sepuluh cara tersebut diatas belum lengkap, karena masih ada cara-cara yang tidak disebutkan, misalnya berakhirnya suatu ketetapan waktu dalam suatu perjanjian atau meninggalnya salah satu pihak dalam beberapa macam perjanjian, seperti meninggalnya seorang pesero dalam suatu perjanjian firma dan pada umumnya dalam perjanjian-perjanjian dimana prestasi hanya dapat dilaksanakan oleh sidebitor sendiri dan tidak boleh seorang lain. Menurut Pasal 1946 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dinamakan daluwarsa atau lewat waktu ialah “suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang”.

Daluwarsa untuk memperoleh hak milik atas suatu barang dinamakan daluwarsa “*acquisitif*”, sedangkan daluwarsa untuk dibebaskan dari suatu perikatan dinamakan daluwarsa “*extinctif*” dan menurut Pasal 1967 maka segala

tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perseorangan hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 (tiga puluh) tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu atas hak, lagi pula tak dapatlah diajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk dengan lewatnya waktu tersebut diatas, hapuslah setiap perikatan hukum dan tinggallah suatu “perikatan bebas”

B. Tinjauan Umum tentang Perseroan Terbatas

1. Pengertian Perseroan Terbatas

Menurut Pasal 1 ayat (1) UU No.40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas (PT): “Perseroan Terbatas yang selanjutnya disebut perseroan adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta aturan pelaksanaannya.

Dapat kita bedakan terdapat dua macam asosiasi, ada asosiasi yang diadakan dengan tujuan komersial, dan ada asosiasi yang diadakan tidak dengan tujuan komersial. Oleh undang-undang diakui sebagai badan hukum dan ada yang tidak diakui oleh badan hukum PT merupakan asosiasi yang bersifat komersial dan berbadan hukum.²⁷

Menurut konsep dalam perseroan terbatas PT adalah asosiasi modal yang berstatus badan hukum yang mandiri terlepas dari orang perorangnya. Maka dalam hubungan ini tidak diperbolehkan nama para sekutu itu dipakai sebagai

²⁷ Rudhi Prasetya, *Perseroan Terbatas*, Jakarta:Sinar Grafika, 2013, hlm.6

nama perseroan agar netral dari perorangnya. Selain itu, pendiri (jika namanya yang dipakai) belum tentu akan selalu menjadi pemegang saham. Sifat mobilitas lembaga saham selalu mungkin pendiri pada suatu ketika bukan orang apa-apa lagi dalam PT yang bersangkutan. Konsep ini tidak saja berlaku pada hukum kontinental (*civil law*) tetapi berlaku pula dalam hukum *anglo saxon* (*common law*). PT mempunyai status *persona standi in judicio* yang artinya sekalipun hanya berwujud suatu badan dan bukan manusia alamiah, namun dimata hukum PT dipandang sama seperti manusia alamiah yang dapat menjadi mendukung hak dan kewajiban menurut hukum.

Penggunaan nama Perseroan Terbatas Menurut Pasal 16 UU No.40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, perseroan tidak boleh memakai nama:

- a. Telah dipakai secara sah oleh perseroan lain atau sama pada pokoknya dengan nama perseroan lain
- b. Bertentangan dengan ketertiban umum dan/ atau kesusilaan
- c. Sama atau mirip dengan nama Lembaga Negara, Lembaga Pemerintah, atau Lembaga Internasional, kecuali mendapat izin dari yang bersangkutan
- d. Tidak sesuai dengan maksud dan tujuan, serta kegiatan usaha, atau menunjukkan maksud dan tujuan perseroan saja tanpa nama diri
- e. Terdiri atas angka atau rangka, huruf atau rangkaian huruf yang tidak membentuk kata; atau
- f. Mempunyai arti sebagai perseroan, badan hukum atau persekutuan perdata.

1) Nama perseroan harus didahului dengan frase “Perseroan Terbatas” atau disingkat “PT”

- 2) Dalam hal perseroan terbuka selain berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) pada akhir nama perseroan ditambah kata singkatan “tbk”.
- 3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemakaian nama perseroan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

2. Tanggung Jawab Perseroan Terbatas

Tanggung jawab dalam suatu Perseroan Terbatas pada prinsipnya sebatas harta yang ada dalam perseroan tersebut. Disebut “terbatas” (*limited*) yakni terbatas dari segi tanggung jawabnya. Pada prinsipnya pihak pemegang saham, direksi, atau komisaris tidak pernah bertanggung jawab secara pribadi. Artinya jika ada gugatan dari pihak manapun, pihak pemegang harta pribadi dari pemegang saham, direksi atau komisaris pada prinsipnya tidak boleh ikut disita.

