



UNIVERSITAS INDONESIA

ANALISIS TERHADAP PEMBELIAN DAN PEMISAHAN
SATU UNIT USAHA (*SPIN OFF*) PERSEROAN TERBATAS



TESIS

I Made Astawa
0706176694

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2009



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS TERHADAP PEMBELIAN DAN PEMISAHAN
SATU UNIT USAHA (*SPIN OFF*) PERSEROAN TERBATAS**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar magister

**I Made Astawa
0706176694**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
KEKHUSUSAN KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2009**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : I Made Astawa

NPM : 0706176694

Tanda Tangan :

Tanggal : 14 Juli 2009

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : I MADE ASTAWA
NPM : 0706176694
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : ANALISIS TERHADAP PEMBELIAN DAN
PEMISAHAN SATU UNIT USAHA (*SPIN OFF*)
PERSEROAN TERBATAS

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

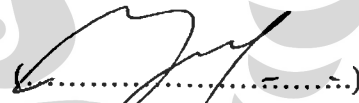
DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Fatiah Helmi, SH



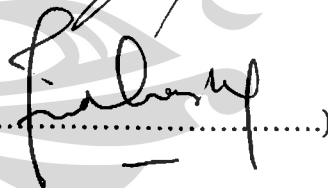
(.....)

Penguji : R. Ismala Dewi SH., MH



(.....)

Penguji : Prahasto W. Pamungkas, SH., LL.M (.....)



(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 14 Juli 2009

KATA PENGANTAR/UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Jurusan Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

- (1) Ibu Fatiah Helmi, SH., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (2) Bapak Sudhamek Agoeng Waspodo Soenjoto, SE., SH., yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data yang saya perlukan dan yang telah memberikan dukungannya;
- (3) Bapak Ir. Franky Sibarani, yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data yang saya perlukan dan yang telah memberikan dukungan sepenuhnya;
- (4) Kedua orang tua dan keluarga saya yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral; dan
- (5) Sahabat yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 14 Juli 2009

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : I Made Astawa
NPM : 0706176694
Program Studi : Magister Kenotariatan
Departemen :
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Analisis Terhadap Pembelian Dan Pemisahan Satu Unit Usaha (*Spin off*) Perseroan Terbatas

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Depok

Pada tanggal: 14 Juli 2009

Yang menyatakan

(I Made Astawa)

ABSTRAK

Nama : I Made Astawa
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Analisis Terhadap Pembelian Dan Pemisahan Satu Unit Usaha
(*Spin off*) Perseroan Terbatas

Tesis ini membahas mengenai pelaksanaan pembelian satu unit usaha perseroan terbatas yang dilakukan oleh sebuah perseroan terbatas dan kemungkinan pelaksanaan pembelian unit usaha tersebut dilakukan dengan cara pemisahan usaha (*spin-off*). Penelitian ini adalah penelitian kepustakaan dengan desain deskriptif analitis. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa agar jual beli unit usaha dilakukan berdasarkan Buku III Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan bilamana pemisahan akan digunakan sebagai suatu cara untuk mengalihkan semua aktiva dan pasiva unit usaha tertentu kedalam perseroan hasil pemisahan, maka pemegang saham dan atau pihak perseroan yang melakukan pemisahan (*spin off*) akan menjadi pemegang saham perseroan hasil pemisahan.

Kata kunci :
Penjualan - Pembelian, Unit Usaha, *spin-off*

ABSTRACT

Name : I Made Astawa
Study Program: Notary Magister
Title : Analysis on Purchase and Spin Off of a Business Unit of Limited Liability Company

This thesis is examining the implementation of sale and purchase of a business unit of a limited liability company by a limited liability company and the possibility of implementation of sale and purchase of a business unit by way of spin-off. This research is a library research with analytical descriptive design. The result of the research conclude that the sale and purchase of business unit shall be carried out pursuant to book III of the Indonesian Civil Code, and whenever a spinning-off is performed to assign all assets and liabilities of a business unit into a limited liability company resulted from spinning off, the parties that commencing spin off shall become the shareholders of such limited liability company.

**Key Word :
Sale and Purchase, Business Unit and spin-off**

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR/UCAPAN TERIMA KASIH	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAN	v
ABSTRAKSI	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang	1
2. Pokok Permasalahan	8
3. Tujuan Penelitian	8
4. Batasan Permasalahan	9
5. Metode Penelitian	9
5 Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN ANALISIS	13
1. Tinjauan hukum Tentang Pembelian Unit Usaha	13
1.1 Definisi Pembelian Unit Usaha	13
1.2 Maksud dan Tujuan Pembelian Unit Usaha	26
1.3 Alasan Melakukan Pembelian Unit Usaha	29
1.4 Landasan Hukum Pembelian Unit Usaha	32
1.5 Keuntungan dan Kekurangan Pembelian Unit Usaha	34
1.6 Prosedur Dan Tata Cara Pembelian Unit Usaha	36
1.7 Syarat-Syarat Pembelian Unit Usaha	40
1.8 Pembelian Unit Usaha Tidak Boleh Merugikan	43
2. Sekilas Tentang Pemisahan	45
2.1 Definisi Pemisahan	46
2.2 Jenis Jenis Pemisahan	47
2.3 Akibat Hukum Pemisahan	48
3. Tinjauan Hukum Terhadap Pembelian Unit Usaha PT X oleh PT Y	59
3.1 Sekilas Tentang Para Pihak Dalam Perjanjian	59
3.2 Obyek Pembelian Unit Usaha	51
3.3 Motivasi dibalik Pembelian Unit Usaha	52
3.4 Landasan Hukum	53
3.5 Proses Jual Beli	56
3.6 Beralihnya Obyek Jual Beli	57
BAB III PENUTUP	59
1. Kesimpulan	59
2. Saran	60
DAFTAR PUSTAKA	61

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli



BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Layaknya makhluk hidup, perseroan juga mengalami proses tumbuh dan berkembang, dari sebuah perseroan yang tadinya bermodal kecil dengan pangsa pasar yang terbatas, menjadi sebuah perseroan yang mampu memenuhi semua kebutuhan masyarakat dengan permodalan yang sangat kuat. Tumbuh dan berkembang tidak terjadi begitu saja, melainkan terjadi karena factor – factor baik yang berasal dari dalam maupun karena factor dari luar. Dalam dunia usaha banyak alasan yang mendorong sebuah perusahaan untuk terus tumbuh dan berkembang. Selain karena adanya motivasi ekonomi dan non-ekonomi, tumbuh dan berkembang terjadi karena adanya kebutuhan dari masyarakat yang terus berubah dan bertambah dari waktu – kewaktu. Motivasi ekonomi adalah motif yang berkaitan dengan tujuan utama perseroan yaitu meningkatkan nilai perseroan dan memaksimalkan kemakmuran pemegang saham. Sedangkan motivasi non ekonomi, adalah motif yang berkaitan dengan keinginan subyektif atau ambisi pribadi atau manajemen perseroan,.

Berbagai - macam cara dilakukan oleh perseroan untuk meningkatkan pertumbuhan perseroan. Dalam rangka tumbuh dan berkembang ini perseroan melakukan ekspansi bisnis yang dapat mengambil dua bentuk yaitu pertumbuhan kedalam (*internal growth*) dan pertumbuhan keluar (*external growth*). Pertumbuhan internal adalah pertumbuhan yang dilakukan dari dalam perseroan itu sendiri dengan cara melakukan restrukturisasi perseroan, pemisahan usaha, merger internal, reorganisasi perseroan atau membangun dan mengembangkan unit usaha – unit usaha baru yaitu dengan cara mendirikan perseroan baru untuk bidang usaha baru, mengembangkan varian produk – produk yang telah ada, melakukan inovasi – inovasi produk dan menciptakan produk-produk baru. Dalam rangka pertumbuhan internal, inisiatif dan tindakan lebih banyak datang dari internal perseroan itu sendiri tanpa terlalu banyak melibatkan keikutsertaan dari pihak ketiga. Berbeda halnya dengan pertumbuhan eksternal yang selalu melibatkan pihak ketiga.

Pertumbuhan internal sebagaimana tersebut diatas contohnya adalah PT Garudafood Putra Putri Jaya, sebuah perseroan yang bergerak dibidang industri makanan dan minuman, melakukan pertumbuhan internal dengan cara mendirikan perseroan baru dengan nama PT Dharana Inti Boga yang didirikan untuk mengelola unit usahanya yang baru yaitu minuman teh dalam kemasan. Dalam perkembangannya, PT Dharana Inti Boga juga melakukan pertumbuhan internal melalui pembuatan produk – produk baru yang innovative yang masih dalam koridor sama yaitu minuman teh dalam kemasan dengan berbagai rasa. Melalui pertumbuhan internal seperti ini, PT Garudafood Putra Putri Jaya mengalami pertumbuhan yang positif dan memberikan keuntungan kepada pemegang sahamnya.

Pertumbuhan internal yang dilakukan oleh PT Garudafood Putra Putri Jaya dan anak perseroanya PT Dharana Inti Boga tentunya tidak terjadi secara instant melainkan melalui proses panjang dengan investasi waktu yang cukup lama dan dana yang tidak sedikit. Diawali dengan melakukan *feasibility study*, *market research*, pengujian dan penelitian, membuat design produk, membuat merek, *recruitment* dan lain-lain, hingga memproduksi, memasarkan produk, mengiklankannya dan memelihara serta menjaga kelangsungan hidup dari perseroan dan atau produk tersebut.

Pertumbuhan *external* disatu sisi adalah pertumbuhan dan pengembangan perseroan dari luar perseroan yang dilakukan dengan cara:

1. mengambilalih perseroan yang telah exist atau yang telah di *spin-off* terlebih dahulu, yang mempunyai produk, merek, man power yang memadai, business model yang baik, channel distribution yang bagus, supplier terpercaya dan masa depan perseroan yang baik. Pengambilalihan merupakan strategy bisnis yang cepat untuk mengakses pasar baru dibandingkan dengan memulainya dari nol.
2. membeli asset tertentu dari sebuah perseroan misalnya membeli suatu hak atas kekayaan intelektual, atau fasilitas produksi yaitu mesin - mesin, tanah – tanah dan peralatan – peralatan produksi lainnya. Pembelian asset dilakukan apabila pihak pembeli tidak ingin terbebani oleh tanggung jawab perseroan target dan hanya menghendaki asset tertentu saja. Berbeda dengan pengalihan saham dimana kewajiban atau hutang - hutang perseroan target yang ada ditanggung

oleh pemilik baru, pembelian asset dimaksudkan untuk menghindari tanggung jawab ini.¹

3. membeli unit usaha tertentu dari sebuah perseroan, yaitu membeli bagian terkecil dari sesuatu yang berdiri sendiri yang memiliki kegiatan dengan mengarahkan tenaga, pikiran atau badan untuk mencapai suatu tertentu. Misalnya sebuah unit usaha snack suatu perseroan yang bergerak dibidang makanan dan minuman. Pembelian unit usaha ini tentunya meliputi fasilitas produksi, hak atas kekayaan intelektual, fix asset yang terkait dengan unit usaha, goodwill yang terkait dengan unit usaha, jalur pemasaran, perjanjian-perjanjian misalnya dengan supplier dan modern market, termasuk juga kewajiban – kewajiban dan perijinan - perijinan yang melekat pada unit usaha.

Apabila dibandingkan dengan membangun bisnis mulai dari nol (*start from the scratch*), pengambilalihan, *spin-off*, pembelian asset dan atau pembelian unit usaha adalah cara yang mudah dan cepat untuk melebarkan sayap perseroan, mengembangkan bidang usaha, memperkuat *core business*, menambah keragaman produk, memperluas wilayah pemasaran, melindungi dan memperbesar *market shares*, dan membuka *channel* distribusi dan wilayah pemasaran baru. Melalui pengambilalihan, *spin-off*, pembelian asset dan atau pembelian unit usaha, perseroan yang melakukan *corporate action* ini dapat langsung melaju dengan kecepatan tinggi dan menggenjot pertumbuhan perseroan.

Pengembangan usaha melalui pengambilalihan, *spin-off*, pembelian asset dan atau pembelian unit usaha memiliki karakter, tata cara dan persyaratan sendiri – sendiri serta memiliki landasan hukum yang berbeda – beda pula. Pengambilalihan adalah suatu perbuatan memiliki benda tertentu,² yaitu tindakan menguasai suatu benda secara fisik dan secara hukum serta dapat dipertahankan dari pihak lain. Menurut Pasal 1 ayat 11 Undang – Undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan terbatas, Pengambilalihan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh Badan

¹ Abdul Moin, *Merger, Pengambilalihan & Divestasi*, Ed. 2, (Yogyakarta: Ekonisia, 2007), hlm. 43

² Munir Fuady, *Hukum Tentang Merger*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 2

Hukum atau orang perseorangan untuk mengambil alih saham Perseroan yang mengakibatkan beralihnya pengendalian atas Perseroan tersebut³.

Di Indonesia, ketentuan mengenai pengambilalihan diatur secara tegas didalam Undang – Undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Selain itu, masih ada peraturan – peraturan yang mengatur lebih terperinci tentang pengambilalihan diantaranya:

1. Peraturan Pemerintah nomor 27 tahun 1998 tentang Penggabungan, Peleburan Dan Pengambilalihan Perseroan Terbatas yang diundangkan pada tanggal 24 Pebruari 1998, diumumkan dalam Lembaran Negara nomor 40 tahun 1998;
2. Peraturan Pemerintah nomor 28 tahun 1999 tentang Merger, Konsolidasi dan Pengambilalihan Bank, yang diundangkan pada tanggal 7 Mei 1999 dan diumumkan dalam Lembaran Negara Nomor 61 tahun 1999;
3. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia nomor 32/51/KEP/DIR, tanggal 14 Mei 1999 tentang Persyaratan dan Tata Merger, Konsolidasi dan Pengambilalihan Bank Umum;
4. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia nomor 32/50/KEP/DIR, tanggal 14 Mei 1999 tentang Persyaratan dan Tata Cara Pembelian Saham bank Umum; dan
5. Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal nomor Kep-05/PM/2002 tanggal 3 April 2002 Peraturan No IX.H.I tentang Pengambilalihan Perusahaan Terbuka.

Peraturan Perundang - Undangan sebagaimana tersebut diatas hanya mengartikan pengambilalihan terbatas pada pengambilalihan saham saja dan tidak menjangkau pengambilalihan dalam arti yang lebih luas seperti pembelian asset atau unit usaha, yang dalam dunia usaha merupakan salah satu *alternative* untuk menumbuhkembangkan perseroan.

Spin-off atau pemisahan adalah pemisahan satu perseroan menjadi dua atau lebih perseroan yang masing – masing berdiri sendiri. Saham – saham perseroan hasil pemisahan dimiliki dan dipegang oleh pemegang saham perseroan yang di *spin – off*.⁴ Menurut Pasal 1 angka 12 Undang undang nomor 40 tahun 2007, pemisahan

³ Indonesia, *Undang – Undang Tentang Perseroan Terbatas*, UU No. 40 tahun 2007, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007, No. 106, Ps. 1 ayat 11

⁴ Brian Coyle, *Merger & Acquisition*, (United Kingdom: CIB Publishing, 2000), hlm. 105

didefinisikan sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh Perseroan untuk memisahkan usaha yang mengakibatkan seluruh aktiva dan pasiva Perseroan beralih karena hukum kepada 2 (dua) Perseroan atau lebih atau sebagian aktiva dan pasiva Perseroan beralih karena hukum kepada 1 (satu) Perseroan atau lebih.

Mengenai pemisahan ini, sungguhpun praktek *spin-off* sudah banyak dilakukan di Indonesia, ambil contoh saja pemisahan yang dilakukan oleh PT Semen Gresik, secara khusus belum cukup diatur dalam peraturan perundang – undangan di Indonesia. Pengaturan mengenai pemisahaan ini hanya diatur dalam Undang – Undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan terbatas dan Undang – Undang nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Sebagaimana telah diuraikan diatas, didalam dunia usaha, guna meminimalisasi resiko, baik resiko financial maupun resiko operasional, pengembangan dan pertumbuhan usaha dari luar (*external growth*) dilakukan tidak hanya dengan cara pengambilalihan saham, melainkan juga dilakukan dengan cara membeli dan oleh karenanya mengambilalih kendali atas sebagian atau seluruh aset perseroan target dengan tanpa membeli seluruh kewajiban – kewajiban dan tanggung jawab – tanggung jawab perseroan target terhadap pihak ketiga.⁵

Dalam pembelian unit usaha, yang terjadi adalah satu perseroan membeli asset dan operasional perseroan lainnya serta mengambil segala sesuatu yang dibutuhkan dan berguna untuk kelangsungan asset dan operasional itu, misalnya fasilitas produksi, *system* dan *human resources*-nya, tanpa perlu membeli hal - hal yang tidak bermanfaat bagi usahanya. Contohnya pengambilalihan yang dilakukan oleh Marvel Technology Group Ltd. yang membeli salah satu unit usaha Intel yang memproduksi processor, dan pembelian yang dilakukan oleh PT Sukses Inti Boga atas satu unit usaha PT Jesslyn K Cakes Indonesia.

Pembelian unit usaha pada umumnya dilakukan dengan alasan untuk dapat lepas dari tanggung jawab perseroan target, dan atau menghindari gangguan dari pemegang saham minoritas, pekerja dan atau manajemen perseroan target dan atau perseroan yang melakukan pembelian hanya berminat pada *strategic key assets* perseroan target.

⁵ Fuady, op. cit., hlm. 91

Pembelian seperti ini, memungkinkan perseroan yang membeli untuk memilih (*cherry pick*) asset perseroan target yang diperlukan dan membiarkan yang tidak bermanfaat.

Merujuk pada peraturan perundang - undangan tersebut diatas, pengambilalihan perseroan dengan cara mengambilalih saham perseroan telah memiliki konstruksi hukum (aturan dan tata cara) yang jelas dan harus dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat dalam transaksi pengambilalihan. Sekurang - kurangnya pengambilalihan saham perseroan harus memenuhi semua ketentuan - ketentuan dan tata cara pengambilalihan sebagaimana diatur dalam Bab VIII Undang - Undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah nomor 27 tahun 1998 tentang Penggabungan, Peleburan Dan Pengambilalihan Perseroan Terbatas. Berbeda halnya dengan pembelian unit usaha, konstruksi hukum pembelian unit usaha (aturan dan tata cara) berbeda - beda tergantung dari pihak - pihak yang bertransaksi dan obyek dari transaksi tersebut, bisa saja transaksi tersebut merupakan jual beli asset semata atau kontrak bisnis belaka yang tunduk pada buku III Kitab Undang Undang Hukum Perdata atau merupakan pemisahaan usaha atau apa yang dikenal juga dengan istilah *demerger*.

Bilamana diperhatikan dari sisi hak kebendaan yang terdapat dalam unit usaha yang di beli, dimana didalamnya terdapat tanah dan bangunan, mesin - mesin dan peralatan lainnya termasuk *spare part*, persediaan bahan baku, merek dan desain industri, hutang - hutang dan piutang - piutang, goodwill, perjanjian - perjanjian dengan pihak ketiga, tenaga kerja, perijinan - perijinan, dan benda - benda berwujud dan tidak berwujud lainnya yang terkait dengan unit usaha yang dibeli, maka tindakan pembelian unit usaha ini tidak tunduk hanya pada satu ketentuan hukum saja melainkan berbagai ketentuan hukum lain tergantung dari kebendaan yang termasuk dalam unit usaha.

Melihat banyaknya hak kebendaan yang perlu dialihkan dalam pembelian unit usaha, maka ketentuan - ketentuan hukum yang terlibat dalam pembelian unit usaha, selain ketentuan sebagaimana diatur dalam buku III Kitab Undang - Undang Hukum Perdata dan Undang Undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas diantaranya adalah:

1. Untuk melakukan pengalihan hak atas tanah dan bangunan, maka berlaku ketentuan tentang pengalihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam undang – undang pokok agraria nomor 5 tahun 1960 dan keteentuan pelaksanaannya seperti Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
2. Untuk melakukan pengalihan Merek dan Desain Industri, maka berlaku ketentuan tentang merek dan desain industri, sebagaimana diatur dalam Undang – Undang nomor 14 tahun 2001 tentang Merek dan Undang – Undang nomor 31 tahun 2000 tentang Design Industri;
3. Untuk mengalihkan hutang – piutang dan perjanjian, dilakukan dengan tunduk kepada ketentuan - ketentuan mengenai subrogasi, novasi atau cessione sebagaimana diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata;
4. Untuk mengalihkan benda – benda bergerak lainnya dilakukan dengan tunduk kepada ketentuan sebagaimana diatur dalam buku II Kitab Undang – Undang Hukum Perdata;
5. Untuk mengalihkan perijinan – perijinan tentunya dilakukan dengan memenuhi ketentuan – ketentuan sebagaimana berlaku di daerah dimana perseroan itu berdomisili dan melakukan kegiatan usahanya;

Keberanekaragaman ketentuan yang terlibat dalam pembelian sebuah unit usaha, membuat pembelian unit usaha ini menjadi sulit, penuh dengan dokumentasi – dokumentasi hukum dan prosedur – prosedur yang panjang. Setiap benda yang di beli harus dialihkan dengan menggunakan dokumen – dokumen, prosedur - prosedur dan tata cara tersendiri serta harus mengikuti syarat – syarat dan ketentuan - ketentuan yang berlaku mengenai hak kebendaan dimaksud. Disamping itu, pembelian unit usaha membutuhkan upaya dan tenaga yang besar serta ketelitian yang luar biasa. Ketidaktelitian dalam pembelian unit usaha dapat berdampak pada proses penyelesaian pembelian yang berkepanjangan, berbelit-belit dan tiada akhir.

Sementara itu, *Spin-off* atau pemisahan dapat dipertimbangkan untuk dijadikan sebagai alternative untuk membeli unit usaha, mengingat dengan cara *spin-off* seluruh aktiva dan pasiva perseroan beralih karena hukum kepada dua atau lebih perseroan

hasil pemisahan. Sehingga dengan demikian tidak diperlukan lagi tindakan – tindakan pengalihan sebagaimana dilakukan dalam transaksi pembelian unit usaha.

2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan penjelasan-penjelasan pada latar belakang tersebut diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah penerapan hukum pembelian suatu unit usaha dari suatu perseroan terbatas?
2. Bagaimana jika pembelian unit usaha dilakukan melalui atau dengan cara pemisahan (*spin-off*) atas sebagian atau seluruh unit usaha perseroan?

3. Tujuan Penelitian

Akhir – akhir ini banyak tindakan – tindakan korporasi dilakukan melalui pembelian unit usaha perseroan terbatas yang telah beroperasi. Tindakan korporasi ini dirasa lebih baik oleh para pelaku usaha mengingat cara ini lebih mudah, cepat dan memiliki resiko yang relative lebih terprediksi dan dapat diidentifikasi. Akan tetapi, ketiadaan peraturan khusus yang mengatur tentang pengambilalihan suatu unit usaha sebuah perseroan layaknya pengambilalihan saham yang diatur secara terperinci oleh berbagai peraturan perundang - undangan, telah menimbulkan keberagaman dan ketidakpastian hukum dalam transaksi penjualan dan pembelian suatu unit usaha perseroan terbatas.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas dan rumusan permasalahan sebagaimana tersebut pada sub judul nomor 2, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui secara lebih mendalam mengenai konstruksi hukum (aturan dan tata cara) penjualan dan pembelian suatu unit usaha perseroan terbatas yang dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi unit usaha itu sendiri, perseroan pemilik unit usaha target, pihak ketiga, karyawan, kreditur, pihak – pihak lain yang terlibat dalam penjualan dan pembelian unit usaha dan masyarakat serta persaingan usaha yang sehat.

4. Batasan Masalah

Sebagaimana tujuan dari penelitian ini, maka penelitian ini akan dititik beratkan dan terbatas pada batasan – batasan sebagai berikut:

1. Pembelian unit usaha yang dimaksud dalam tulisan ini adalah suatu unit usaha sebuah perseroan yang meliputi aktiva perseroan termasuk namun tidak terbatas pada harta bergerak dan tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud, seperti tanah dan bangunan, mesin-mesin dan fasilitas produksi lainnya, *spare part*, persediaan bahan baku, hak atas kekayaan intelektual, hutang – hutang dan piutang – piutang, *goodwill*, perjanjian – perjanjian dengan pihak ketiga, tenaga kerja, perijinan – perijinan, dan seluruh kegiatan operasional dari unit usaha tersebut.
2. Aturan dan konstruksi hukum pembelian sebuah unit usaha perseroan terbatas sebagaimana diatur dalam Buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Undang – Undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan peraturan pelaksanaannya dan peraturan perundang – undangan yang terkait dengan asset yang terkandung dalam unit usaha;

5. Metode penelitian

Guna menunjang penulisan ini, metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut:

5.1. Bentuk Penelitian dan Type Penelitian

Type penelitian adalah penelitian yang akan menjelaskan tentang konstruksi dan permasalahan hukum pembelian suatu unit usaha sebuah perseroan secara deskriptif analitis oleh karenanya penelitian akan mengambil bentuk Penelitian Kepustakaan, yaitu penelitian yang akan menekankan pada penggunaan data sekunder yang tersedia di perpustakaan maupun tempat-tempat bacaan lainnya, dan didukung dengan studi kasus serta pengalaman pribadi.

5.2. Jenis data

Sesuai dengan bentuk penelitian yang akan digunakan, jenis data untuk penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh langsung dari dan melalui penelusuran kepustakaan atau dokumentasi

5.3. Sumber Data Hukum

Untuk tujuan penelitian kepustakaan, sumber data yang akan digunakan adalah sumber data primer yaitu peraturan perundang-undangan, sumber data sekunder yaitu buku-buku hukum, literatur-literatur dan laporan ilmiah - lamporan ilmiah. Sedangkan sumber data tertier nya adalah kamus dan terminologi hukum – terminologi hukum yang dibukukan

5.4. Alat Pengumpulan Data dan Metode Analisa

Pengumpulan data dalam penelitian ini akan menggunakan alat pengumpulan data studi kepustakaan. Penelitian tidak akan melibatkan wawancara maupun pengamatan. Data yang terkumpul kemudian akan dianalisa dengan menggunakan metode analisa kualitatif.

6. Sistematika Penulisan

Tesis ini ditulis dengan menggunakan sistematika penulisan yang dibagi dalam tiga bagian besar yaitu bagian awal, bagian isi dan bagian akhir.

6.1 Bagian Awal

Bagian awal tulisan ini terdiri dari 9 (sembilan) halaman penting yang penomeran halamannya dibuat dengan menggunakan angka romawi kecil. Halaman – halaman tersebut adalah halaman sampul, halaman judul, halaman pernyataan orisinalitas yaitu halaman yang berisi pernyataan tertulis dari penulis bahwa tugas akhir yang disusun adalah hasil karyanya sendiri dan ditulis dengan mengikuti kaidah penulisan ilmiah, lembaran pengesahan yang berfungsi untuk menjamin keabsahan karya ilmiah, kata pengantar atau ucapan terima kasih, halaman pernyataan

persetujuan publikasi karya ilmiah yang memberikan persetujuan kepada universitas untuk melakukan penyimpanan, mengalihmediakan, merawat dan mempublikasi karya ilmiah, halaman abstrak yang dibuat dalam dua bahasa yaitu Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris, daftar isi dan terakhir adalah daftar lampiran.

6.2 Bagian Isi

Bagian isi tulisan ini terdiri dari 3 (tiga) bab yaitu bab I tentang Pendahuluan, bab II tentang Tinjauan Pustaka dan Analisis dan bab III tentang Penutup. Bab I tentang Pendahuluan berisi ulasan mengenai latar belakang yang mendasari penulisan tesis ini, pokok permasalahan yang menjadi pokok pembahasan, tujuan penelitian, batasan permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

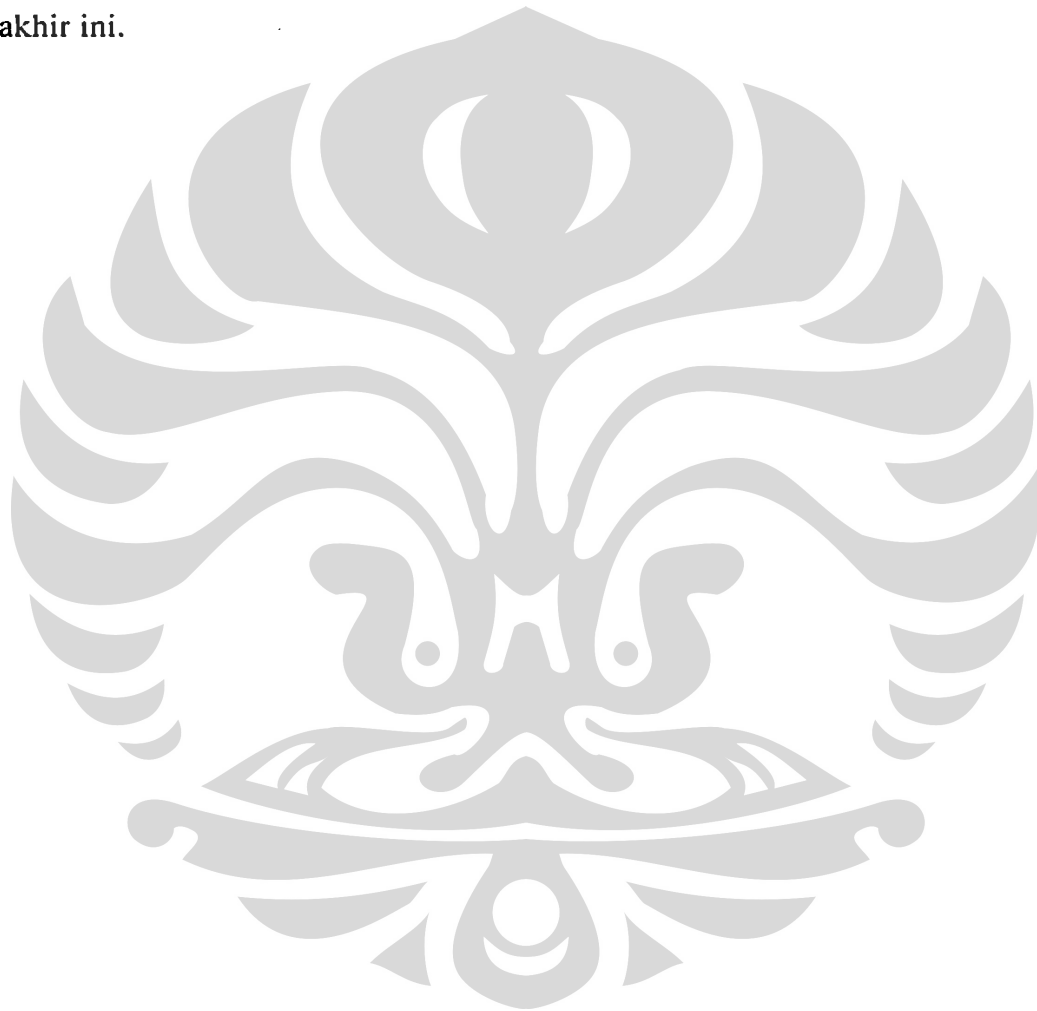
Bab II tentang Tinjauan Pustaka dan Analisis berisi ulasan – ulasan yang mendalam mengenai:

1. Tinjauan hukum pembelian unit usaha yang meliputi pembahasan perihal definisi pembelian unit usaha, maksud dan tujuan pembelian unit usaha, alasan melakukan pembelian unit usaha, landasan hukum pembelian unit usaha, keuntungan dan kekurangan pembelian unit usaha, prosedur dan tata cara pembelian unit usaha, syarat - syarat pembelian unit usaha, dan pembelian unit usaha tidak boleh merugikan;
2. Tinjauan tentang pemisahan yang meliputi pembahasan mengenai definisi pemisahan, jenis - jenis pemisahan, dan akibat hukum pemisahan; dan
3. Tinjauan hukum terhadap pembelian satu unit usaha PT X oleh PT Y yang meliputi pembahasan mengenai para pihak dalam perjanjian, obyek pembelian unit usaha, motivasi pembelian unit usaha, landasan hukum, proses jual beli dan peralihan obyek jual beli.

Bab III tentang Penutup berisi kesimpulan – kesimpulan penting yang dapat ditarik dari pembahasan dan analisa atas studi kasus dan teori – teori hukum yang disajikan pada bab II, dan juga berisi tentang saran – saran perbaikan yang harus ditindaklanjuti oleh pemangku kepentingan.

6.3 Bagian Akhir

Bagian akhir tulisan ini berisi daftar referensi dan lampiran – lampiran. Daftar referensi adalah daftar bacaan yang menjadi sumber atau referensi atau acuan dan dasar penulisan tugas akhir. Lampiran – lampiran yang dilampirkan dalam tulisan ini merupakan data atau pelengkap atau hasil olahan yang menunjang penulisan tugas akhir ini.



BAB II

ANALISIS TERHADAP PEMBELIAN DAN PEMISAHAN SUATU UNIT USAHA (*SPIN OFF*) PERSEROAN TERBATAS

1. Tinjauan Hukum Atas Pembelian Suatu Unit Usaha

Sebagaimana telah diuraikan pada bagian terdahulu bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, pengambilalihan yang dikenal di Indonesia hanyalah pengambilalihan saham saja, sedangkan pembelian asset atau unit usaha yang sering dipraktekkan didalam dunia usaha bukanlah merupakan pengambilalihan sebagaimana dimaksud oleh Undang – Undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, melainkan merupakan suatu jual beli asset atau unit usaha yang tunduk pada hukum perikatan sebagaimana diatur dalam buku III Kitab Undang - Undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya. Oleh karena itu, manakala membahas mengenai pembelian unit usaha, maka akan dibahas mengenai perikatan pada umumnya dan jual beli pada khususnya.

1.1 Definisi Pembelian Unit Usaha

Sehubungan dengan fakta bahwa membahas mengenai pembelian unit usaha adalah sama dengan membahas tentang perikatan pada umumnya dan jual beli pada khususnya, maka pembahasan mengenai definisi pembelian unit usaha dalam tulisan ini adalah merupakan pembahasan mengenai definisi jual beli. Sebelum melangkah lebih jauh kedalam definisi pembelian unit usaha, mengingat tindakan pembelian unit usaha pada dasarnya adalah merupakan suatu perikatan, maka guna mempermudah pemahaman mengenai pembelian unit usaha, terlebih dahulu akan dibahas secara singkat mengenai perikatan, perjanjian jual beli dan kemudian baru akan dibahas mengenai pembelian unit usaha sebagaimana diatur dalam Buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

1.1.1 Perikatan Pada Umumnya

Buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tidak memberikan pengertian khusus tentang perikatan. Menurut ilmu pengetahuan hukum perdata perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara dua orang atau lebih yang terletak dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi tersebut.⁶

Berdasarkan perumusan mengenai perikatan tersebut diatas, dapat diketahui bahwa unsur – unsur penting dalam perikatan adalah:

1. Hubungan hukum

Unsur hubungan hukum ini maksudnya adalah hubungan yang timbul dimana pemenuhannya dapat dipaksakan melalui sarana bantuan hukum. Pada perikatan hukum, kalau debitur tidak memenuhi kewajibannya secara sukarela, maka kreditur dapat meminta bantuan hukum untuk memberikan tekanan kepada debitur supaya debitur memenuhi kewajiban - kewajibannya. Berbeda halnya dengan hubungan yang timbul dalam hubungan moral dan kebiasaan, yang memang juga menimbulkan adanya kewajiban yang harus dipenuhi, tetapi pelaksanaan kewajiban tersebut tidak dapat dipaksakan pemenuhannya melalui sarana bantuan hukum.⁷

2. Dalam lapangan hukum kekayaan

Unsur dalam lapangan hukum harta kekayaan, maksudnya adalah bahwa dalam perikatan, hak dan kewajiban yang muncul mempunyai nilai uang paling tidak pada akhirnya dijabarkan dalam bentuk sejumlah uang tertentu. Artinya bahwa manakala debitur melakukan wanprestasi, maka kreditur harus dapat mengemukakan adanya kerugian financial atau setidaknya mempunyai nilai yang dapat dinominalisasi agar kreditur dapat menuntut debitur. Kalau kewajiban – kewajiban itu tetap tidak dipenuhi oleh debitur, maka akhirnya sebagian besar prestasi – prestasi perikatan harus diganti dalam wujud ganti rugi yang sebagian besar dinyatakan dalam bentuk sejumlah uang tertentu. Sehingga ganti rugi adalah pengganti prestasi yang terhutang.

⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 1.

⁷ J Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung: Alumi, 1999), hlm. 13.

3. Hubungan antara dua pihak yang saling berhubungan (kreditur dan debitur)

Unsur hubungan antara dua pihak yang saling berhubungan, maksudnya adalah bahwa dalam setiap perikatan ada dua pihak yang saling berhubungan, ada kreditur dan debitur. Pihak disini tidak melulu mengenai orang karena sangat mungkin dalam suatu perikatan pihaknya tetap dua sedangkan orang yang terlibat lebih dari satu orang atau pihaknya bukan orang melainkan badan hukum atau badan usaha lainnya. Hubungan tersebut adalah hubungan orang dengan orang mengenai harta benda.

4. Prestasi

Pengertian unsur prestasi dimaksudkan untuk menggambarkan bahwa dalam perikatan ada kreditur yang mempunyai tagihan dan ada debitur yang mempunyai hutang. Kesemua tagihan dan hutang tertuju kepada suatu prestasi tertentu. Dengan demikian tagihan kreditur adalah tagihan prestasi dan kewajiban hutang debitur adalah hutang prestasi tertentu. Menurut pasal 1234 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata prestasi itu dibedakan atas:

1. Memberikan sesuatu.

Kedalam perikatan untuk memberikan sesuatu terdapat pemberian sejumlah uang, memberi benda untuk dipakai, dan penyerahan hak milik atas benda. Sesuai Pasal 1235 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban siberutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik sampai pada saat penyerahan.