Prinsip tanggung jawab terbatas tidak berlaku dalam perihal:

- a. Persyaratan perseroan terbatas sebagai badan hukum belum atau tidak terpenuhi
- b. Pemegang saham yang bersangkutan, baik langsung atau tidak langsung dengan itikad buruk memanfaatkan perseroan tersebut semata-mata untuk kepentingan pribadi
- c. Pemegang saham dari perseroan terbatas terlibat dalam perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh perseroan
- d. Pemegang saham yang bersangkutan, baik langsung atau tidak langsung secara melawan hukum menggunakan kekayaan perseroan yang mengakibatkan

kekayaan perseroan menjadi tidak cukup untuk melunasi hutang perseroan terbatas

- e. Direksi bertanggung jawab secara pribadi jika dia bersalah atau lalai dalam menjalankan tugasnya selaku direksi
- f. Komisaris akan bertanggung jawab secara pribadi jika dia bersalah atau lalai dalam menjalankan tugasnya selaku komisaris.²⁸

3. Organ dalam Perseroan Terbatas (PT)

Organ dalam PT diatur dalam Pasal 1 ayat (4), (5), (6) UU No.40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, yaitu: “(4) Rapat Umum Pemegang Saham yang selanjutnya disebut RUPS adalah organ perseroan yang mempunyai wewenang yang tidak diberikan kepada Direksi atau dewan Komisaris Undang-Undang ini dan/atau anggaran dasar. (5) Direksi adalah organ perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.” (6) Dewan Komisaris adalah organ perseroan yang bertugas melakukan pengawasan secara umum dan/atau khusus sesuai dengan anggaran dasar serta memberi nasihat kepada direksi.”

4. Syarat Sah Mendirikan Perseroan Terbatas

Syarat sah perseroan diatur dalam Pasal 7 UU No.40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas yang menyatakan:

²⁸ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2008. hlm.38

- a. Perseroan didirikan oleh dua orang atau lebih dengan akta notaris yang dibuat dalam bahasa Indonesia.
- b. Setiap pendiri perseroan wajib mengambil bagian saham pada saat perseroan didirikan.
- c. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak berlaku dalam rangka peleburan.
- d. Perseroan memperoleh status badan hukum pada tanggal diterbitkannya keputusan menteri mengenai pengesahan badan hukum perseroan.
- e. Setelah perseroan memperoleh status badan hukum dan pemegang saham menjadi kurang dari 2 (dua) orang, dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan terhitung sejak keadaan tersebut pemegang saham yang bersangkutan wajib mengalihkan sebagian sahamnya kepada orang lain atau perseroan mengeluarkan saham baru kepada orang lain.
- f. Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) telah dilampaui pemegang saham tetap kurang dari 2 (dua) orang, pemegang saham bertanggung jawab secara pribadi atas segala perikatan dan kerugian perseroan, dan atas permohonan pihak yang berkepentingan, pengadilan negeri dapat membubarkan perseroan tersebut.

5. Jenis-Jenis Perseroan Terbatas

a. PT Tertutup

PT Tertutup adalah PT yang didirikan dengan tidak ada maksud menjual sahamnya kepada masyarakat luas (bursa). Dengan kata lain, PT itu didirikan tanpa sedikit pun bertujuan untuk menghimpun modal (asosiasi modal). Beberapa

sarjana menamakan pula bentuk ini sebagai “PT Keluarga”, disebabkan PT demikian itu umumnya sahamnya terbatas hanya dimiliki diantara kalangan keluarga. Akan tetapi tidak selamanya PT tertutup itu identik dengan PT Keluarga, tetapi dapat pula diantara pemegang sahamnya tidak ada hubungan kekerabatan.

b. PT Terbuka

PT Terbuka adalah suatu PT yang sahamnya dijual ke masyarakat luas melalui bursa dalam rangka sebagai salah satu cara memupuk modal dengan jalan menghimpun modal dari masyarakat melalui bursa saham. Menurut Pasal 1 ayat (7) UU No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, menyatakan: “Perseroan terbuka adalah perseroan publik atau perseroan yang melakukan penawaran umum saham, sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan di bidang pasar modal.”