2. Berbuat sesuatu.

Tiap – tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga. Perikatan untuk berbuat sesuatu misalnya membangun rumah.

3. Tidak berbuat sesuatu.

Sedangkan perikatan untuk tidak berbuat sesuatu misalnya A membuat perjanjian dengan B ketika menjual usaha makanan dan minumannya, untuk tidak menjalankan usaha yang sama didalam daerah yang sama.

Berdasarkan Pasal 1233 Kitab undang Undang Hukum Perdata, perikatan lahir karena perjanjian yaitu berdasarkan pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, dan karena undang undang. Perikatan yang lahir karena undang undang timbul dari undang – undang saja misalnya kewajiban orang tua terhadap anak dan pemilik perkarangan yang bertetangga, atau dari undang – undang sebagai akibat dari perbuatan orang.

Perikatan yang lahir karena undang undang timbul dari undang – undang sebagai akibat dari perbuatan orang terbagi menjadi dua yaitu perbuatan yang halal (*rechtmatigdaad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1354 dan 1359 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigdaad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Pebuatan yang halal misalnya seseorang yang sukarela, mewakili urusan orang lain, maka ia berkewajiban untuk meneruskan dan menyelesaikan urusan dimaksud, sedangkan pihak yang diwakili kepentingannya berkewajiban memenuhi janji-janji yang dibuat si wakil dan menggantikan pengeluaran si wakil tadi. Perbuatan melanggar hukum misalnya orang yang dirugikan mempunyai hak untuk menuntut kerugian, dan orang yang karena perbuatannya merugikan orang lain berkewajiban untuk membayar ganti rugi.

Dalam ilmu pengetahuan hukum perdata, perikatan dibedakan dalam beberapa macam yaitu:

1. Perikatan Bersyarat

Suatu perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggungkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut (Pasal 1253 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata).⁸ Yang bersyarat adalah perikatannya bukan perjanjiannya dan karenanya apabila mendengar kata

⁸ R. Subekti & R Tjitrosudibio, *Kitab undang Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2007), hlm. 326.

perjanjian bersyarat, maka akan ditafsirkan sebagai perjanjian yang melahirkan perikatan – perikatan bersyarat.

2. Perikatan Dengan Ketetapan Waktu

Pasal 1258 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata mengatur tentang perikatan yang digantungkan pada terjadinya suatu peristiwa tertentu dalam jangka waktu tertentu. Jadi disini perikatan sesungguhnya sudah lahir, tetapi baru mengikat kalau dalam waktu tertentu terjadi peristiwa sebagaimana disebutkan dalam perjanjian. Ketetapan waktu, yang merupakan syarat didalam perikatan itu, sudah pasti akan terjadi. Ketetapan waktu yang sudah pasti terjadi ini merupakan ciri yang membedakan antara perikatan bersyarat dengan perikatan dengan ketetapan waktu. Ketetapan waktu dapat bersifat menanggihkan, memutuskan maupun mengakhiri perikatan tersebut.

3. Perikatan Alternative

Perikatan alternative adalah perikatan mana suka atau perikatan yang dapat dipilih oleh salah satu pihak. Pasal 1272 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata mengatur bahwa dalam perikatan alternative, si berutang dibebaskan jika ia menyerahkan salah satu dari dua barang yang disebutkan dalam perikatan, tetapi ia tidak boleh memaksa si berpiutang untuk menerima sebagian dari barang yang satu dan sebagian dari barang yang lain. Jadi prestasinya sendiri adalah wajib, kebebasan diberikan kepada debitur untuk memilih salah satu dari obyek prestasi - prestasi yang dijanjikan. Hak untuk memilih adalah hak debitur, kecuali secara tegas ditetapkan dalam perjanjian.

4. Perikatan Tanggung Menanggung

Suatu perikatan tanggung menanggung atau perikatan tanggung renteng terjadi antara beberapa orang berpiutang, jika dalam persetujuan secara tegas kepada masing – masing diberikan hak untuk menuntut pemenuhan seluruh hutang, sedangkan pembayaran yang dilakukan kepada salah satu membebaskan orang yang berhutang, meskipun perikatan itu menurut sifatnya dapat dipecah dan dibagi diantara beberapa orang yang berpiutang tadi. Perikatan tanggung menanggung memberikan jaminan yang lebih kuat kepada kreditur bahwa piutangnya akan dibayar lunas oleh debitur, sebab kalau penagihan terhadap

debitur A menemui kegagalan, maka kreditur dapat menagih seluruh piutangnya kepada debitur B.

5. Perikatan yang Dapat Dibagi dan tidak Dapat Dibagi

Suatu perikatan dapat atau tidak dapat dibagi - bagi ditentukan oleh prestasinya, bisa prestasi untuk menyerahkan sesuatu atau prestasi untuk melakukan sesuatu. Ukurannya adalah dengan cara melihatnya secara fisik atau secara intelektual. Apabila prestasinya untuk menyerahkan sesuatu, maka yang menentukan adalah apakah obyek prestasi yang mau diserahkan dapat dibagi – bagi. Apabila prestasinya adalah melakukan sesuatu apakah pekerjaan itu dapat dilakukan sebagian demi sebagian.⁹ Suatu perikatan yang menurut sifatnya dapat dibagi – bagi harus dianggap tidak dapat dibagi apabila para pihaknya hanya terdiri dari seorang kreditur dan seorang debitur saja. Debitur tidak dapat memaksakan kreditur untuk menerima pembayaran utangnya untuk sebagian meskipun utang itu dapat dibagi – bagi.

6. Perikatan Dengan Ancaman Hukuman

Ancaman hukuman digunakan untuk menjamin pelaksanaan perikatannya, hukuman tersebut mempunyai 2 (dua) maksud yaitu sebagai cambuk bagi si debitur agar memenuhi ketentuan perikatan dan untuk membebaskan beban pembuktian tentang jumlah dan besarnya kerugian yang diderita apabila si debitur inkar janji. Dengan adanya janji tentang adanya ancaman hukuman, maka kreditur tidak bebas dari kewajiban untuk membuktikan tentang adanya kerugian yang dideritanya. Ancaman hukuman yang terdapat dalam perjanjian bersifat asesor yaitu batal apabila perikatan pokoknya batal. Batalnya ancaman hukuman tidak berakibat pada batalnya perjanjian pokok. Kreditur tidak dapat menuntut dipenuhinya perikatan pokok dan menuntut hukumannya secara bersamaan kecuali apabila ancaman hukuman itu semata – mata untuk terlambatnya pemenuhan saja.

⁹ Satrio, op. cit., hlm. 345.

1.1.2 Perjanjian Pada Umumnya

Pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Bila diperhatikan secara seksama definisi ini sangat luas dan bisa meliputi lapangan hukum keluarga, hanya saja sifat dari perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1313 diatas memiliki kriteria yang dapat dinilai secara materil, dengan kata lain dapat dinilai dengan uang.

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tulisan. Apabila dibuat dalam bentuk tertulis maka ini akan bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian tertentu, undang – undang menentukan suatu bentuk tertentu sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah, contohnya perjanjian Waralaba.

Terpenting dalam sebuah perjanjian adalah terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian yaitu syarat subyektif dan syarat obyektif sebagaimana diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Suatu perjanjian harus memenuhi syarat adanya kesepakatan untuk mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan causa yang halal.

Syarat adanya kesepakatan untuk mengikatkan diri adalah syarat subyektif. Para pihak harus memiliki kehendak yang bebas untuk mengadakan perikatan, tidak dalam suatu tekanan atau suatu keadaan tertentu yang membuat ia menyepakati suatu perjanjian. Pasal 1321 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau tipuan. Suatu perjanjian yang didasari oleh kesepakatan yang khilaf berakibat hukum perjanjian tersebut dapat dibatalakan.

Sehubungan dengan syarat sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian harus mengandung bagian yang esensialia yaitu bagian yang merupakan sifat yang harus ada dalam perjanjian, sifat yang menyebabkan terciptanya perjanjian seperti persetujuan para pihak. Selain mengandung bagian yang esensialia, perjanjian juga harus mengandung bagian yang bersifat Naturalia dan Aksidentalialia. Naturalia adalah bagian dari perjanjian yang merupakan sifat bawaan sehingga secara diam - diam

melekat pada perjanjian, misalnya jaminan tidak ada cacat tersembunyi dalam benda yang dijual. Sedangkan bagian yang bersifat aksidentalialia adalah bagian dalam perjanjian yang melekat dalam perjanjian apabila secara tegas diperjanjikan dalam perjanjian.

Syarat kecakapan untuk membuat suatu perikatan adalah juga syarat subyektif yang apabila syarat ini tidak terpenuhi akan berakibat hukum yang sama yaitu perjanjian itu dapat dibatalkan. Menurut Pasal 1330 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, orang yang tidak cakap adalah mereka yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan dan orang – orang perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh undang - undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang – undang telah melarang membuat perjanjian – perjanjian tersebut.

Seorang direksi sebuah perseroan, walaupun telah dewasa dan tidak ditempatkan dalam pengampuan, dapat dinyatakan tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum apabila didalam anggaran dasar perseroan disebutkan bahwa perseroan dalam melakukan perbuatan hukum baik didalam maupun diluar pengadilan diwakili oleh sekurang – kurangnya dua anggota direksi.

Syarat hal tertentu adalah syarat obyektif yang apabila dilanggar akan berakibat hukum pada batalnya perjanjian yaitu batalnya perjanjian bukan karena pembatalan oleh para pihak atau pihak – pihak lain yang terkait tetapi batal karena hukum. Perjanjian harus memiliki hal tertentu untuk menjadi obyek perjanjian yang dalam Pasal 1332 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata disebutkan sebagai barang – barang. Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian, suatu barang, baik benda yang ada sekarang maupun yang nanti akan ada, yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya dan dapat diperdagangkan. Tidaklah menjadi halangan apabila jumlah barang itu tidak tertentu asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

Sama halnya dengan syarat hal tertentu, syarat causa yang halal adalah juga syarat obyektif yang apabila dilanggar akan berakibat hukum pada batalnya perjanjian yaitu batalnya perjanjian bukan karena pembatalan oleh para pihak atau pihak – pihak lain yang terkait tetapi batal karena hukum. Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai

kekuatan hukum. Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang – undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Perjanjian memiliki prinsip – prinsip dan asas – asas dasar yang harus diperhatikan. Prinsip – prinsip dan asas – asas tersebut adalah:

1. Prinsip Konsensualisme Dalam Perjanjian

Perjanjian sudah lahir sejak detik tercapainya kesepakatan mengenai pokok-pokok perjanjian tanpa memerlukan persyaratan lain, seperti persyaratan tertulis, kecuali jika undang – undang menentukan lain contohnya Dading dan Hibah. Tiada kesepakatan, maka tiada perjanjian. Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Asas konsensualisme mengandung arti kemauan para pihak untuk saling berpartisipasi dan saling mengikatkan diri. Asas konsensualisme ini mempunyai hubungan erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat sebagaimana diatur dalam pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata.

2. Prinsip Kebebasan Berkontrak

Pasal 1338 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat keduabelah pihak atau karena alasan – alasan yang oleh undang – undang dinyatakan cukup untuk itu. Semua orang bebas berkontrak tentang apa saja dan dengan siapa saja, asal tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

3. Prinsip Obligatoir

Suatu prinsip yang mengajarkan bahwa jika suatu perjanjian telah dibuat, maka para pihak telah terikat, tetapi keterikatannya hanya sebatas timbulnya hak dan kewajiban semata-mata, dan haknya belum beralih sebelum dilakukannya penyerahan. Selain menimbulkan hak, perikatan juga menimbulkan kewajiban – kewajiban bagi yang membuatnya. Kewajiban – kewajiban ini harus dipenuhi oleh para pihak dengan penuh itikad baik.

4. Prinsip *Pacta Sunt Servanda*

Prinsip ini yang mengajarkan bahwa janji itu mengikat dan perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak layaknya undang-undang yang dibuat oleh Pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat. Orang yang membuat janji harus menepati dan memenuhi janjinya.

1.1.3 Jual Beli Pada Umumnya

Jual beli adalah suatu persetujuan bertimbang balik dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, demikianlah rumusan pasal 1457 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Berdasarkan rumusan yang diberikan tersebut dapat dilihat bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak keduabelah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan harga penjualan oleh pembeli kepada penjual. Walau demikian, meskipun bersisi dua, Kitab Undang – Undang Hukum Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya semata - mata, yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing – masing pihak secara berimbang balik satu terhadap yang lainnya, dan karena itu pula, maka jual beli dimasukkan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan.

Berbicara mengenai obyek jual beli berarti berbicara mengenai suatu kebendaan yang menurut Pasal 1332 juncto Pasal 1333 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata haruslah kebendaan yang dapat diperdagangkan dan paling sedikit telah ditentukan jenis, wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan kepada pembeli. Dengan

demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual beli mengenai panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari sebidang tanah tertentu.

Jual beli yang dilakukan dengan percobaan atau mengenai barang – barang yang biasanya dicoba terlebih dahulu selalu dianggap telah dibuat dengan syarat – syarat tangguh sebagaimana diatur dalam pasal 1463 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Dengan demikian maka jual beli mengenai sebuah lemari es, meskipun barang dan harga telah disetujui, baru jadi kalau barangnya sudah dicoba dan memuaskan. Begitu pula halnya dengan jual beli pesawat radio dan televisi. Unsur – unsur pokok jual beli adalah barang dan harga, berdasarkan asas konsensualitas perjanjian jual beli telah dilahirkan pada detik terjadinya kesepakatan mengenai barang dan harga. Begitu penjual dan pembeli telah menyetujui tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.

Dalam jual beli, kewajiban penjual adalah menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan dan menanggung kenikmatan tentram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat – cacat yang tersembunyi. Kewajiban menyerahkan barang yang diperjual belikan meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan oleh para pihak.

Perihal pengalihan barang, mengingat Kitab Undang – Undang Hukum Perdata mengenal ada tiga jenis barang yaitu barang tetap, barang bergerak dan barang tak bertubuh, maka pengalihannya pun dilakukan dengan tiga cara yaitu dengan cara menyerahkan kekuasaan atas barang sebagaimana diatur dalam Pasal 612 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, dengan cara balik nama sebagaimana diatur dalam Pasal 616 j.o Pasal 620 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, dan dengan cara cessie sebagaimana diatur dalam pasal 613 Kitab Undang Undang Hukum Perdata.¹⁰

Menurut Pasal 1459 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, hak milik atas barang yang dijual akan beralih kepada pembeli apabila telah dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, yaitu penyerahan kebendaan bergerak kecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang

¹⁰ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet. IX, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 9.

nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik atau dengan penyerahan kunci – kunci bangunan, dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan nyata tidak perlu dilakukan apabila barang yang akan diserahkan, dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.

Penyerahan akan piutang – piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak – hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi yang berutang tiada akibatnya, kecuali setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap – tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap – tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat tersebut disertai dengan endosemen.

Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara sebagaimana diatur oleh Pasal 620 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yaitu dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor yang berwenang dilingkungan dimana benda tak bergerak itu berada dan dengan membukukannya dalam register.

1.1.4 Pembelian Unit Usaha

Setelah memahami definisi mengenai perikatan, perjanjian dan jual beli pada umumnya, maka tiba saatnya untuk membahas mengenai definisi yang menjadi pokok pembahasan yaitu pembelian unit usaha. Merujuk pada definisi jual beli dan pemahaman bahwa pembelian unit usaha selalu melibatkan pihak pembeli dan penjual, maka pembelian dapat didefinisikan sama dengan jual – beli yaitu suatu persetujuan bertimbal balik dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Definsi unit usaha itu sendiri berdasarkan kamus besar bahasa Indonesia terdiri dari dua kata yaitu unit yang berarti bagian terkecil dari sesuatu yang dapat berdiri sendiri, dan usaha yang berarti kegiatan dengan mengerahkan tenaga, pikiran, atau

badan untuk mencapai suatu maksud tertentu.¹¹ Sehingga definisi unit usaha adalah bagian terkecil dari sesuatu yang berdiri sendiri yang memiliki kegiatan dengan mengarahkan tenaga, pikiran atau badan untuk mencapai suatu tertentu. Misalnya sebuah unit usaha snack suatu perseroan yang bergerak dibidang makanan dan minuman.

Sebagaimana definisi tentang unit usaha tersebut diatas, sebuah unit usaha dalam melakukan kegiatannya memiliki benda-benda sebagai asset dari unit usaha tersebut, baik benda bergerak maupun tidak bergerak dan atau benda berwujud maupun tidak berwujud. Misalnya fasilitas produksi berupa mesin – mesin dan suku cadang, tanah dan bangunan, merek dagang, desain industri dan hak atas kekayaan intelektual lainnya, tenaga kerja, laporan keuangan, tagihan-tagihan, stock bahan baku, goodwill, system dan procedures, memiliki pasar, memiliki supplier dan customer, strategy-strategy pemasaran dan benda-benda lainnya.

Berdasarkan ketentuan mengenai obyek jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1332 juncto Pasal 1333 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa obyek jual beli haruslah kebendaan yang dapat diperdagangkan dan paling sedikit telah ditentukan jenis, wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan kepada pembeli, maka unit usaha, sebagaimana telah definisi diatas dan dengan mempertimbangkan asset – asset yang terkandung didalamnya, adalah kebendaan yang dapat diperdagangkan, dapat ditentukan jenis, wujud dan jumlahnya, oleh karenanya unit usaha dapat dikategorikan sebagai obyek jual beli.

Berdasarkan definisi mengenai jual beli, kebendaan dan unit usaha tersebut diatas, maka definisi dari pembelian unit usaha adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan berupa unit usaha dengan segala hak kebendaan yang ada dalam unit usaha tersebut kepada pihak lainnya, dan pihak yang lain untuk membayar kepada pihak satunya harga pembelian yang telah disepakati. Oleh karena itulah pembelian unit usaha secara sederhana dapat dikatakan sebagai jual beli (asset) antara pihak yang melakukan pembelian unit usaha (sebagai pihak pembeli) dengan pihak yang dibeli unit usahanya (sebagai pihak penjual).

¹¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia

1.2 Maksud dan Tujuan Pembelian Unit Usaha

Secara teori, tindakan melakukan pembelian unit usaha dilatarbelakangi oleh satu atau lebih maksud sebagai berikut¹²:

1.2.1 Explorasi Sinergi

Pembelian unit usaha dilakukan untuk mengeksplorasi sinergi antara perseroan pembeli unit usaha dengan unit usaha yang dibelinya. Tujuannya adalah agar melalui pembelian unit usaha ini terjadi perpaduan 2 (dua) kekuatan yaitu antara kekuatan perseroan pembeli dengan unit usaha yang dibelinya sehingga tercipta suatu sinergi yang menguntungkan baik untuk perseroan pembeli unit usaha maupun untuk pemegang saham perseroan.