6. Pembubaran Perseroan

Menurut ketentuan Pasal 114 Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Perseroan Terbatas, perseroan bubar karena keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Jangka waktu berdiri yang ditetapkan dalam anggaran dasar telah berakhir, penetapan pengadilan. Dalam Pasal 115 Undang-Undang ini ditentukan bahwa direksi dapat mengajukan usul pembubaran perseroan kepada Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) tentang pembubaran perseroan sah apabila diambil sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam undang-undang dan anggaran dasar.

Perseroan bubar pada saat yang ditetapkan dalam keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).²⁹

C. Tinjauan Umum Tentang Bangunan Gedung

1. Pengertian Bangunan Gedung

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

2. Jenis-jenis Bangunan Gedung

Berdasarkan fungsinya bangunan gedung diklasifikasikan sebagai berikut:

a. Bangunan Rumah Tinggal

Pembuatan bangunan rumah tinggal bertujuan untuk memenuhi kebutuhan manusia akan papan atau tempat tinggal. Oleh karena itu, pembuatan bangunan ini harus memperhatikan faktor keamanan dan kenyamanannya. Contoh-contoh bangunan rumah tinggal antara lain rumah, perumahan, rumah susun, apartemen, mess, kontrakan, kos-kosan, asrama.

²⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2007, hlm.81

b. Bangunan Komersial

Bangunan komersial didirikan untuk mendukung aktifitas komersial meliputi jual, beli, dan sewa. Bangunan komersial ditujukan untuk keperluan bisnis sehingga faktor lokasi yang strategis memegang peranan penting bagi kesuksesan bangunan tersebut. Contoh-contoh bangunan komersial di antaranya pasar, supermarket, mall, retail, pertokoan, perkantoran, dan kompleks kios.

c. Bangunan Fasilitas Penginapan

Bangunan penginapan tercipta dari kebiasaan manusia yang kini beraktifitas dengan berpindah-pindah tempat secara mobilitas. Keberadaan bangunan ini memungkinkan seseorang bisa menyewa bangunan untuk sementara waktu dengan keperluan menginap. Adapun contoh bangunan penginapan yaitu motel, hotel, cottage, dan wisma tamu.

d. Bangunan Fasilitas Pendidikan

Bisa ditebak, ini merupakan bangunan yang difungsikan sebagai sarana pendidikan, di mana aktifitas utama di dalamnya yaitu belajar. Dalam penjabarannya, belajar merupakan kegiatan untuk mendapatkan ilmu dan pengetahuan yang baru. Contoh dari bangunan pendidikan misalnya sekolah, universitas, perpustakaan, sanggar, dan laboratorium.

e. Bangunan Fasilitas Kesehatan

Kesehatan merupakan anugerah yang luar biasa bagi setiap manusia. Oleh karena itu, guna menunjang kesehatan tersebut maka lahirlah bangunan kesehatan ini. Contoh-contohnya rumah sakit, puskesmas klinik, apotek,

laboratorium medis, *gymnasium*, salon kecantikan, pusat terapi, dan pusat rehabilitasi.

f. Bangunan Fasilitas Peribadatan

Masjid, gereja, kelenteng, pura, dan vihara ialah contoh-contoh dari bangunan fasilitas peribadatan. Semua bangunan ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan batin manusia sebagai makhluk yang memiliki Tuhan. Bangunan peribadatan biasanya digunakan sebagai tempat beribadah dan upacara keagamaan.

g. Bangunan Fasilitas Transportasi

Ada pula bangunan fasilitas transportasi, yakni bangunan yang dibuat sebagai pusat dari alat transportasi tertentu. Misalnya terminal untuk tempat berhentinya bus, pelabuhan sebagai tempat menepinya kapal, stasiun untuk pemberhentian kereta api, dan bandara sebagai tempat mendaratnya pesawat. Di bangunan fasilitas transportasi ini juga umumnya dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas layanan yang menunjang alat transportasi tersebut.