Rumusan sinergi dalam hal ini adalah $1 + 1 = 3$. Ilustrasi yang dapat menjelaskan rumusan sinergi ini adalah pembelian sebuah perseroan distribusi oleh perseroan produsen makanan dan minuman. Melalui pembelian ini bukan saja perseroan makanan dan minuman itu menjadi perseroan dengan asset yang besar, melainkan juga menjadi perseroan yang *leading* dalam penjualan makanan dan minuman. Hal ini terjadi karena adanya jaminan distribusi yang berkelanjutan dengan channel distribusi yang baik.

1.2.2 Meningkatkan Bagian Pasar

Untuk memperbesar bagian pasar, suatu perseroan harus melakukan berbagai macam cara yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku, diantaranya adalah dengan cara membeli sebuah unit usaha dari sebuah perseroan yang telah memiliki *loyal customer* sendiri.

Dengan melakukan pembelian sebuah unit usaha yang sudah beredar dan terkenal dipasaran, sebuah perseroan dapat memperluas dan meningkatkan bagian pasar. Hal ini terjadi karena masing-masing produk memiliki marketnya sendiri - sendiri. Contohnya, sebuah perseroan A yang memproduksi dan memperdagangkan sanck

¹² Munir Fuady, *Hukum Tentang Akuisisi, Take Over dan LBO*, (Bandung: PT Citra Aditya, 2001), hlm. 18.

waffer, guna meningkatkan bagian pasarnya di jenis makanan snack waffer, perseroan A melakukan pembelian unit usaha milik perseroan lain yang memproduksi dan memperdagangkan produk snack waffer steak yang memiliki market sendiri disuatu wilayah tertentu.

1.2.3 Melindungi Pasar

Suatu produk dapat hilang dari pasaran karena produk tersebut sudah tidak kompetitif lagi. Banyak factor penyebab kenapa suatu produk menjadi tidak kompetitif lagi, yaitu salah satunya adalah karena *supply* bahan baku yang sulit dan tidak berkesinambungan. Untuk menjamin kepastian dan kelangsungan *supply* bahan baku, maka dilakukan pendirian atau pembelian perseroan yang memproduksi bahan baku yang dibutuhkan atau membeli unit usahanya saja lalu mengelolanya sendiri. Hanya saja dalam pembelian guna melindungi pasar perlu diperhatikan ketentuan tentang larangan persaingan usaha yang tidak sehat.

Sebuah pabrik kelapa sawit dengan kapasitas produksi 30 (tiga puluh) ton tandan buah segar setiap jamnya, tentunya membutuhkan *supply* tandan buah segar yang terus – menerus. Guna menjamin kebutuhan tandan buah segar yang terus – menerus, sebuah pabrik kelapa sawit tidak bisa hanya mengandalkan *supply* dari pihak ketiga yang memiliki kebun, tetapi harus memiliki perkebunan kelapa sawit sendiri. Agar kelangsungan produksi pabrik kelapa sawit terus berjalan, tanpa perlu mendirikan perkebunan kelapa sawit dari awal, maka cara yang tercepat, namun cukup mahal, untuk memiliki kebun kelapa sawit adalah dengan cara membeli kebun kelapa sawit yang telah ada dan menghasilkan.

1.2.4 Mengambilalih Suatu Produk

Pembelian ditujukan untuk mengambilalih produk tertentu saja. Pembelian ini bukan saja mengambilalih produknya saja melainkan juga merek dan hak kekayaan intelektual lainnya, fasilitas produksinya termasuk pasarnya. Misalnya pembelian produk air minum dalam kemasan dengan merek Aqua berserta segala fasilitas produksi dan hak kekayaan intelektualnya yang dibeli oleh Danone.

1.2.5 Memperkuat *Core Business*

Ada kalanya suatu perseroan hanya melakukan kegiatan usaha dalam satu bidang usaha tertentu saja dan menjadikannya sebagai usaha inti (*core business*) perseroan tersebut. Guna memperkuat *core business* suatu perseroan perlu dilakukan pembelian usaha lain yang sejenis bisa berbentuk badan hukum bisa saja hanya unit usahanya saja. Suatu perseroan memperkuat *core business* nya dibidang industri makanan non hewani dengan cara membeli usaha yang sejenis misalnya usaha yang memproduksi biscuit.

1.2.6 Membuat Pijakan Di Luar Negeri

Perseroan-perseroan multi nasional melakukan penetrasi pasar diseluruh dunia dengan cara membuat pijakan di negara – negara tujuan pemasaran. Pendirian perseroan di negara tujuan adalah salah satu cara untuk membuat pijakan di Negara tersebut. Cara ini membutuhkan usaha dan modal yang cukup besar serta waktu yang cukup banyak, karena perseroan dibangun dari nol.

Membuat pijakan di Negara lain dengan cara mendirikan perseroan baru tentunya tidak dapat langsung tancap gas. Lain halnya apabila penetrasi di Negara tujuan dilakukan dengan cara membeli business yang telah ada. Misalnya pembelian yang dilakukan oleh sebuah Group perseroan atas suatu unit usaha sebuah perseroan yang telah berdiri dan berproduksi dengan baik di China. Melalui pembelian ini Group Perseroan tersebut dengan mudah dan cepat bisa masuk dan mengembangkan sayapnya di China.

1.2.7 Meningkatkan *Critical Mass-Competitive*

Adakalanya suatu perseroan dituntut untuk cepat menjadi besar untuk menjalankan bisnisnya. Misalnya jika perseroan tersebut ingin mengikuti tender – tender mega proyek. Agar cepat mencapai ukuran yang besar, dilakukanlah pembelian baik usaha yang ada diluar negeri maupun dalam negeri.

1.3 Alasan Atau Motifasi Melakukan Pembelian

Motif ekonomi dan non-ekonomi adalah dua alasan utama yang mendorong suatu perseroan untuk melakukan ekspansi melalui pembelian unit usaha. Motif ekonomi berkaitan dengan tujuan utama perseroan yaitu meningkatkan nilai perseroan dan memaksimalkan kemakmuran pemegang saham. Sedangkan motif non-ekonomi lebih kepada keinginan subyektif atau ambisi pribadi atau manajemen perseroan. Secara garis besar motifasi dilakukannya pembelian adalah motifasi ekonomi, motifasi strategis, motifasi politis, motifasi sinergi, motifasi diversifikasi dan motifasi non-ekonomi.¹³

1.3.1 Motifasi Ekonomi

Pembelian unit usaha memiliki alasan ekonomi yang tujuan jangka panjangnya adalah untuk meningkatkan nilai bagi perseroan dan pemegang saham. Disamping itu motif ekonomi pembelian yang lainnya adalah untuk mengurangi waktu, biaya dan resiko kegagalan dalam memasuki pasar baru, mengakses reputasi teknologi, produk dan merek dagang, memperoleh individu-individu sumberdaya manusia yang professional, membangun kekuatan pasar, membangun kekuatan monopoli yang tentunya harus memperhatikan ketentuan larangan persaingan usaha tidak sehat, memperluas pangsa pasar, mengurangi persaingan, mendiversifikasikan lini produk, mempercepat pertumbuhan, dan menstabilkan *cash flow* dan keuntungan.

Termasuk kedalam motifasi ekonomi adalah motifasi strategis, motifasi politis dan motifasi perpajakan. Suatu pembelian dapat dikatakan pembelian dengan motifasi strategis manakala pembelian diarahkan untuk mencapai posisi strategis perseroan agar memberikan keunggulan kompetitif dalam industri, dan diarahkan untuk mengendalikan perseroan lain. Contohnya pembelian Bogasari oleh Indofood yang bertujuan mengendalikan pasokan bahan baku tepung terigu yang merupakan bahan baku utama mie instant, sehingga Indofood meraih posisi *leader* dibidangnya.

Suatu transaksi pembelian dikatakan sebagai suatu transaksi pembelian dengan motifasi politis apabila pembelian tersebut didasari oleh keputusan politis demi kepentingan masyarakat umum atau menyelamatkan kepentingan ekonomi secara

¹³ Moin, *op. cit.*, hlm. 48.

makro. Sedangkan apabila pengambilalihan bertujuan untuk menghindari pajak, maka pembelian dimaksud dapat dikatakan sebagai pembelian dengan motifasi pajak. Perseroan akan melakukan pembelian dengan motifasi pajak, apabila perseroan tersebut memiliki kelebihan kas tetapi tidak ada kesempatan untuk melakukan investasi internal yang layak secara ekonomis

1.3.2 Motifasi Sinergi

Pembelian unit usaha dengan motifasi sinergi dilakukan guna memberikan keuntungan, keunggulan dan kekuatan yang lebih besar dibandingkan dengan keuntungan, keunggulan dan kekuatan masing-masing perseroan secara terpisah. Sebagaimana berlaku juga dalam pengambilalihan saham, dengan mensinergikan elemen-elemen, unit-unit, dan sumber daya dua perseroan yang telah memiliki kekuatan ekonomi sendiri-sendiri tidak saja menghasilkan kekuatan yang *double*, tetapi juga memperoleh manfaat *extra* yang bermanfaat untuk perseroan. Kombinasi aktivitas secara simultan dari dua kekuatan atau lebih menghasilkan efek yang lebih besar dibandingkan dengan aktivitas perseroan jika mereka berkerja sendiri-sendiri. Ada beberapa bentuk sinergi yang diharapkan terjadi dari pengambilalihan diantaranya adalah sinergi operasional, sinergi financial, sinergi manajerial, sinergi teknologi dan sinergi pemasaran.

Sinergi operasional terjadi ketika pembelian mampu mencapai efisiensi biaya. Misalnya sebuah perseroan target yang memproduksi minuman berenergi dengan merek tertentu, memiliki kapasitas yang idle, hal ini terjadi karena daya serap pasar rendah sebagai akibat dari lemahnya strategi pemasaran perseroan target tersebut. Guna memaksimalkan kapasitas produksi, suatu Group Perseroan melalui anak perseroannya yang memiliki kemampuan menyerap pasar mengambilalih perseroan target tersebut. Dengan kekuatan pasar Group Perseroan diharapkan Perseroan Target mampu mencapai kapasitas produksi yang maksimum.

Sinergi financial dihasilkan ketika pembelian menghasilkan struktur modal yang kuat dan mampu mengakses sumber-sumber dana dari luar secara mudah dan murah sedemikian rupa sehingga biaya modal perseroan semakin menurun. Dengan melakukan pengambilalihan khususnya perseroan yang memiliki kekuatan modal

yang kuat dan ukuran perseroan yang besar akan diberi penilaian dan kepercayaan yang positif oleh publik khususnya sumber-sumber dana.

Sementara itu, sinergi manajerial dapat dihasilkan manakala terjadi pengalihan kapabilitas manajerial dan *skill* dari perseroan pengambilalih kepada perseroan yang diambilalih atau terjadi pemanfaatan *know how* secara bersama - sama sehingga mampu menghasilkan keputusan - keputusan yang strategis. Perseroan - perseroan yang telah mapan pada umumnya memiliki manajemen yang sangat professional, sehingga apabila perseroan-perseroan seperti ini mengambilalih perseroan - perseroan yang juga memiliki tenaga - tenaga manajerial yang professional, maka sinergi dapat dicapai. Sedangkan, sinergi teknologi dicapai dengan memadukan keunggulan teknologi dari masing - masing peserta pembelian.

Mengambilalih perseroan atau produk yang telah memiliki pasar tertentu akan menciptakan sinergi pemasaran. Perseroan pengambilalih ataupun perseroan target akan memperoleh manfaat dari semakin luas dan terbukanya pemasaran produk, bertambahnya lini produk yang dipasarkan dan semakin banyaknya konsumen yang bisa dijangkau.

1.3.3 Motifasi Diversifikasi

Diversifikasi usaha dilakukan dengan tujuan untuk mendukung aktivitas business dan operasi perseroan untuk mengamankan posisi bersaing. Selain itu dengan diversifikasi, dapat terjadi subsidi silang antara perseroan satu dengan perseroan lainnya dalam satu group, sehingga dapat saling menjaga kelangsungan hidup group secara *keseluruhan*.

Diversifikasi dapat dilakukan diluar *business* inti atau didalam *business* inti dengan cara melakukan pembelian. Diversifikasi diluar *business* inti dilakukan dengan mengambilalih industri baru yang tidak berhubungan langsung dengan *business* inti, contohnya pembelian yang dilakukan oleh sebuah Group perseroan, yang *core business*-nya adalah produsen makanan dan minuman, atas pabrik dan perkebunan kelapa sawit. Sedangkan diversifikasi didalam *business* inti dapat dilakukan dengan cara mengambilalih industri - industri yang sejenis, misalnya pembelian yang

dilakukan oleh sebuah perseroan yang bergerak dibidang makanan dan minuman atas sebuah perseroan waralaba dibidang cafe.

1.3.4 Motifasi Non-ekonomi

Ada kalanya pembelian dilakukan bukan atas dasar kebutuhan ekonomi melainkan berdasarkan pertimbangan - pertimbangan prestise dan ambisi pribadi pemegang saham ataupun manajemen perseroan. Target yang ingin dicapai semata - mata untuk memperbesar ukuran perseroan. Motifasi ini tidak mempertimbangkan apakah setelah pembelian, perseroan akan memperoleh sinergi atau tidak, apakah meningkatkan daya saing atau tidak.

1.4 Landasan Hukum Pembelian Unit Usaha

Melihat banyaknya jenis dan jumlah asset yang terkandung dalam unit usaha yang dialihkan melalui pembelian unit usaha, maka ketentuan – ketentuan hukum yang terlibat dalam pembelian unit usaha dan yang oleh karenanya menjadi landasan hukum pembelian unit usaha diantaranya yang paling sering dilibatkan adalah sebagai berikut:

1. Ketentuan – ketentuan sebagaimana diatur dalam Buku II, khususnya Pasal 612, 613 dan 616 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yaitu tentang beralihnya hak milik kebendaan dan Buku III Kitab Undang Hukum Perdata tentang Perikatan khususnya tentang perjanjian jual beli;
2. Undang Undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, dan Anggaran Dasar Perseroan yang terlibat dalam transaksi pembelian Unit Usaha;
3. Undang – Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960 dan ketentuan pelaksanaannya seperti Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, apabila yang akan dialihkan adalah hak atas tanah dan bangunan;
4. Undang Undang nomor 31 tahun 2000 tentang Design Industri, Undang – Undang nomor 14 tahun 2001 tentang Merek;

5. Untuk mengalihkan hutang – piutang dan perjanjian, dilakukan dengan tunduk kepada ketentuan - ketentuan mengenai subrogasi, novasi atau cessione sebagaimana diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata;
6. Untuk mengalihkan perijinan – perijinan tentunya dilakukan dengan memenuhi ketentuan – ketentuan sebagaimana berlaku di daerah dimana perseroan itu berdomisili dan melakukan kegiatan usahanya;

1.5 Keuntungan dan Kelemahan Pembelian Unit Usaha

Maksud dan tujuan penguasaan kendali atas suatu unit usaha melalui pembelian unit usaha tersebut pada dasarnya adalah untuk memperkecil resiko dari kegagalan dalam pengambilalihan. Dengan membeli hanya unit usaha saja, tentunya kendala-kendala seperti *culture shock* dalam hal pengambilalihan saham, tidak akan menjadi kendala, karena semuanya dimulai dari baru kecuali bisnisnya yang sudah exist, dan dengan pembelian unit usaha ini pembeli dapat melakukan pemilihan bagian - bagian atau obyek - obyek mana saja yang akan diambil dan bagian - bagian mana yang tidak ingin diambil.

Keuntungan – keuntungan melakukan pembelian unit usaha jika dibandingkan dengan pengambilalihan saham adalah sebagai berikut:

1. Membeli yang benar - benar diinginkan.

Dengan membeli unit usaha, maka tidak semua asset perseroan target ikut beralih kepada pihak pembeli. Sebab pihak pembeli dapat memilih asset mana yang berguna bagi pembeli. Jadi, tidak perlu membeli seluruh unit usaha milik perseroan target dan tidak perlu membeli saham perseroan.

2. Mengelak dari tanggung jawab perseroan target.

Dengan hanya membeli satu unit usaha saja, maka tidak perlu semua tanggung jawab perseroan target beralih kepada perseroan pembeli, kecuali hanya kewajiban yang melekat pada unit usaha yang dibeli. Biasanya, pembeli enggan menerima tanggung jawab dari perseroan target, baik yang di-*disclose* kepada pihak calon pembeli atau yang tersembunyi.

3. Menghindari gangguan dari pemegang saham minoritas, pekerja dan manajemen. Apabila yang diambilalih adalah saham, maka dalam perseroan tersebut masih ada pemegang saham minoritas, pekerja dan manajemen. Pemegang saham minoritas dapat ditiadakan jika yang diambilalih tersebut adalah semua saham. Pemegang saham minoritas, pekerja dan manajemen tidak selalu mempunyai keinginan yang sama dengan pihak pembeli. Terkadang hal ini sangat serius yang membawa penyelesaian di pengadilan, misalnya lewat apa yang dinamakan *derivative suit*. Jika pembelian aset yang dilakukan, gangguan - gangguan seperti itu tentu tidak terjadi.

Jika dibandingkan dengan pengambilalihan saham, maka pengambilalihan kendali suatu unit usaha dari perseroan terbatas melalui pembelian unit usaha juga memiliki kelemahan yaitu:

1. Proses yang sulit.

Pembelian unit usaha umumnya lebih sulit berhubung pembelian unit usaha tersebut umumnya harus dilakukan satu persatu dan masing - masing objek yang merupakan bagian dari unit usaha dan dengan menggunakan prosedur dan persyaratan yang berbeda - beda. Misalnya, jika obyek tersebut menyangkut mengenai tanah, harus dilakukan pengalihan hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Badan Pertanahan Nasional. Jika obyeknya adalah suatu merek, maka prosedur dan syarat - syarat pengalihan adalah sebagaimana ditentukan dalam Undang - Undang merek dan ketentuan perundang - udangan lainnya.

2. Memakan waktu yang relative lama

Jika unit usaha yang dibeli memiliki banyak asset baik yang bergerak maupun tidak bergerak, dan berwujud maupun tidak berwujud, maka masing - masing harus diproses satu persatu yang prosedurnya berbeda - beda sehingga umumnya akan memakan waktu yang lebih lama dibandingkan jika yang dibeli adalah saham saja.

3. Memakan lebih banyak biaya.

Biaya penjualan masing - masing obyek yang termasuk didalam unit usaha bermacam - macam ragamnya. Di samping itu, penjualan beberapa jenis obyek jual beli memerlukan pajak penjualan yang tinggi. Ini semua haruslah diperhitungkan dengan cermat sebelum pembelian unit usaha dilakukan.

1.6 Procedure Dan Tata Cara Pembelian Unit Usaha

Pengambilalihan kendali atas suatu unit usaha dengan cara membeli unit usaha tersebut dari perseroan target tentunya harus memperhatikan ketentuan – ketentuan yang berlaku dalam hal ini adalah buku III Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, Undang – Undang nomor 40 tahun 2007 dan tentunya anggaran dasar perseroan baik perseroan yang melakukan pembelian maupun perseroan yang melakukan penjualan. Tentunya lagi pembelian dan penjualan unit usaha ini tidak boleh mengakibatkan kerugian bagi perseroan, pemegang saham, kreditur, masyarakat dan persaingan usaha sehat.

Pembelian unit usaha tentunya diawali dengan menentukan unit usaha apa yang akan dibeli, lalu melakukan analisis – analisis diantaranya adalah keuangan, perpajakan, ketenagakerjaan, *corporate value* dan hukum. Setelah perseroan menetapkan target unit usaha, maka perseron menuju pada proses pembelian unit usaha. Pentahapan – pentahapan dalam proses pembelian unit usaha tetnu berbeda tergantung dari karakteristik atau kriteria unit usaha serta kompleksitas permasalahan yang akan dihadapi. Akan tetapi proses pembelian unit usaha pada dasarnya melalui tahapan – tahapan sebagai berikut:

1.6.1 Tahap Perisapan (Pra Pembelian Unit Usaha)

Setelah melalui tahapan pembentukan tim dan menentukan maksud dan tujuan pembelian unit usaha, dalam tahap persiapan dilakukan identifikasi awal dan screening.

1.6.1.1 Identifikasi Awal

Pada tahap paling awal ini perseroan mencari dan mengumpulkan informasi sebanyak mungkin tentang unit usaha – unit usaha yang akan dijual dari perseroan yang potensial untuk dibeli. Identifikasi ini tidak terlepas dari motivasi perseroan yang akan menentukan unit usaha seperti apa yang akan dijadikan target pembelian. Pada tahap identifikasi awal ini berbagai informasi dikumpulkan dan dianalisa untuk dilihat karakteristiknya. Perseroan pembeli harus mengidentifikasi elemen – elemen apa saja yang akan memerlukan prioritas untuk mendapatkan informasi lebih lengkap dan mendalam.

Secara ideal perseroan pembeli harus mendapatkan informasi yang komprehensif, relevan, akurat tentang calon target unit usaha dari manapun sumbernya sehingga perseroan pembeli mampu memetakan target yang potensial secara sempurna. Kekurangan data dan informasi akan berdampak pada pengambilan keputusan yang bisa mengenai target unit usaha yang akan di beli.

1.6.1.2 Screening

Screening adalah proses penyaringan sekaligus memilih mana diantara calon perseroan target tersebut yang paling layak untuk dibeli. Proses *screening* ini tidak dilakukan apabila perseroan hanya mengidentifikasi satu calon target unit usaha saja. Sebaliknya apabila terdapat dua atau lebih calon dan hanya satu yang akan dipilih, maka proses *screening* ini perlu dilakukan.

Pada proses ini ditentukan pula calon yang mana yang memenuhi kriteria. Misalnya seberapa besar ukuran unit usaha yang diinginkan, apakah ukurannya terlalu besar atau terlalu kecil. Pemilihan ukuran terkait dengan sumber dan kesediaan dana serta kemampuan pembayaran, disamping hal lain seperti lini produk juga merupakan pertimbangan yang menjadi prioritas pada proses *screening* ini. Target unit usaha yang dipilih misalnya target unit usaha yang memiliki lini produksi yang luas.

1.6.2 Tahap Proses Pembelian (Post Pembelian Unit Usaha)

Setelah melalui proses identifikasi awal dan *screening* selanjutnya dilakukan proses pembelian unit usaha, proses mana meliputi penawaran formal, due diligence, Negosiasi dan Closing.

1.6.2.1 Penawaran Formal

Sebagaimana disebutkan diatas, perseroan membentuk tim yang bertanggung jawab dalam pembelian unit usaha. Apabila perseroan merekrut tenaga ahli dari pihak luar perseroan (*external advisor*), maka pihak luar ini akan bergabung dalam tim dan selanjutnya tim akan melakukan pendekatan dengan perseroan yang memiliki unit usaha yang menjadi target dari pembelian.

Pendekatan pertama dilakukan secara formal dengan pemberitahuan secara resmi dan tertulis perihal keinginan perseroan pembeli untuk membeli unit usaha (*leter of intent*) yang ditujukan kepada manajemen puncak perseroan yang unit usahanya menjadi target pembelian. Pada tahap ini dilakukan penjabarkan pelaksanaan pembelian unit usaha antara kedua belah pihak dan pembicaraan tentang harga yang akan disepakati. Proses ini tidaklah singkat karena unit usaha yang akan dibeli dimiliki oleh perseroan yang memiliki kekuatan tawar yang mungkin lebih kuat dari pembeli dalam menentukan harga. Sebelumnya perseroan yang memiliki unit usaha ini juga harus memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari para pemegang saham, belum lagi dari kreditur – kreditur apabila perseroan pemilik target unit usaha memiliki kreditur. Dalam penawaran formal ini, informasi sebaiknya tidak dilakukan terbuka karena hal ini akan mempengaruhi harga saham terutama apabila unit usaha yang akan dibeli dimiliki oleh perseroan publik.

1.6.2.2 Tahapan Due Dilligence

Due diligence atau uji tuntas adalah investigasi yang menyeluruh dan mendalam terhadap berbagai aspek perseroan pemilik unit usaha dan unit usahanya itu sendiri. Uji tuntas ini dimaksudkan untuk memberikan informasi selengkap mungkin tentang kondisi perseroan pemilik unit usaha target dan unit usaha itu sendiri dilihat dari semua aspek, yaitu aspek financial, perpajakan, ketenagakerjaan dan sumber daya

manusia, hukum, pemasaran, teknologi, produksi, sistem dan prosedur dan kultur perseroan dan unit usaha yang akan dibeli. Disamping itu uji tuntas ini juga dimaksudkan untuk mengurangi atau menghindari kesulitan – kesulitan dan resiko – resiko yang bisa menyebabkan kegagalan transaksi.

Pembeli dapat dengan leluasa memperoleh informasi dari berbagai aspek tentang perseroan pemilik unit usaha dan unit usaha itu sendiri karena telah ada pembicaraan terlebih dahulu sebagaimana dijelaskan dalam *offering letter*. Namun demikian kesulitan dalam melakukan uji tuntas adalah ketika pemilik perseroan yang memiliki unit usaha target tidak memiliki dokumentasi atau informasi yang lengkap sebagaimana dibutuhkan oleh calon pembeli, misalnya data tentang pangsa pasar dalam industri atau data tentang kekuatan jaringan distribusi. Disamping itu kesulitan lain adalah ketika uji tuntas dilakukan pada aspek organisasi dan manajemen, misalnya bagaimana budaya organisasi, etika organisasi, gaya kepemimpinan, dan keahlian yang dimiliki oleh karyawan pada unit usaha. Untuk mengetahui hal tersebut dibutuhkan waktu yang tidak singkat.

1.6.2.3 Negosiasi/deal

Terdapat dua pihak utama dalam perseroan pemilik unit usaha target yang akan dibeli yang harus memberikan persetujuan agar transaksi berjalan lancar dan normal yaitu manajemen dan pemegang saham. Ketika kedua pihak tersebut setuju dengan syarat – syarat yang disepakati antara penjual dan pembeli, maka selanjutnya mereka menandatangani nota kesepahaman (*memorandum of understanding*) sebagai tindak lanjut dari kesepakatan. Akan tetapi ada beberapa kemungkinan tidak disepakatinya tawaran tersebut. Pertama manajemen setuju tetapi pemegang saham tidak setuju, kedua manajemen menolak penawaran sementara pemegang saham menerima penawaran, ketiga manajemen maupun pemegang saham sama – sama menolak. Pada kondisi seperti ini negosiasi akan alot dan panjang, untuk itu dibutuhkan kesabaran yang tinggi.

Kemungkinan pertama bisa diantisipasi dengan mengadakan negosiasi harga saham dengan menawarkan premium yang lebih tinggi. Tetapi perlu diingat bahwa harga yang bisa ditoleransi adalah sebatas maksimum nilai unit usaha target

sebagaimana dihitung berdasarkan berbagai metode penilaian dan penentuan harga. Hal ini untuk menghindari harga yang terlalu tinggi sehingga kemungkinan tidak tercapainya sinergi. Kemungkinan kedua yaitu manajemen menolak sementara pemegang setuju dapat diatasi dengan negosiasi yang lebih intens dengan manajemen, termasuk didalamnya membicarakan mengenai posisi – posisi yang harus dipertahankan dan yang harus dipromosikan. Sementara untuk mengantisipasi kemungkinan ketiga, maka harus dilakukan pendalaman yang lebih jauh tentang kebutuhan si penjual atau dengan kata lain mendalami lebih jauh *bargain* apa yang bisa diberikan kepada penjual agar penjual setuju dengan tawaran perseroan pembeli. Keberhasilan dalam negosiasi kemungkinan ketiga ini sangat tergantung dari kehandalan pihak yang bernegosiasi dan *networking* yang baik.

1.6.2.4 Closing

Jika negosiasi telah mencapai kata sepakat, maka persetujuan formal telah terlaksana dan selanjutnya dilakukan *closing*/penutupan transaksi. Pada tahap ini pembuatan, penandatanganan dan penyerahan dokumen – dokumen formal yang terkait dengan transaksi dan pengalihan hak milik atas kebendaan telah selesai dilaksanakan. Selain itu masalah penjaminan dan penggantian kerugian juga penting untuk diselesaikan pada saat *closing*. Penjaminan dan penggantian kerugian dimaksudkan untuk melindungi kedua belah pihak dari kemungkinan pelanggaran – pelanggaran sepihak atas perjanjian yang dibuat pada saat negosiasi.

Pada tahap ini dilakukan juga proses pengalihan hak – hak milik kebendaan yang terikat dengan dan yang menjadi bagian dari unit usaha yang dibeli, dengan cara dan persyaratan sesuai dengan jenis hak kebendaan yang dialihkan, misalnya perubahan ijin - ijin dari semula atas nama perseroan penjual kepada atau menjadi atas nama perseroan pembeli.

1.6.3 Tahap Pasca Pembelian

Setelah semua proses tersebut diatas selesai dilaksanakan dilakukanlah tahap integrasi yaitu tahap dimulainya kehidupan baru setelah pembelian unit usaha sebagai

satu kesatuan entitas ekonomi. Perseroan pembeli mulai melaksanakan perencanaan strategic yang telah disusun sebelumnya untuk menggenjot pertumbuhan.

Pada tahap integrasi inilah sebenarnya terjadi penciptaan sinergi dimulai. Sinergi terjadi ketika nilai perseroan pasca pembelian unit usaha lebih besar dibandingkan dengan penjumlahan perseroan dengan unit usaha yang baru dibeli sebelum pembelian. Integrasi artinya proses berlangsungnya interaksi dan menyatunya kepentingan perseroan dengan unit usaha yang dibeli yang tadinya berbeda jalan untuk menapaki jalan bersama dan menjalani kehidupan baru.

1.7 Syarat-Syarat Pembelian Unit Usaha

Sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan bahwa jual beli dianggap telah terjadi diantara kedua belah pihak, seketika setelah para pihak mencapai kata sepakat tentang tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun barang belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan, Jual beli adalah perjanjian konsensual, oleh karenanya jual beli harus memenuhi syarat – syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Artinya dalam jual beli harus terpenuhi syarat adanya kata sepakat, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, hal tertentu dan dan sebab yang halal.

Berbicara mengenai adanya kata sepakat, maka didalam jual beli kata sepakat ini secara sederhana dapat dikatakan bahwa ada penawaran dan ada penerimaan. Manakala penerimaan sebuah barang oleh pembeli kepada penjual dan penerimaan pembayaran oleh penjual kepada pembeli dinyatakan, baik secara tertulis maupun secara lisan, maka saat itulah lahir sebuah perjanjian.

Secara umum dikatakan bahwa kesepakatan selalu ada dalam setiap perjanjian, kecuali jika dapat dibuktikan bahwa telah terjadi kekhilafan, paksaan atau penipuan.¹⁴ Atas keadaan ini Pasal 1449 dan Pasal 1452 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa terhadap perjanjian yang terjadi atas dasar kekhilafan, paksaan atau tipuan dapat dimintakan pembatalannya, akibatnya barang dan orang – orangnya

¹⁴ Gunawan Wijaya & Kartini Mulyadi, *Seri hukum Perikatan Jual Beli*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002), hlm. 49.

harus dipulihkan dalam keadaan sewaktu *perjanjian belum dibuat*. Dalam pembelian unit usaha ini, maka penawaran dan penerimaan terjadi secara jelas ditandai dengan ditandatanganinya perjanjian pembelian unit usaha.

Pembelian unit usaha harus memenuhi syarat cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Untuk menjual unit usaha demikian juga untuk membeli sebuah unit usaha, baik perseroan penjual maupun pembeli harus cakap dalam arti berwenang untuk perbuatan hukum tersebut. Cakap atau tidaknya, berwenang atau tidaknya penjual dan atau pembeli dalam transaksi tersebut harus memperhatikan anggaran dasar perseroan, perjanjian yang memuat larangan – larangan dan kewajiban – kewajiban kepada perseroan, dan syarat – syarat dan ketentuan- ketentuan yang melekat pada obyek perjanjian.

Guna menggambarkan penjelasan mengenai kecakapan tersebut diatas adalah pembelian unit usaha yang dilakukan oleh Perseroan PT Y atas unit usaha milik Perseroan PT X. Perseroan PT Y dalam melakukan pembelian unit usaha harus memenuhi syarat – syarat sebagai berikut:

1. Berdasarkan anggaran dasar perseroan, dalam melakukan perbuatan hukum ini harus diwakili oleh satu orang direktur dari dan oleh karenanya mewakili direksi sebagai demikian bertindak untuk dan atas nama perseroan.
2. Direksi, baik direksi perseroan penjual maupun perseroan pembeli dalam melakukan pembelian unit usaha, karena melibatkan investasi yang sangat besar, harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang dihadiri oleh $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) saham dari seluruh saham yang telah dikeluarkan oleh perseroan dengan hak suara yang sah, dan keputusan yang dibuat baru sah dan mengikat apabila rapat disetujui oleh $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) saham yang hadir dalam rapat dengan hak suara yang sah.
3. Untuk melakukan tindakan pembelian unit usaha Perseroan PT Y, berdasarkan perjanjian pemberian fasilitas kredit harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari kreditur

Apabila ketentuan anggaran dasar sebagaimana tersebut diatas tidak dipenuhi oleh perseroan, maka Direksi Perseroan PT Y dapat dinyatakan sebagai tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Hal tertentu yang menjadi obyek dalam pembelian unit usaha adalah unit usaha yang meliputi asset – asset diantaranya tanah dan bangunan, segala mesin – mesin dan semua sarana dan prasana produksi, Hak atas kekayaan intelektual, perjanjian-perjanjian, Piutang-piutang dagang dan Goodwill, berdasarkan Pasal 1332 juncto Pasal 1333 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata adalah kebendaan yang dapat diperdagangkan dan paling sedikit telah ditentukan jenis, wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan kepada pembeli.

Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum. Untuk menjelaskan syarat sebab yang halal dalam pembelian unit usaha ini adalah unit usaha yang diperjual belikan dalam pembelian unit usaha adalah benda atau barang yang benar – benar dimiliki dan diperoleh oleh perseoan penjual dengan cara yang sesuai dengan hukum dan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Bilamana unit usaha yang menjadi obyek dari transaksi ini adalah hasil dari sebuah kejahatan, misalnya mesin yang dialihkan bersamaan dengan unit usaha adalah hasil penyelundupan, maka perjanjian yang dibuat sesuai pasal 1335 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, tidak mempunyai kekuatan hukum. Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang – undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Selain itu, harus dipenuhi juga persyaratan mengenai beralihnya hak atas kebendaan sebagaimana diatur dalam Pasal 1459 juncto Pasal 612, 613 dan 616 Kitab Undang Undang Hukum Perdata serta peraturan perundang – undangan yang mengatur tentang pengalihan misalnya pengalihan hak atas tanah dan pengalihan hak atas kekayaan intelektual

1.8 Pembelian dan penjualan unit usaha ini tidak boleh mengakibatkan kerugian bagi perseroan, pemegang saham, kreditur, dan masyarakat

Pembelian unit usaha tidak boleh merugikan perseroan baik perseroan yang melakukan penjualan maupun pembelian. Karena pada dasarnya pembelian unit usaha oleh pembeli adalah bertujuan untuk memperkuat *core business* perseroan pembeli, sedangkan dari perseroan penjual tujuannya penjualan unit usaha adalah untuk kembali ke usaha inti. Jadi seharusnya penjualan dan pembelian unit usaha tidak boleh merugikan perseroan. Bilamana pembelian dan penjualan unit usaha ini mengakibatkan kerugian terhadap perseroan, maka perseroan yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada perseroan atau pihak yang mengakibatkan kerugian tersebut

Penjualan dan pembelian unit usaha tidak boleh merugikan pemegang saham minoritas, khususnya pemegang saham minoritas perseroan penjual. Sistem hukum yang modern dimana – mana dewasa ini tidak memperkenankan pemegang saham mayoritas untuk melakukan hal – hal yang merugikan kepentingan pemegang saham minoritas. Tidak jarang perseroan melakukan penjualan unit usaha dengan tujuan menggembosi perseroan penjual. Selain melalui dilusi saham, pemegang saham mayoritas dapat menggunakan berbagai macam cara menendang keluar pemegang saham minoritasnya, salah satunya adalah dengan cara menggembosi perseroannya melalui penjualan unit usaha – unit usahanya yang menguntungkan kepada perseroan lain yang dibangun sendiri oleh pemegang saham yang tidak menghendaki keterlibatan pemegang saham minoritas. Melalui cara ini lama kelamaan perseroan yang menjual unit usahanya akan merugi dan bangkrut, sementara *unit usaha* yang telah dijual terus maju tanpa kepesertaan pemegang saham minoritas didalamnya.

Bilamana pembelian dan penjualan unit usaha ini mengakibatkan kerugian terhadap pemegang saham minoritas, maka pemegang saham minoritas, sesuai dengan prinsip hukum yang berlaku umum, suatu gugatan langsung dapat dilakukan dengan berlandaskan kepada beberapa ketentuan yaitu:

1. Pasal 61 Undang Undang Nomor 40 tahun 2007. Yang menyatakan bahwa setiap pemegang saham berhak mengajukan gugatan terhadap Perseroan ke pengadilan negeri apabila dirugikan karena tindakan Perseroan yang dianggap tidak adil dan

- tanpa alasan wajar sebagai akibat keputusan Rapat Umum Pemegang Saham, Direksi, dan/atau Dewan Komisaris. Gugatan mana diajukan ke pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Perseroan.
2. Pasal 1340 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, pasal mana menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku bagi pihak – pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak – pihak ketiga, tak dapat pihak – pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.
 3. Pasal 1341 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa meskipun demikian tiap orang berpiutang boleh mengajukan batalnya segala perbuatan yang tidak diwajibkan yang dilakukan oleh si debitur dengan nama apapun juga, yang merugikan kreditur, asal dibuktikan bahwa ketika perbuatan dilakukan baik debitur maupun orang dengan atau untuk siapa berutang itu dibuat, mengetahui bahwa perbuatan itu membawa akibat yang merugikan kreditur.
 4. Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, pasal mana menyatakan bahwa setiap pihak yang dirugikan (*in casu* pemegang saham minoritas) dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada pihak – pihak yang bersalah sehingga merugikan pihak – pihak yang dirugikan tersebut.