h. Bangunan Budaya dan Hiburan

Bangunan budaya merupakan bangunan yang dipakai untuk melestarikan dan atau mempertunjukkan suatu kebudayaan. Sedangkan bangunan hiburan adalah bangunan yang dipakai sebagai tempat menciptakan hal-hal yang menghibur. Pada bangunan, hubungan antara faktor budaya dan faktor hiburan ini saling merekat dan mendukung satu sama lain. Sebagai contoh gedung pertunjukan yang menampilkan drama sarat budaya yang dapat menghibur penonton. Begitu juga dengan bioskop, museum, dan perpustakaan.

i. Bangunan Pemerintahan dan Layanan Publik

Bangunan pemerintahan adalah bangunan yang digunakan oleh pemerintah untuk menunaikan tugas dan kewajibannya. Di samping itu, bangunan pemerintah ini juga dipakai sebagai bangunan layanan public misalnya dalam pengurusan data kependudukan, berkas-berkas resmi, surat perijinan, laporan pengaduan, dan lain-lain. Itu sebabnya, pembuatan bangunan ini harus dirancang sedemikian rupa agar dapat mendukung kegiatan-kegiatan tersebut. Adapun contoh-contoh bangunan pemerintahan dan layanan publik yaitu kantor polisi, kantor perizinan, kantor dinas, dan balai pemerintahan.

3. Pemeliharaan Bangunan Gedung

a. Pengertian Pemeliharaan Bangunan Gedung

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, pemeliharaan bangunan gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu layak fungsi.

b. Jenis-jenis Pemeliharaan Bangunan Gedung

Hestin Mulyandari menyatakan jenis kegiatan pemeliharaan terdiri atas:³⁰

1. Pemeliharaan Terencana

- a. *Preventive Maintenance* adalah kegiatan pemeliharaan yang dilakukan untuk mencegah timbulnya kerusakan tidak terduga dan menemukan kondisi atau keadaan tidak terduga serta menemukan kondisi atau

³⁰ Mulyandari, Hestin, *Pengantar Arsitektur Kota*. Yogyakarta: CV Andi Offset, 2010, hlm.31

keadaan yang dapat menyebabkan fasilitas produksi mengalami kerusakan saat digunakan.

- b. *Predictive Maintenance* adalah tindakan perbaikan berdasarkan informasi dari hasil inspeksi, yaitu ada bagian suku cadang yang perlu diganti.
- c. *Corrective Maintenance* adalah kegiatan pemeliharaan setelah timbul atau saat timbul kerusakan. Kegiatan demikian sering disebut perbaikan dan perlu memperhatikan biaya yang timbul

2. Pemeliharaan Tidak terencana

Breakdown Maintenance adalah kegiatan pemeliharaan yang terjadi tiba-tiba di luar prediksi maupun jadwal akibat kerusakan atau tidak berfungsinya suatu sistem ataupun peralatan. Hal ini sangat dihindari agar tidak terjadi dikarenakan dampak yang muncul sangat besar dan merugikan semua pihak.

Pemeliharaan bangunan gedung meliputi persyaratan yang terkait dengan:

- 1) Keselamatan bangunan gedung yaitu kondisi yang menjamin keselamatan dan tercegahnya bencana (kebakaran, gempa, petir, angin kencang, dan banjir) dalam suatu gedung beserta beban penghunian (manusia, peralatan, dan barang) yang diakibatkan oleh kegagalan atau tidak berfungsinya utilitas gedung

- 2) Keamanan gedung yaitu kondisi yang menjamin tercegahnya segala gangguan baik oleh manusia, cuaca, maupun gangguan kejahatan lainnya terhadap gedung.
- 3) Kesehatan bangunan gedung yaitu kinerja yang menjadikan kondisi sehat atas ancaman sakit, polusi, dan kontaminasi melalui penghawaan, pencahayaan, higienis, dan sanitasi gedung.
- 4) Kenyamanan bangunan gedung yaitu kondisi yang menyediakan berbagai kemudahan yang diperlukan sesuai dengan fungsi ruangan atau gedung dan atau lingkungan sehingga penghuni dapat melakukan kegiatannya dengan baik, betah, dan produktif. Lingkup kenyamanan mencakup:
 - a. Ruang gerak: besaran ruang, kapasitas, tata ruang dalam, furnitur, dan gubahan sirkulasi (horizontal dan vertikal); Metode pemeliharaan: observasi dan survei pengguna.
 - b. Kondisi udara: kondisi termal dan kondisi perlengkapan; Metode pemeliharaan: inspeksi, pengukuran, dan survei pengguna.
 - c. Pandangan dan *privacy*: sistem bukaan, tata ruang dalam, dan eksterior; Metode pemeliharaan: observasi visual, survei pengguna, dan studi.
 - d. Bising dan getaran: instalasi sumber serta komponen peredam dan akustik; Metode pemeliharaan : observasi dan pengukuran.
- 5).Kemudahan bangunan gedung yaitu kinerja yang menjadikan kondisi serba mudah dalam pemanfaatan bangunan melalui *layout* ruang dan kelengkapan prasarana. Lingkup kemudahan mencakup:

- a. *Layout* ruang: pola sirkulasi, *aksesibilitas difabel*, jalur evakuasi, serta tata ruang dalam dan perabot; Metode pemeliharaan: observasi dan studi.
 - b. Perlengkapan bangunan: kamar kecil, toilet, loker, ruang ibadah, parkir, *dropping area*, tempat sampah; Metode pemeliharaan: inspeksi.
- 6) Keandalan bangunan gedung yaitu terjaminnya tingkat kesempurnaan kondisi perlengkapan proteksi yang menjamin keselamatan, fungsi, dan kenyamanan suatu bangunan gedung dan lingkungannya selama masa pakai gedung dari segi bahayanya terhadap kebakaran.

D. Bisnis Hiburan (Karaoke)

1. Pengertian Karaoke

Istilah karaoke terdiri dari dua kata bahasa Jepang, yaitu kata *kara* yang merupakan singkatan dari *karappo* yang berarti kosong, dan *oke* singkatan dari *okesutora* yang berarti orkestra. Jadi secara harafiah karaoke berarti melodi yang tidak ada vokalnya.³¹ Karaoke tidak hanya menyebar di seluruh Jepang namun juga di Korea, China, Asia Tenggara, bahkan Amerika Serikat. Oleh karena itu tidak mengherankan jika istilah karaoke ini tidak hanya tertera dalam kamus bahasa Jepang, namun juga Kamus Bahasa Inggris *Oxford*.

Pengertian karaoke menurut Kamus Bahasa Inggris *Oxford* adalah : *A type of entertainment in which a machine plays only the music of popular songs so that people can sing the words themselves*, yang artinya sebuah jenis hiburan

³¹ www.karaokeandmore.com/history.html, diakses pada tanggal 10 September 2019 jam 20.45 WIB

dimana sebuah mesin memainkan hanya musik dari lagu-lagu populer sehingga orang-orang dapat menyanyikan lirik lagu tersebut sendiri.

Dari beberapa pengertian karaoke di atas dapat diartikan bahwa karaoke adalah melodi yang hanya terdiri dari musik tanpa vokal, dan vokalnya dinyanyikan oleh seseorang bernyanyi sambil mengikuti melodi tersebut mendengarkan lirik yang ditampilkan di layar televisi atau buku.

2. Sejarah Karaoke

Karaoke muncul pertama kali di kota Kobe, sebuah daerah di wilayah Kansai. Kemunculan karaoke tidak lepas dari peranan *utagoe kissa*. *Utagoe kissa* adalah bar tradisional yang dilengkapi dengan piano atau gitar, yang sejak dulu telah menjadi pusat hiburan bagi pelaku bisnis Jepang sebagai sarana pelepas stres.

Ada empat versi mengenai sejarah kemunculan karaoke yang penulis dapatkan. Keempat versi tersebut menyebutkan bahwa karaoke berasal dari sebuah *utagoe kissa* di kota Kobe sekitar tahun 1970an. Versi pertama dari sejarah kemunculan karaoke adalah ketika suatu hari pemain gitar di salah satu *utagoe kissa* di Kobe tidak bisa datang karena sakit. Pemilik *utagoe kissa* tersebut kemudian menyiapkan alat perekam beserta rekaman dari permainan sang gitaris, dan sang vokalis bernyanyi dengan diiringi rekaman tersebut. Kejadian itu dianggap sebagai asal terciptanya karaoke. Semenjak itu karaoke berkembang dan dikomersialisasikan di seluruh Jepang.