Gugatan langsung atau *direct suit* ini akan dilakukan untuk dan atas nama diri sendiri sebagai pemegang saham minoritas. Gugatan langsung ini dapat dilakukan kepada siapa saja yang telah merugikan pemegang saham minoritas tersebut, termasuk kepada perseroan itu sendiri atau kepada pribadi direksi dan atau komisaris atau bahkan kepada pihak luar perseroan sekalipun

Diluar gugatan langsung, pemegang saham minoritas dapat melakukan *derivative suit*. Berbeda dengan gugatan langsung yang diajukan oleh pemegang saham minoritas untuk mewakili dirinya sendiri sebagai pemegang saham minoritas, maka seperti telah dijelaskan bahwa dengan gugatan *derivative*, pihak pemegang saham minoritas dapat mengajukan gugatan untuk dan atas nama perseroan.

Dengan demikian, dalam hal terjadinya pelanggaran terhadap hak – hak pemegang saham khususnya pemegang saham minoritas, yang dapat mewakili perseroan bukan hanya direksi perseroan, melainkan juga oleh pemegang sahamnya. Seperti telah dijelaskan dalam Undang Undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang memperkenankan pelaksanaan hak untuk mengajukan gugatan derivative kepada pemegang saham dengan persyaratan sebagai berikut:

1. Gugatan diajukan oleh paling sedikit 10% (sepuluh persen) pemegang saham; dan
2. Gugatan diajukan hanya kepada direksi dan atau komisaris perseroan yang bersangkutan

Pembelian unit usaha tidak boleh merugikan kreditur karena pengalihan unit usaha akan membawa dampak kepada kinerja perseroan penjual. Pada saat pemberian fasilitas keuangan, kreditur melakukan penilaian terhadap perseroan. Atas dasar penilaian tersebut kemudian bank memberikan fasilitas kreditnya kepada perseroan debitur. Kalau terjadi penjualan unit usaha tentunya akan terjadi penurunan kualitas aktiva perseroan yang dapat berakibat pada kurangnya atau menurunnya kemampuan dan jaminan pengembalian pinjaman. Penurunan nilai jaminan *mana* akan mempengaruhi kepatuhan kreditur terhadap ketentuan mengenai jaminan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Atas tindakan pembelian dan penjualan unit usaha yang berpotensi merugikan kreditur, maka kreditur dapat melakukan tindakan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tentang wanprestasi dan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tentang perbuatan melawan hukum.

Pembelian unit usaha tidak boleh mengakibatkan kerugian kepada masyarakat dan mengganggu persaingan usaha sehat atau mengakibatkan persaingan usaha menjadi tidak sehat. Karena tidak tertutup kemungkinan pembelian unit usaha oleh perseroan pembeli akan mengakibatkan monopoli yang kemudian berujung pada persaingan usaha tidak sehat.

2. Sekilas Tentang Pemisahan

Sesungguhnya praktek pemisahan usaha telah cukup lama dikenal sebagai salah satu konstruksi hukum yang digunakan dalam melakukan restrukturisasi perseroan. Ketentuan mengenai pemisahan ini baru diatur dalam Undang – Undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan undang – Undang nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Dalam khasanah hukum, sebenarnya terdapat konsturksi hukum lain yang mirip dengan pemisahan yaitu penggabungan usaha (*merger*). Karena kemiripannya, maka dalam beberapa istilah pemisahan seringkali disebut *demerger*. Bentuk kemiripannya terutama adalah pemisahan mengakibatkan beralihnya karena hukum seluruh aktiva dan pasiva unit usaha yang melakukan pemisahan.

2.1 Definisi Pemisahan

Dalam Pasal 1 angka 12 Undang undang nomor 40 tahun 2007, pemisahan didefinisikan sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh Perseroan untuk memisahkan usaha yang mengakibatkan seluruh aktiva dan pasiva Perseroan beralih karena hukum kepada 2 (dua) Perseroan atau lebih atau sebagian aktiva dan pasiva Perseroan beralih karena hukum kepada 1 (satu) Perseroan atau lebih. Pasal 1 angka 32 Undang – Undang nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah mendefinisikan pemisahan sebagai pemisahan usaha dari satu bank menjadi dua badan usaha atau lebih sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Black's law dictionary mendefinisikan pemisahan atau yang disebut juga dengan *spin-off* sebagai *a corporate divestiture in which a division of corporation become an independent company and sotct of new company is distributed to the corporation's shareholders*. Yaitu divestasi perseroan dimana sebuah divisi dari sebuah perseroan menjadi perseroan baru yang mandiri dan saham dari perseroan yang baru tersebut diberikan kepada pemegang saham perseroan yang melakukan divestasi.

Sejalan dengan definisi mengenai pemisahan tersebut diatas, maka unsur utama dalam pemisahan adalah beralihnya asset dan kewajiban dari satu perseroan kedalam perseroan lain yang independen. Dalam prakteknya pemisahan tersebut umumnya adalah pengalihan unit usaha (divisi) tertentu kedalam perseroan lain yang kegiatan

usahanya belum tentu sama dengan perseroan awalnya. Selain itu, sejalan dengan definisi dimaksud, kaidah pokok dalam pemisahan adalah bahwa para pemegang saham perseroan yang melakukan pemisahan karena hukum menjadi pemegang saham dari perseroan yang menerima peralihan aktiva dan pasiva.¹⁵

2.2 Jenis-Jenis Pemisahan

Pasal 135 Undang Undang nomor 40 tahun 2007, membagi pemisahan kedalam dua jenis yaitu:

1. Pemisahan murni;

Pemisahan murni sebagaimana dimaksud diatas mengakibatkan seluruh aktiva dan pasiva Perseroan beralih karena hukum kepada 2 (dua) Perseroan lain atau lebih yang menerima peralihan dan Perseroan yang melakukan pemisahan usaha tersebut berakhir karena hukum.

2. Pemisahan tidak murni.

Pemisahan tidak murni sebagaimana dimaksud diatas mengakibatkan sebagian aktiva dan pasiva Perseroan beralih karena hukum kepada 1 (satu) Perseroan lain atau lebih yang menerima peralihan, dan Perseroan yang melakukan Pemisahan tersebut tetap ada.

Selain pemisahan murni dan pemisahan tidak murni, masih terdapat satu jenis pemisahan khusus yaitu pemisahan hibrida¹⁶ dimana terjadi peralihan karena hukum dari seluruh aktiva dan pasiva dari perseroan yang melakukan pemisahan kepada satu atau lebih perseroan lain yang didirikan dalam rangka pemisahan oleh perseroan yang melakukan pemisahan. Setelah pemisahan perseroan yang melakukan pemisahan tetap ada dan menjadi pemegang saham dari perseroan lain yang didirikannya. Pemegang saham dari perseroan yang didirikan dalam rangka pemisahan ini adalah bukan pemegang saham perseroan yang melakukan pemisahan, melainkan perseroan yang melakukan pemisahan.

¹⁵ Fred BG Tumbuan, "Spin-off, Konstruksi Hukum Dalam Upaya Penguatan", tanggal 29 April 2009

¹⁶ Ibid

3.3 Akibat Hukum Pemisahaan

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 135 Undang – Undang nomor 40 tahun 2007 tersebut diatas, maka akibat hukum pemisahan adalah:

1. Karena hukum seluruh aktiva dan pasiva Perseroan beralih kepada satu atau lebih perseroan lain atau lebih yang menerima peralihan;
2. Apabila pemisahan dilakukan dengan cara pemisahan murni, maka perseroan yang melakukan pemisahan usaha tersebut berakhir karena hukum;
3. Perseroan yang melakukan pemisahan usaha tidak akan berakhir karena hukum, apabila pemisahan dilakukan dengan cara pemisahan parsial atau pemisahan hibrida;

3.4 Syarat – syarat Pemisahaan

Persyaratan yang harus dipenuhi untuk melakukan suatu pemisahan usaha adalah sebagai berikut:

1. Pemisahan tunduk pada Undang – Undang nomor 40 tahun 2007.

Sama halnya dengan tindakan pengambialihan saham dan pembelian unit usaha, pemisahan harus dilakukan dengan memperhatikan Undang – Undang nomor 40 tahun 2007, anggaran dasar perseroan dan tidak boleh merugikan perseroan, pemegang saham dan karyawan.

2. Pemisahan harus mendapat persetujuan pemegang saham.

Pemisahan unit usaha harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan sesuai dengan ketentuan Pasal 87 ayat 1 dan Pasal 89 Undang – Undang nomor 40 tahun 2007 yaitu Rapat Umum Pemegang Saham harus dilakukan secara musyawarah dan mufakat dengan dihadiri oleh $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari seluruh saham yang telah dikeluarkan oleh perseroan dengan hak suara yang sah. Keputusan yang diambil adalah sah dan mengikat apabila disetujui secara musyawarah untuk mufakat atau apabila musyawarah untuk mufakat tidak dapat dicapai, maka keputusan dapat diambil secara sah dan

mengikat apabila disetujui oleh $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari suara yang hadir dalam rapat.

3. Pemisahan usaha tidak boleh merugikan *stakeholder*.

Pemisahan harus memperhatikan perseroan, pemegang saham minoritas, karyawan, kreditur, masyarakat dan persaingan usaha yang sehat. Pemegang saham yang tidak setuju terhadap keputusan Rapat Umum Pemegang Saham mengenai pemisahan hanya boleh menggunakan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 Undang – Undang nomor 40 tahun 2007. Pelaksanaan hak mana tidak menghentikan proses pelaksanaan pemisahan.

4. Kewajiban untuk membuat pengumuman.

Direksi Perseroan yang akan melakukan pemisahan wajib mengumumkan ringkasan rancangan kepada karyawan dari Perseroan yang akan melakukan pemisahan dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari sebelum pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham. Pengumuman mana memuat juga pemberitahuan bahwa pihak yang berkepentingan dapat memperoleh rancangan Pemisahan di kantor perseroan terhitung sejak tanggal pengumuman sampai tanggal Rapat Umum Pemegang Saham diselenggarakan.

5. Memperhatikan kreditur

Kreditur dapat mengajukan keberatan kepada Perseroan dalam jangka waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah tanggal pengumuman Pemisahan. Apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan kreditur tidak mengajukan keberatan, kreditur dianggap menyetujui Pemisahan. Dalam hal keberatan kreditur, sampai dengan tanggal diselenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham tidak dapat diselesaikan oleh Direksi, keberatan tersebut harus disampaikan dalam Rapat Umum Pemegang Saham guna mendapat penyelesaian. Selama penyelesaian belum tercapai, Pemisahan tidak dapat dilaksanakan. Selanjutnya rancangan pemisahan yang telah disetujui Rapat Umum Pemegang Saham dituangkan ke dalam akta pemisahan yang dibuat di hadapan notaris dalam bahasa Indonesia.

3. Tinjauan Hukum Terhadap Pembelian Unit Usaha PT X oleh PT Y

Dalam tesis ini akan dibahas sebagai contoh kasus adalah pembelian sebuah unit usaha franchise yang memperdagangkan roti, minuman dan café milik PT X oleh PT Y. Nama perseroan sengaja dibuat initial X dan Y dengan tujuan untuk melindungi para pihak yang bertransaksi

3.1 Tentang Para Pihak Dalam Perjanjian

Penjual adalah Perseroan PT X yaitu suatu perseroan yang didirikan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang tunduk kepada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Kegiatan usaha Perseroan X adalah waralaba (*franchise*) yang memperdagangkan roti, minuman dan kue-kue dengan konsep café, dan para pemegang saham Perseroan PT X yang mengatasmakan sebagian harta milik Perseroan PT X.

Perseroan PT X telah melakukan kegiatan usaha *franchise* sejak tahun 2003. Kini Perseroan PT X telah berhasil membangun perseroan menjadi besar dan memiliki memiliki banyak outlet milik sendiri dan *franchisee* diseluruh Indonesia. Perseroan PT X berhasil membangun sebuah merek terkenal yang menjadi asset penting perseroan. Selain itu, sejalan dengan berkembangnya perseroan, bertambah besar pula investasi yang ditanamkan perseroan baik dalam bentuk harta tetap maupun harta tidak tetap. Pada perkembangannya karena alasan financial para pemegang saham Perseroan PT X memutuskan untuk menjual Perseroan PT X kepada *potential buyer* yang dalam hal ini adalah Perseroan PT Y yaitu suatu *line of business* sebuah group perusahaan yang bergerak dibidang makanan dan minuman.

Perseroan PT Y adalah suatu perseroan yang didirikan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang tunduk pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta, dengan kegiatan usaha *franchise*. Perseroan PT Y adalah perseroan yang sedang mengembangkan usaha dibidang retail makanan dan minuman. Perseroan PT Y yang didukung oleh kekuatan modal dan pemasaran dari group perusahaan, mempertimbangkan untuk memulai dan mengembangkan usaha dengan cara external

growth yaitu mengambilalih sebuah perusahaan yang telah berdiri dan melakukan kegiatan usaha. Perseroan yang menjadi target adalah Perseroan PT X.

Setelah melakukan pemeriksaan dari segi financial, perpajakan dan hukum, termasuk ketenagakerjaan, studi pasar dan *corporate philosophy terhadap perseroan X*, Perseroan PT Y memutuskan, yang kemudian disetujui oleh Perseroan PT X, untuk tidak melakukan pengambilalihan saham Perseroan X, sebaliknya Perseroan PT Y memutuskan dan mengusulkan untuk membeli unit usaha Perseroan PT X dengan alasan sebagai berikut:

1. Perseroan PT Y tidak mau bertanggung jawab atas seluruh kewajiban Perseroan PT X khususnya tanggung jawab perpajakan;
2. Perseroan PT Y menghindari resiko – resiko adanya persengketaan antara pemegang saham Perseroan PT X
3. Perseroan PT Y tidak menghendaki divisi rerotian yang mengandung hewani karena tidak sejalan dengan *corporate value* perseroan PT Y yang mengusung industri makanan dan minuman yang *vegetarian* dan yang sudah pasti halal.

3.2 Obyek Pembelian

Sebagaimana telah disampaikan bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan dari segi hukum, financial dan pajak, Perseroan PT Y tidak akan melakukan pengambilalihan saham Perseroan PT X, melainkan pembelian unit usaha *franchise* yang memproduksi dan memperdagangkan minuman, kue – kue dan rerotian non-hewani, maka dengan demikian obyek pembelian adalah unit usaha *franchise* yang memproduksi dan memperdagangkan minuman, kue – kue dan rerotian non-hewani perseroan PT X yang didalamnya terkandung asset – asset yang apabila dikelompokkan terbagi menjadi:

1. Tanah dan bangunan yaitu tanah dan bangunan yang menjadi kantor operasional Persoran PT X, tanah dan bangunan yang dijadikan outlet – outlet milik Perseroan PT X, dan tanah dan bangunan lainnya yang dalam pembukuan Perseroan PT X terdaftar sebagai asset milik Perseroan PT X sekalipun asset tersebut terdaftar atas nama pribadi para pemegang saham Perseroan PT X.

2. Segala mesin – mesin dan semua sarana dan prasana produksi serta sarana dan prasana berjualan untuk outlet sendiri diluar tanah dan bangunan, misalnya *central kitchen* yaitu mesin besar yang dipergunakan untuk membuat kue – kue dan rerotian, kendaraan – kendaraan operasional, mesin – mesin pendingin, mesin – mesin hitung dan peralatan – peralatan untuk berdagang lainnya.
3. Hak atas kekayaan intelektual berupa rahasia dagang yang meliputi bumbu - bumbu, formula-formula dan metode-metode; merek, hak cipta dan design industri, termasuk namun tidak terbatas pada system dan metode penjualan, serta guidelines.
4. Semua dan segala perjanjian-perjanjian dengan para franchisee, supplier, landlord dan pusat – pusat perbelanjaan;
5. Piutang-piutang dagang.
6. Goodwill.

3.3 Motivasi Dibalik Pembelian Unit Usaha

Pembelian unit usaha *franchise* milik persoran PT X oleh perseroan PT Y dilatarbelakangi oleh fakta sebagai berikut:

1. **Persoalan financial dan perpajakan**
 Persoalan financial dan perpajakan yang sedang dihadapi oleh Perseroan PT X sehingga mendorong para pemegang saham Perseroan PT X untuk melakukan restrukturisasi perseroan dan salah satu alternatifnya adalah menjual perseroan kepada *investor buyer*. Kondisi ini juga mendorong para pemegang saham untuk keluar dari usaha *franchise* dan masuk industri baru.
2. **External growth.**
 Perseroan PT Y adalah perseroan yang sedang mengembangkan usaha dibidang retail makanan dan minuman, yang mempertimbangkan untuk memulai dan mengembangkan usaha dengan cara *external growth* yaitu pertumbuhan dari luar melalui pengambilalihan. Namun oleh karena berdasarkan hasil pemeriksaan dari segi financial, pajak dan hukum, pengambilalihan saham sangat tidak dimungkinkan, maka Perseroan PT Y melakukan pembelian unit usaha.

3. Memperbesar *size group* perseroan

Motivasi pembelian unit usaha ini juga dilandasi oleh keinginan Group perusahaan melalui Perseroan PT Y untuk memperbesar ukuran group dengan tujuan utama adalah menarik institusi keuangan untuk membantu financing project – project group perusahaan.

3.4 Landasan Hukum

Merujuk pada unit usaha franchise yang didalamnya terdapat asset – asset sebagaimana diuraikan pada angka 4.2 diatas, maka landasan hukum yang terlibat dan menjadi dasar transaksi pembelian unit usaha ini tergantung dari asset yang akan diambil diantaranya adalah:

1. Buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tentang perikatan;
2. Undang – Undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan Anggaran Dasar Perseroan PT Y;
3. Undang – Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,
4. Ketentuan – ketentuan mengenai Hak Atas Kekayaan Intelektual diantaranya Undang Undang nomor 30 tahun 2000 tentang Rahasia Dagang, Undang – Undang nomor 31 tahun 2000 tentang Design Industri, Undang – Undang nomor 14 tahun 2001 tentang Merek dan Undang – Undang nomor 19 tahun 2002 tentang Hak Cipta.

Berdasarkan landasan hukum tersebut diatas dan mengingat asset – asset yang terkandung dalam unit usaha yang dibeli harus dialihkan dengan menggunakan dan tunduk pada pranata hukum yang berbeda – beda, syarat – syarat dan waktu beralihnya yang juga berbeda – beda, maka konstruksi hukum dari pembelian unit usaha ini diawali dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berfungsi sebagai *umbrella agreement* atau *master agreement*.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli digantungkan pada syarat – syarat dan ketetapan waktu tertentu, syarat mana apabila tidak dapat terpenuhi akan berdampak pada batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan oleh karenanya Perseroan PT X harus

mengembalikan segala pembayaran yang telah dibayarkan dan mengganti kerugian atas segala biaya - biaya dan ongkos - ongkos yang dikeluarkan sehubungan dengan pembelian unit usaha tersebut.

Sebagai tindak lanjut dari perjanjian pengikatan jual beli, pada waktu yang bersamaan dengan pembuatan dan penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli dimaksud dibuat dan ditandatangani perjanjian - perjanjian dan dokumen - dokumen hukum lainnya sebagai akta dan atau dokumen yang berfungsi untuk mengalihkan asset - asset yang menjadi bagian dari unit usaha. Perjanjian - perjanjian dan dokumen - dokumen pelaksana tersebut digunakan pula sebagai *terms of payment* pembayaran harga pembelian unit usaha. Tahapan pembayaran harga pembelian unit usaha digantungkan pada terlaksananya dengan baik pengalihan asset - asset yang menjadi bagian dari unit usaha yang dibeli tersebut. Misalnya pembayaran pertama sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari harga pembelian dibayarkan oleh Perseroan PT Y kepada Perseroan PT X pada saat penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli, pembayaran tahap kedua sebesar 25% dibayarkan pada saat Merek yang dialihkan berdasarkan akta pengalihan merek beralih kepada Perseroan PT Y dan seterusnya.

Berdasarkan konstruksi hukum tersebut diatas, maka perjanjian - perjanjian yang dibuat dalam transaksi ini adalah:

1. *Master Agreement*

Master Agreement dalam transaksi pembelian unit usaha ini adalah perjanjian pengikatan jual beli unit usaha yang berisi tentang kesepakatan antara penjual dengan pembeli untuk saling mengikatkan diri satu dengan lainnya dalam suatu perjanjian pembelian unit usaha, dimana satu pihak yaitu Perseroan PT X berjanji untuk menyerahkan suatu unit usaha kepada pihak lainnya yaitu Perseroan PT Y, dan pihak lainnya yaitu Perseroan PT Y berjanji untuk menyerahkan harga pembeliannya kepada Perseroan PY X, dengan ketentuan - ketentuan dan syarat-syarat serta harga tertentu, diantaranya syarat mengenai kondisi dan keadaan unit usaha beserta asset - asset yang ada didalamnya pada saat terjadinya transaksi, ketentuan mengenai tanggung jawab para pihak dalam transaksi pembelian unit usaha, syarat - syarat dan ketentuan - ketentuan

mengenai harga dan cara pembayarannya, ketentuan mengenai pernyataan dan jaminan hukum, ketentuan dan syarat mengenai peralihan unit usaha dan asset – asset yang terkandung didalamnya, ketentuan mengenai masa berlaku, pemutusan, penyelesaian sengketa dan ketentuan dan syarat lain – lain.

2. Sedangkan untuk melaksanakan pengalihan unit usaha dari Perseroan PT X kepada Perseroan PT Y sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat akta pengalihan hak yaitu:
 1. Untuk mengalihkan semua hak atas tanah dan bangunan, maka dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 2. Untuk mengalihkan Merek, Hak Cipta dan Desain Industri, maka dibuat dan ditandatangani Akta Pengalihan Merek, Hak Cipta dan Desain Industri;
 3. Oleh karena mesin – mesin dan semua sarana dan prasarana produksi adalah benda bergerak, maka pengalihannya dilakukan dengan cara penyerahan fisik secara nyata yang dibuktikan dengan dibuat dan ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima;
 4. Untuk pengalihan seluruh piutang Perseroan PT X kepada para franchise dan customer lainnya, Perseroan PT X dan Perseroan PT Y membuat dan menandatangani Akta Pengalihan Piutang (Cessie);
 5. Untuk pengalihan perjanjian *franchise* antara Perseroan PT X dengan para *franchisee* menjadi perjanjian *franchise* antara Perseroan PT Y dengan *franchisee*, perseroan PT X, Perseroan PT Y dan *franchisee* membuat dan menandatangani perjanjian baru antara para pihak yang menggantikan perjanjian lama.

3.5 Proses Pembelian

Proses pembelian unit usaha *franchise* perseroan PT X oleh perseroan PT Y adalah sebagai berikut:

1. Pada tahap awal perseroan PT Y melakukan pengamatan atas perseroan – perseroan yang memiliki unit usaha yang baik. Semua data dan informasi yang

- diterima dianalisa dan diteliti secara seksama. Setelah melakukan pemeriksaan dan analisa serta melakukan perhitungan, selanjutnya Perseroan PT Y menetapkan perseroan target yang dalam hal ini adalah Perseroan PT X.
2. Setelah menetapkan perseroan target, Team Pembelian dari Perseroan PT Y mengirimkan surat *expression of interest* kepada Perseroan PT X yang didalamnya berisi tentang keinginan Perseroan PT Y untuk membeli unit usaha *franchise* yang memperdagangkan minuman, kue – kue dan makanan non-hewani milik Perseroan PT X, disertai dengan *indicative bids* dan persetujuan prinsip serta permohonan untuk melaksanakan pemeriksaan atau uji tuntas dari segi hukum, financial, pajak dan ketenagakerjaan. Pada tahap ini terjadi negosiasi mengenai *indicative bid* dan *time frame* pelaksanaan uji tuntas, walaupun sama - sama diketahui bahwa *indicative bid* tersebut belum mengikat para pihak karena masih tergantung dari hasil uji tuntas yang akan dilaksanakan.
 3. Setelah terjadi kesepakatan awal mengenai *indicative bid*, *time frame* dan *principle agreement*, para pihak selanjutnya menandatangani *confidentiality agreement*. Atas dasar perjanjian kerahasiaan tersebut, Perseroan PT X memberikan dan membuka semua informasi, data dan dokumen untuk diperiksa dan dianalisa oleh team pembelian Perseroan PT Y.
 4. Berdasarkan hasil uji tuntas yang dilakukan oleh konsultan independen yang ditunjuk oleh Perseroan PT Y, dilakukan negosiasi yang sesungguhnya dan setelah disepakati ditandatangani:
 - a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
 - b. Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan
 - c. Akta Pengalihan Merek, Hak Cipta dan Desai Industri;
 - d. Berita Acara Serah Terima;
 - e. Akta Pengalihan Piutang (Cessie);
 - f. Akta Pengalihan Perjanjian (Novasi); dan
 - g. Surat kuasa – surat kuasa yang diperlukan.
 5. Team Pembelian Perseroan PT Y, berdasarkan dokumen – dokumen pengalihan hak atas kebendaan, selanjutnya melaksanakan/mengurus pengalihan hak milik atas kebendaan kepada instansi – instansi terkait

3.6 Beralihnya Obyek Perjanjian

Yang menarik dari transaksi pembelian unit usaha Perseroan PT X oleh Perseroan PT Y adalah peralihan hak dan kepemilikan atas unit usaha beserta segala hak kebendaan yang ada didalamnya. Karena peralihannya terjadi dalam waktu yang berbeda beda dan dengan tindakan serta prosedur yang berbeda pula. Disamping itu perlakuan pajak terhadap setiap pengalihan asset berbeda – beda dan kepada masing – masing pengalihan tetap dikenakan pajak secara sendiri – sendiri, sehingga dari sisi perpajakan pengambilan kendali atas suatu unit usaha dengan cara pembelian unit usaha dimasad cukup mahal.

3.7 Kesesuaian Pembelian Unit Usaha PT X oleh PT Y Dengan Peraturan Yang Berlaku

Memperhatikan pembahasan mengenai pembelian unit usaha yang didalamnya terkandung asset – asset dengan hak milik kebendaan yang berbeda – beda, serta dengan mempertimbangkan bahwa objek jual beli haruslah berupa kebendaan yang dapat diperdagangkan dan paling sedikit telah ditentukan jenis, wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan kepada pembeli; landasan hukum yang mendasari pembelian unit usaha sangat bervariasi tergantung dari asset – asset yang terkandung atau merupakan bagian dari unit usaha yang dibeli; pengalihan dari asset – asset tersebut tidak terjadi secara serta merta melainkan harus dilakukan dan tunduk serta menggunakan pranata hukum yang berbeda – beda; dan pengalihan unit usaha karena jual beli harus memenuhi syarat – syarat yang ditetnukan oleh Undang – *Undang dan* Anggaran Dasar Perseroan pembeli maupun penjual, maka pembelian unit usaha yang dilakukan oleh Perseroan Y atas unit usaha milik PT X adalah sebagai berikut:

1. Mengacu kepada Buku II dan Buku III Kitab Undang undang Hukum Perdata dan Peraturan Perundang Undangan yang terkait dengan asset – asset yang merupakan bagian dari unit usaha yang dibeli.
2. Pembuatan dan penandatanganan perjanjian yang merupakan Perjanjian Perjanjian Pengikatan Jual Beli diikuti dengan pembuatan dan penandatanganan Perjanjian Pelaksana yang merupakan akta pengalihan hak milik kebendaan

secara hukum dapat dilaksanakan. Akan tetapi pelaksanaan pembelian unit usaha yang dilaksanakan dengan cara membuat dan menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dan perjanjian – perjanjian pelaksanaannya tidak memakan waktu yang lama dan biaya, khususnya dari segi perpajakan, yang tidak murah.



BAB III PENUTUP

1. Kesimpulan

Suatu kesimpulan yang dapat ditarik dari pembahasan mengenai pembelian unit usaha yang meliputi pembahasan mengenai perikatan pada umumnya, perjanjian, jual beli, pembelian unit usaha dan pemisahan usaha adalah sebagai berikut:

1. Penerapan hukum pembelian suatu unit usaha dari perseroan terbatas adalah sebagai berikut:
 - a. Pembelian unit usaha harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang - Undang Hukum Perdata tentang Kebendaan khususnya tentang cara beralihnya hak kebendaan, buku III Kitab Undang - Undang Hukum Perdata tentang Perikatan khususnya tentang Perjanjian Jual beli dan Peraturan Perundang - Undangan yang terkait dengan asset – asset yang merupakan bagian dari unit usaha yang dibeli.
 - b. Pelaksanaan pembelian unit usaha dilakukan dengan cara membuat dan menandatangani perjanjian yang merupakan perjanjian pokok (*Master Agreement*) pembelian unit usaha dimana didalamnya mengatur tentang jual beli dan segala ketentuan – ketentuan serta persyaratan – persyaratannya, yang diikuti dengan pembuatan dan penandatanganan Perjanjian Pelaksana yang merupakan akta pengalihan hak milik kebendaan dari asset – asset yang termasuk dalam unit usaha yang dibeli berdasarkan perjanjian pokok.
2. Perihal pembelian unit usaha yang dilakukan dengan cara pemisahan (*Spin-off*) dapat disimpulkan bahwa Pembelian unit usaha tidak dapat dilakukan dengan cara melakukan pemisahan. Bilamana pemisahan akan digunakan sebagai suatu cara untuk mengalihkan semua aktiva dan pasiva unit usaha tertentu kedalam perseroan hasil pemisahan, maka pihak yang melakukan pemisahan (*spin off*) akan menjadi pemegang saham perseroan hasil pemisahan.

2. Saran - Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut diatas, guna melindungi para pihak dalam transaksi pembelian unit usaha pada khususnya, dan melindungi serta memberikan kepastian hukum untuk kepentingan yang lebih besar yaitu perekonomian nasional, dan agar dapat digunakan sebagai *tools* dalam bertransaksi, dengan ini disarankan sebagai berikut:

1. Oleh karena transaksi pembelian unit usaha adalah salah satu alternative untuk melakukan pertumbuhan melalui *External Growth*, disamping pengambilalihan, penggabungan dan peleburan, dan kedepannya akan lebih banyak digunakan oleh dunia usaha untuk meningkatkan pertumbuhan perseroan, mengingat ekspansi melalui pembelian unit usaha ini lebih memberikan perlindungan hukum, maka demi kepastian hukum harus dipertimbangkan untuk memasukkan pembelian unit usaha ini sebagai salah satu bagian atau jenis dari pemisahan usaha sebagaimana diatur dalam Undang – Undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
2. Segera dibuat dan diundangkan peraturan pelaksana mengenai pemisahan usaha yang didalamnya mengatur secara jelas dan tegas mengenai aturan main dari pemisahaan, termasuk mengenai pemisahan dalam arti pembelian unit usaha.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali Budiardjo, Nugroho, Reksodiputro, counselor at law. *Pedoman Penasehat hukum Perseroan*. Jakarta: LCPress, 2006.
- Badrulzaman, Mariam Darus, et al., Ed. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001.
- Black, Henry Campbell. *Black's Law Dictionary With Pronunciation (Sixth Edition)*. United State of America: West Publishing Co., 1990.
- Cox, James D., Thomas Lee Hazen, and F Hodge O'Neal. *Corporations*. New York: Aspen Law & Business, 1997.
- Coyle, Brian. *Merger & Acquisition*. United Kingdom: CIB Publishing, 2000.
- Forum For Corporate Governance in Indonesia (FCGI). "Tata Kelola Perseroan (Corporate Governance)" dalam *The Essence of Good Corporate Governance, Konsep dan implementasi Perseroan Publik dan Korporasi Indonesia*. Diedit oleh Hindarmojo Hinuri. Jakarta: YPPMI Institute, 2002, hlm. 20-28.
- Fuady, Munir. *Hukum Tentang Merger*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1999.
- . *Hukum Tentang Pengambilalihan, Take Over dan LBO*. Bandung: PT Citra Aditya, 2008.
- Hamilton, Robert W. *The Law of Corporations*. St. Paul, Minnoseta: West Publishing Co., 1996.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jilid 1), *Hukum Pertanahan Nasional* (Edisi Revisi 2005). Jakarta: Djambatan, 2005.

----- . *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan - Peraturan Hukum Tanah* (Edisi 2006). Jakarta: Djambatan, 2006.

Himpunan Peraturan Perundang - Undangan Republik Indonesia Menurut Sistem Engelbrecht. Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2006.

Indonesia. *Undang - Undang Tentang Perseroan Terbatas*, UU No. 40 tahun 2007, LN No. 106 Tahun 2007.

Kie, Tan Thong. *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT Ichtiar baru Van Hoeve, 2007.

Moim, Abdul. *Merger, Pengambilalihan & Divestasi* (Ed. 2). Yogyakarta: Ekonisia, 2007.

Parlindungan, A.P.. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998)*. Bandung: Mandar Maju, 1999.

Proctor, Giles and Lilian Miles. *Corporate Governance*. Great Britain: Cavendish Publishing Limited, 2002.

Satrio, J.. *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*. Bandung: Alumni, 1999.

- . *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang*. Bandung: Alumni, 1991.
- . *Hukum jaminan Hak Kebendaan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2002.
- Simanjuntak, Cornelius. *Hukum Merger Perseroan Terbatas, Teori Dan Praktek*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004.
- Simanjuntak, Cornelius & Natalie Mulia. *Merger Perusahaan Publik: Suatu Kajian Hukum Korporasi*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006.
- Subekti, R.. *Aneka Perjanjian (Cetakan Kesepuluh)*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995.
- Subekti, R., & R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2007.
- Supramono, Gatot. *Hukum Perseroan Terbatas Yang Baru*. Jakarta: Djambatan, 1999.
- Tabalujan, Benny S. *Singapore Business Law. Second Edition*. Singapore: Business Law Asia, 2000.
- Widjaya, I.G. Rai. *Hukum Perseroan*. Bekasi: Megapoin, 2006.
- Widjaja, Gunawan. *Merger Dalam Perspektif Monopoli*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002.

Widjaja, Gunawan & Kartini Mulyadi. *Seri Hukum Perikatan: Jual Beli*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002.

Widjaja, Gunawan & Ahmad Yani. *Seri Hukum Bisnis: Jaminan Fiducia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2000.

Yani, Ahmad dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Business: Kepailitan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1999.



PERJANJIAN PENGKITAN JUAL BELI ASET

No. 001/PPJBA/ ___ __/IV/08

AntaraPT

Tn

Ny,

Tn.

Dengan

PT

Perjanjian ini dibuat di Jakarta pada Tanggal _____ oleh dan antara pihak-pihak tersebut di bawah ini.

1.
 - PT ("Perseroan") suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum dan Undang Undang Republik Indonesia Sebagaimana dinyatakan dalam akta pendirian nomor _____ tertanggal _____ yang dibuat dihadapan notaris _____ Notaris di Jakarta, serta telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia ("Menkumham") melalui Surat Keputusan nomor _____ tanggal _____. Akta pendirian Perseroan sebagaimana dijelaskan dalam akta tersebut diatas telah diumumkan dalam Berita Negara RI nomor _____ Tambahan Berita Negara nomor _____ tanggal _____ berkedudukan hukum di Jakarta Utara, beralamat di _____ dalam tindakan hukum ini diwakili oleh Tn _____ dalam kedudukannya selaku _____ dari Perseroan.
 - Tn (KTP) _____ Warga Negara Republik Indonesia pemilik Kartu Tanda Penduduk berdomisili di Jakarta Utara _____ Lahir di _____ tanggal _____ sesuai KTP _____ dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri. (Selanjutnya dalam hal ini disebut _____)
 - Ny. _____ Warga Negara Republik Indonesia pemilik Kartu Tanda Penduduk (KTP) _____ Lahir di _____ Tanggal _____ sesuai KTP berdomisili di Jakarta Utara. (Selanjutnya dalam hal ini disebut _____)

1. 13 L
 1. 13 L
 1. 13 L

- Tn. Warga Negara Republik Indonesia pemilik Kartu Tanda Penduduk (KTP) lahir di tanggal sesuai KTP berdomisili di Jakarta dan beralamat di

berdasarkan Surat Kuasa tanggal (Selanjutnya dalam hal ini disebut)

Keempat Pihak tersebut di atas secara bersama sama disebut sebagai PIHAK PERTAMA dan Secara sendiri sendiri disebut PT Tn. Ibu dan Tn.

2. PT. suatu badan hukum Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan pada Akta Pendirian No. yang dibuat oleh Notaris di , yang mana pada saat ini persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Perundang-undangan RI sedang dalam proses penyelesaian di Departemen Kehakiman dan HAM RI (sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keterangan Notaris No. 58/SK/NOT/IV/2008 yang ditandatangani oleh Notaris bertanggal 22 April 2008), berkedudukan di Jakarta Selatan dan beralamat di (selanjutnya disebut Perseroan) dalam tindakan hukum ini diwakili oleh dan yang masing masing dalam kapasitasnya selaku dan dari Perseroan. (Selanjutnya dalam hal ini disebut PIHAK KEDUA)

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai PARA PIHAK (termasuk di dalamnya semua Pihak yang secara hukum menggantikan salah satu Pihak dari PARA PIHAK)

Sebelumnya PARA PIHAK telah menimbang dan mengingat hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa PIHAK PERTAMA adalah pemilik yang sah atas sejumlah aset berupa Benda Tetap dan Benda Bergerak, Benda berwujud dan atau tak berwujud yang terletak di sejumlah lokasi di Indonesia. Rincian atas Benda Tetap dan Benda Bergerak, Berwujud dan atau Tak Berwujud tersebut diatur dan diterangkan dalam suatu Daftar Aset yang didasarkan pada nilai buku ,yang dinyatakan pada lampiran I Perjanjian ini yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Perjanjian ini (Selanjutnya dalam hal ini disebut Aset) .
- Bahwa PIHAK PERTAMA setuju Untuk mengalihkan Aset kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA setuju Untuk mengambil alih Aset sepanjang syarat syarat hukum yang berlaku di Indonesia, kesepakatan dan syarat syarat dalam Perjanjian ini dilaksanakan oleh PIHAK PERTAMA.
- Bahwa PIHAK KEDUA adalah pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi hak hak nya sesuai ketentuan Hukum yang berlaku.