Versi kedua menyebutkan bahwa karaoke berasal dari salah satu *utagoe kissa* di Kobe, dimana manajemen *utagoe kissa* tersebut merekam sebuah

rekaman yang digunakan dalam sesi latihan para penyanyi profesional. Pada tahun 1976, sebuah perusahaan elektronik menjual sebuah mesin bernama “Karaoke 8”, yang terdiri dari delapan pita rekaman berisi empat buah lagu. Mesin ini kemudian berkembang dengan teknologi laser-disk, VHD, CD, dan sebagainya, sehingga peralatan ini menjadi sebuah standar hiburan.³²

Versi ketiga menyebutkan bahwa penemu karaoke adalah Kisaburo Takashiro, yang merupakan seorang pemilik dari sebuah toko rekaman di Kobe pada tahun 1970an. Takashiro mengetahui bahwa sebuah *utagoe kissa* di dekat toko rekaman miliknya menyewa seorang pianis untuk mengiringi seorang penyanyi dengan bayaran 500 hingga 1000 yen untuk setiap lagunya. Takashiro kemudian menciptakan sebuah mesin yang terdiri dari 400 rekaman lagu, memasangnya di *utagoe kissa* tersebut, dan memberi harga 100 yen untuk setiap lagunya. Mesin tersebut semakin populer diantara pengunjung, dan dalam waktu tiga bulan Takashiro memperoleh modalnya kembali.³³

Versi terakhir mengenai sejarah kemunculan karaoke adalah ketika sekitar tahun 1970an, seorang pemain drum dan penyanyi bernama Inoue Daisuke yang selalu tampil di sebuah *utagoe kissa*, diminta oleh tamu *utagoe kissa* tersebut untuk merekam permainannya sehingga tamu tersebut dapat menyanyi bersama dalam piknik perusahaan. Selanjutnya Inoue selalu dibanjiri pesanan untuk meminjamkan rekaman permainannya. Menyadari potensi yang menguntungkan ini, Inoue kemudian menciptakan alat perekam yang dapat memainkan sebuah musik dengan memasukkan koin 100 yen.

³² Yoshio Sugimoto, *An Introduction to Japanese Society*, Cambridge : University, 2010, hlm.22

³³ *Ibid*, hlm.23

Pada awal kemunculannya karaoke dikritik karena kurangnya suasana hidup (*live atmosphere*) dari sebuah penampilan. Selain itu, karaoke juga dianggap mahal karena pada tahun 1970an 100 yen bisa digunakan untuk membeli dua buah paket makan siang. Namun lama kelamaan penemuan ini dianggap sebagai sebuah alat menghibur, dan karena semakin populer, mesin karaoke ini kemudian banyak ditempatkan di berbagai tempat, seperti restoran, kamar hotel, hingga akhirnya muncul karaoke box. Atas penemuannya ini, Inoue dianugerahi penghargaan Nobel tahun 2004.

Dari keempat versi sejarah kemunculan karaoke tersebut, keempatnya menyebutkan kemajuan teknologi karaoke yang semakin berkembang. Karaoke yang awalnya hanya berupa sebuah alat perekam dengan rekaman musik lagu-lagu terkenal, semakin berkembang dengan menjadi piringan cakram (*compact disc*) yang dapat mencari awal lagu dengan segera. Perkembangan ini juga memungkinkan penambahan gambar video untuk menciptakan suasana yang sesuai dengan tiap lagu. Gambar video tersebut ditampilkan di layar televisi bersamaan dengan lirik lagu tersebut. Dengan inovasi teknologi seperti video disk, laser disk, CD bergambar, karaoke telah berkembang menjadi sebuah hiburan yang besar. Walaupun karaoke sangat terkenal di Jepang, karena karaoke pada saat itu berkaitan erat dengan hiburan yang memanjakan diri, dan merupakan hiburan yang banyak didominasi oleh yakuza, karaoke dianggap tidak sesuai dengan undang-undang dan moral. Lebih jauh lagi, karaoke disikapi sebagai gejala gaya hidup yang meningkatkan kebiasaan tidak sehat.

Di Indonesia, karaoke mulai menjadi tren sejak usaha ini dibuka tahun 1998. Namun, pada masa awal perkenalannya hiburan karaoke hanya dapat dimiliki oleh klub-klub malam yang mewah karena mahalnya peralatan karaoke. Oleh karena itu, sejak awal kemunculannya, masyarakat Indonesia mempunyai pemahaman bahwa karaoke identik dengan klub malam atau hiburan malam.