RL
[Handwritten signatures]

MAKA OLEH KARENA ITU, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Para Pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian ini dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

PASAL 1
HAK ATAS ASET

1. PIHAK PERTAMA wajib membuktikan kepada PIHAK KEDUA sebelum pelaksanaan Pengalihan Aset bahwa hak atas Aset tersebut adalah benar miliknya dengan menunjukkan bukti hukum hak atas kepemilikan Aset.
2. Seluruh Aset Tanah dan Bangunan yang dialihkan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA wajib tercatat secara hukum atas nama PT dan atau Tuan dan atau Ibu dan atau yang dalam Perjanjian ini telah memberikan Kuasa Khusus kepada Tn selaku Anak kandungnya (sebagaimana dinyatakan dalam Surat Kuasa tertanggal).
3. Dalam hal PIHAK PERTAMA tidak dapat membuktikan hak atas kepemilikan Aset Tanah dan bangunan secara hukum (sebagaimana diatur pada ayat 1 dan 2 Pasal ini) maka PIHAK KEDUA berhak Untuk membatalkan pembelian Aset Tanah dan Bangunan. Atas pembatalan tersebut PIHAK PERTAMA wajib mengembalikan seluruh pembayaran atas Aset Tanah dan bangunan yang telah dibayarkan kepada PIHAK PERTAMA untuk dikembalikan kepada PIHAK KEDUA.

PASAL 2
TANGGUNGJAWAB PARA PIHAK

PARA PIHAK sepakat dan setuju untuk bertanggungjawab atas pelaksanaan hal-hal sebagai berikut :

1. Tanggung jawab PIHAK PERTAMA :
 - a. Menghapus semua Hak Tanggungan pada Aset tanah dan Bangunan dan atau Fiducia pada seluruh Aset benda bergerak yang masih melekat pada Aset selambat lambatnya 10 hari kerja setelah tanggal Pembayaran sebagaimana diatur pada Pasal 3 Perjanjian ini ;
 - b. Memenuhi syarat secara Hukum Untuk mengalihkan Hak atas Aset kepada PIHAK KEDUA termasuk dan tak terbatas pada memenuhi segala ketentuan Anggaran Dasar PT dan Undang Undang Perseroan Terbatas (UU PT) ;
 - c. Membebaskan PIHAK KEDUA dari segala gugatan hukum yang mungkin timbul baik pada saat dan/atau sebelum pengalihan Aset maupun dikemudian hari sepanjang terdapat bukti yang kuat bahwa gugatan tersebut timbul akibat kondisi aset sebelum dialihkan kepada PIHAK KEDUA ;
 - d. Menanggung seluruh beban perpajakan yang masih terhutang pada Aset sebelum di alihkan kepada PIHAK KEDUA.



2 . Tanggung jawab PIHAK KEDUA

- a. Membayar harga pembelian Aset sebagaimana disebut dalam Perjanjian ini sesuai jadwal yang telah disepakati bersama oleh Para Pihak.
- b. Seluruh biaya Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang timbul dalam transaksi jual beli asset ini ditanggung oleh PIHAK KEDUA kecuali PARA PIHAK menentukan lain.
- c. Menanggung biaya pengurusan balik nama sertipikat HGB atas Tanah ke atas nama PIHAK KEDUA, termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya akta jual beli, berikut penggabungan sertipikat (jika sertipikat lebih dari 1) serta Pajak-pajaknya sehubungan dengan kepemilikan Tanah atas nama PIHAK KEDUA, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- d. Membayar pajak yang berlaku dan menjadi bagian/kewajiban PIHAK KEDUA sehubungan dengan transaksi jual beli Aset ini atau sesuai dengan ketentuan yang disepakati PARA PIHAK.

PASAL 3

Harga, Biaya & Pembayaran

1. Para Pihak sepakat bahwa harga atas rencana pembelian hak atas Aset dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. PARA PIHAK sepakat bahwa pembayaran atas Aset Tanah dan bangunan(sebagaimana dirinci pada Lampiran I Perjanjian) senilai _____ dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada Tn. _____ dan/atau _____ dan Tn _____ selaku Pemegang Hak selambat lambatnya pada tanggal 24 April 2008 atas dasar Perjanjian ini . Atas pembayaran tersebut Tn. _____, Ibu _____ dan Tuan _____ wajib Untuk mengalihkan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada PIHAK KEDUA selambat lambatnya 10 (sepuluh) hari kerja setelah pembayaran dilaksanakan. Proses pengalihan hak atas tanah dimaksud dilaksanakan sesuai ketentuan Pasal 5 Perjanjian ini . Seluruh kewajiban Pajak yang timbul sebagai akibat pengalihan hak atas tanah dimaksud ditanggung sesuai ketentuan Perpajakan yang berlaku oleh masing masing Pihak.
 - b. Dengan tidak mengesampingkan hasil perhitungan penyusutan nilai inventory PARA PIHAK sepakat bahwa pembayaran atas Inventory, mesin dan peralatan (sebagaimana di rinci pada lampiran I) dengan total nilai sebesar _____ (harga sudah termasuk PPN 10%) dibayarkan selambat lambatnya pada tanggal _____, kecuali PARA PIHAK menentukan lain. Pembayaran dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA kepada PT _____
 - c. Dengan tidak mengesampingkan perhitungan atas jumlah penyusutan atas nilai inventory PARA PIHAK sepakat bahwa nilai rujukan atas merek dan atau goodwill yang timbul sebagai hasil usaha PIHAK PERTAMA adalah _____ . PARA PIHAK sepakat untuk mengatur lebih lanjut tentang merek dan goodwill ini dalam _____

suatu Addendum atas Perjanjian ini yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

- d. PARA PIHAK sepakat bahwa untuk pembayaran seluruh Aset sebagaimana diatur di atas dibayarkan kepada Rekening Bank yang akan dinyatakan dalam satu surat tertulis atas dasar kesepakatan PARA PIHAK
- e. Kecuali untuk beban PPN Seluruh beban pajak dan atau bea yang timbul dari transaksi ini akan dibebankan kepada masing masing Pihak sesuai dengan ketentuan Hukum Perpajakan yang berlaku di Indonesia kecuali PARA PIHAK menentukan lain.
- f. Dengan tidak mengesampingkan bukti bukti pembayaran yang wajar secara keuangan atau accounting Perusahaan, PARA PIHAK sepakat bahwa Perjanjian ini adalah bukti pembayaran yang sah secara hukum

PASAL-4 JAMINAN HUKUM

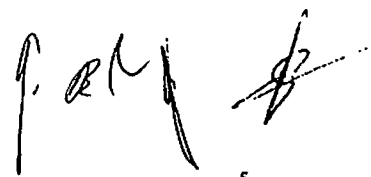
PARA PIHAK satu sama lain harus menjamin hak-hak masing-masing Pihak secara hukum terhadap hal-hal sebagai berikut :

- a. PIHAK PERTAMA menjamin kepada PIHAK KEDUA secara hukum bahwa seluruh Aset adalah bebas dari sengketa hukum dan jaminan apapun dan oleh karenanya PIHAK PERTAMA baik secara sendiri sendiri ataupun bersama sama adalah berhak dan sah untuk masuk ke dalam Perjanjian Pengalihan Aset serta melaksanakan Akta Jual Beli Aset dihadapan Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah .
- b. PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK KEDUA bebas dari Gugatan Pihak ketiga atas kepemilikan Hak atas Aset sebelum dan sesudah dilaksanakan pengalihan Hak atas Aset sepanjang terdapat bukti bukti yang kuat bahwa gugatan tersebut timbul akibat kondisi Aset sebelum pengalihan.
- c. PIHAK KEDUA dengan itikad baik menjamin pelaksanaan Jual Beli Aset kecuali terdapat alasan alasan yang sangat wajar hingga pembelian Aset harus dibatalkan atau terjadi kondisi Force majeure sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.

PASAL-5 PROSES PENGALIHAN ASET dan PERJANJIAN

Proses Pengalihan Hak atas Aset dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Aset Tanah dan bangunan di alihkan berdasarkan Akta Jual Beli Hak atas Tanah yang di buat dihadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah .Seluruh beban Pajak atas pengalihan Hak atas Tanah tersebut dibebankan kepada masing masing Pihak sesuai ketentuan perpajakan yang berlaku.

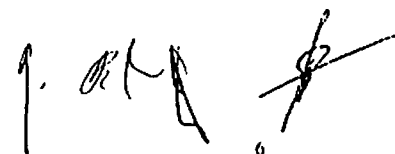


2. Pengalihan hak atas Merk yang keduanya dimiliki oleh Tn dialihkan kepada PIHAK KEDUA berdasarkan Akta Pengalihan Hak atas Merek yang dibuat dihadapan Notaris.
3. Aset atas mesin dan peralatan serta Inventory dinyatakan beralih sejak ditandatanganinya Perjanjian ini .
4. Seluruh Ikatan Perjanjian Waralaba antara PIHAK PERTAMA selaku pemegang Hak Wara Laba dengan Pihak lain yang secara hukum masih berlaku dinyatakan beralih kepada PIHAK KEDUA terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian ini. Pengalihan dimaksud akan ditindaklanjuti dengan Perubahan seluruh Perjanjian Wara Laba.
5. PARA PIHAK sepakat bahwa untuk seluruh Perjanjian perjanjian yang dianggap oleh PIHAK KEDUA strategis dan tidak merugikan termasuk dan tak terbatas pada Perjanjian Usaha Patungan antara PIHAK PERTAMA dengan di wilayah dialihkan hak hak nya kepada PIHAK KEDUA sebesar dari total nilai kerjasamanya. Atas dasar hal tersebut Perjanjian perjanjian tersebut akan dirubah atau diatur ulang antara rekanan PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA. Rincian atas Perjanjian tersebut akan dinyatakan dalam suatu Daftar Perjanjian yang dituangkan dalam Lampiran II Perjanjian ini.

PASAL-6

MASA BERLAKUNYA DAN PENGAKHIRAN PERJANJIAN

1. Para Pihak sepakat dan setuju bahwa Perjanjian ini berlaku sejak tanggal penandatanganan Perjanjian ini hingga dilaksanakannya Pengalihan seluruh Aset sebagaimana dirinci dalam Lampiran I Perjanjian ini. Jangka waktu sebagaimana dimaksud tidak mengesampingkan ketentuan-ketentuan yang dapat membatalkan Perjanjian ini, kecuali PARA PIHAK menentukan lain.
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset ini akan berakhir dengan sendirinya apabila:
 - a. Secara Hukum Aset tidak dapat dialihkan kepada PIHAK KEDUA
 - b. Telah terpenuhinya seluruh hak dan kewajiban Para Pihak berdasarkan Perjanjian Jual Beli Aset .
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset dapat diakhiri setiap waktu sebelum atau pada saat Tanggal Pembayaran dengan cara memberikan pemberitahuan tertulis untuk mengakhiri Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset oleh PIHAK KEDUA apabila :
 - a. PIHAK PERTAMA lalai untuk memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset , dan PIHAK PERTAMA tidak melakukan upaya-upaya untuk memperbaiki kelalaian itu dalam jangka waktu selambat-lambatnya 10 (sepuluh) Hari Kerja, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sejak tanggal diterimanya pemberitahuan tertulis mengenai kelalaian, yang dikeluarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA



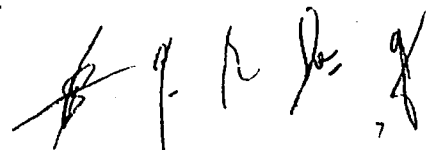
- b. Terjadi perubahan penting pada Aset milik PIHAK PERTAMA yang dapat merugikan (atau suatu perkembangan yang dapat mengakibatkan terjadinya perubahan yang merugikan) PIHAK KEDUA dalam pengalihan hak atas Aset tersebut kepada dirinya .
4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset dapat diakhiri setiap waktu sampai dengan sebelum Tanggal Pembayaran dengan cara pemberitahuan tertulis oleh PIHAK PERTAMA mengenai niatnya untuk mengakhiri Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset ini kepada PIHAK KEDUA apabila PIHAK KEDUA lalai untuk memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset ini dan PIHAK KEDUA tidak melakukan upaya-upaya yang diperlukan untuk memperbaiki kelalaian itu dalam jangka waktu 10 (sepuluh) Hari Kerja, sejak diterimanya pemberitahuan tertulis mengenai kelalaian, yang dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA
5. Apabila pada suatu saat sampai dengan Tanggal Pembayaran terjadi satu atau lebih kejadian-kejadian yang disebutkan dibawah ini, maka PIHAK KEDUA berhak mengakhiri Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset dengan memberitahukan secara tertulis, dan selanjutnya melaporkan secara tertulis tentang pengakhiran Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset dan pihak lain yang berwenang:
- banjir, gempa bumi, gunung meletus, kebakaran, wabah penyakit, terorisme, peperangan atau huru-hara di Indonesia yang, menurut pendapat PIHAK KEDUA, dapat mempunyai akibat negatif terhadap Aset*
6. Kecuali dikarenakan akibat terjadinya kondisi Force Majeure sebagaimana dinyatakan diatas, jika Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset berakhir menurut ayat 3 Pasal ini maka PIHAK PERTAMA wajib mengembalikan seluruh pembayaran yang telah diterimanya dari PIHAK KEDUA. Para Pihak sepakat pengembalian dimaksud tidak berlaku untuk Uang Muka yang telah diterima PIHAK PERTAMA, dan PIHAK PERTAMA harus tetap mengalihkan Aset miliknya kepada PIHAK KEDUA sebesar uang muka yang telah diterimanya dengan dasar perhitungan nilai asset yang ditetapkan oleh Konsultan Penilai Independen. PARA PIHAK sepakat Untuk mengatur lebih lanjut ketentuan dimaksud dalam suatu Adendum atas Perjanjian ini.
7. Pengakhiran Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset sesuai dengan ketentuan Pasal ini berlaku tanpa diperlukan keputusan suatu badan peradilan dan pihak-pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset dengan ini melepaskan ketentuan dari kalimat kedua Pasal 1266 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

PASAL 7
PERNYATAAN BERSAMA

Para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset berjanji dan mengikat diri tidak akan membuat perjanjian apapun baik dibuat secara dibawah tangan maupun dibuat secara akta notariil, sehubungan dengan Pengalihan Aset yang bertentangan dan/atau yang tidak sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset dan ketentuan hukum yang berlaku.

PASAL 8
KETENTUAN-KETENTUAN LAIN

1. PIHAK KEDUA bertanggungjawab atas biaya-biaya berkenaan dengan persiapan dan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset ini.



2. PIHAK KEDUA bertanggungjawab atas bea meterai atau iuran atau pungutan lain oleh Pemerintah Republik Indonesia yang dikenakan sehubungan dengan Pengalihan Aset ini termasuk dan tak terbatas pada biaya Notaris dan PPAT.
3. Pemberitahuan yang dikirimkan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset ini akan disampaikan secara tertulis dengan tanda terima, fax dan akan dianggap tidak dikirim jika belum dikirimkan kepada alamat para pihak pada alamat-alamat di bawah ini:

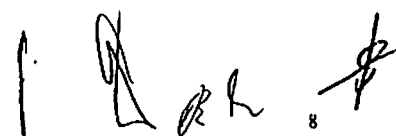
PT.

Telepon : (021)
Faksimili : (021)
Untuk Perhatian :

PT

Telepon : (021)
Faksimili : (021)
Untuk Perhatian:

4. Jika salah satu pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset tidak mempergunakan hak atau wewenangnya menurut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset ini atau jika salah satu pihak terlambat dalam mempergunakan hak dan wewenangnya, maka hal ini tidak dapat diartikan bahwa para pihak tersebut dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset ini melepaskan hak atau wewenangnya itu.
5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset berlaku untuk masing-masing pihak dan hak-hak serta kewajiban-kewajibannya menurut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset tidak dapat dipindahkan, kecuali sebagaimana disebutkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset atau dengan persetujuan para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset .
6. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset merupakan perjanjian lengkap yang dibuat antara para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset yang meliputi semua hal yang tercakup dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset yang menggantikan semua persetujuan yang mungkin telah dibuat sebelumnya antara pihak-pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset , baik yang dibuat secara tertulis atau lisan, baik yang dibuat secara tegas ataupun yang dibuat secara tidak langsung, berkenaan dengan hal-hal yang dimuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset .
7. Perjanjian Pengikatan, Jual Beli Aset hanya dapat diubah dengan penandatanganan perubahan secara tertulis oleh semua pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset .
8. Apabila salah satu pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset ini lalai dalam memenuhi sesuatu kewajiban yang timbul berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset sebagaimana mestinya, maka pihak yang lalai itu harus dianggap terbukti telah lalai melakukan kewajibannya itu dengan lewatnya waktu saja dan karenanya tidak diperlukan lagi bukti dan/atau keterangan dan/atau pemberitahuan dalam bentuk apapun juga.



9. Jika tanggal-tanggal yang ditetapkan untuk melakukan pembayaran dan/atau untuk salah satu pihak melakukan tindakan hukum tertentu, jatuh pada hari yang bukan Hari Kerja, maka pembayaran dan/atau tindakan hukum itu harus dilakukan pada Hari Kerja berikutnya kecuali jika ditentukan lain secara tegas dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset .

PASAL-9
HUKUM YANG BERLAKU

Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset ini dan segala akibatnya tunduk pada hukum yang berlaku di negara Republik Indonesia.

PASAL-10
PENYELESAIAN PERSELISIHAN HUKUM DAN DOMISILI HUKUM

1. Para pihak harus berusaha menyelesaikan secara musyawarah, semua perselisihan atau perbedaan pendapat yang timbul dari atau sehubungan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset ini. Dalam hal perselisihan atau perbedaan pendapat tersebut tidak dapat diselesaikan dengan cara musyawarah dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) Hari Kalender sejak tanggal pemberitahuan tertulis dari salah satu pihak mengenai adanya perselisihan tersebut ("Masa Tenggang") maka perselisihan atau perbedaan pendapat tersebut harus diselesaikan melalui Pengadilan sesuai ketentuan hukum yang berlaku .
2. Para pihak sepakat untuk memilih domisili (tempat kedudukan hukum) yang tetap dan tidak berubah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di Jakarta ;
3. Semua hak dan kewajiban para pihak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset ini akan terus berlaku selama berlangsungnya proses Pengadilan tersebut.

Demikian Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) masing-masing asli dengan isi dan bunyi yang sama, dibubuhi materai yang cukup serta mempunyai kekuatan hukum yang sama setelah ditandatangani oleh masing masing pihak pada hari dan tanggal tersebut di atas.

PIHAK PERTAMA

PT



Direktur Utama

PIHAK KEDUA
PT.



Presiden Direktur



Direktur

