



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP KASUS GUGATAN  
WANPRESTASI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
(PPJB) TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH  
AGUNG NOMOR 280 K/PDT/2006)**

**SKRIPSI**

**ZEFANYA SIAHAAN  
0806317205**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
PROGRAM KEKHUSUSAN HUKUM PERDATA  
DEPOK  
JUNI 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP KASUS GUGATAN  
WANPRESTASI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
(PPJB) TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH  
AGUNG NOMOR 280 K/PDT/2006)**

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada  
Fakultas Hukum Universitas Indonesia

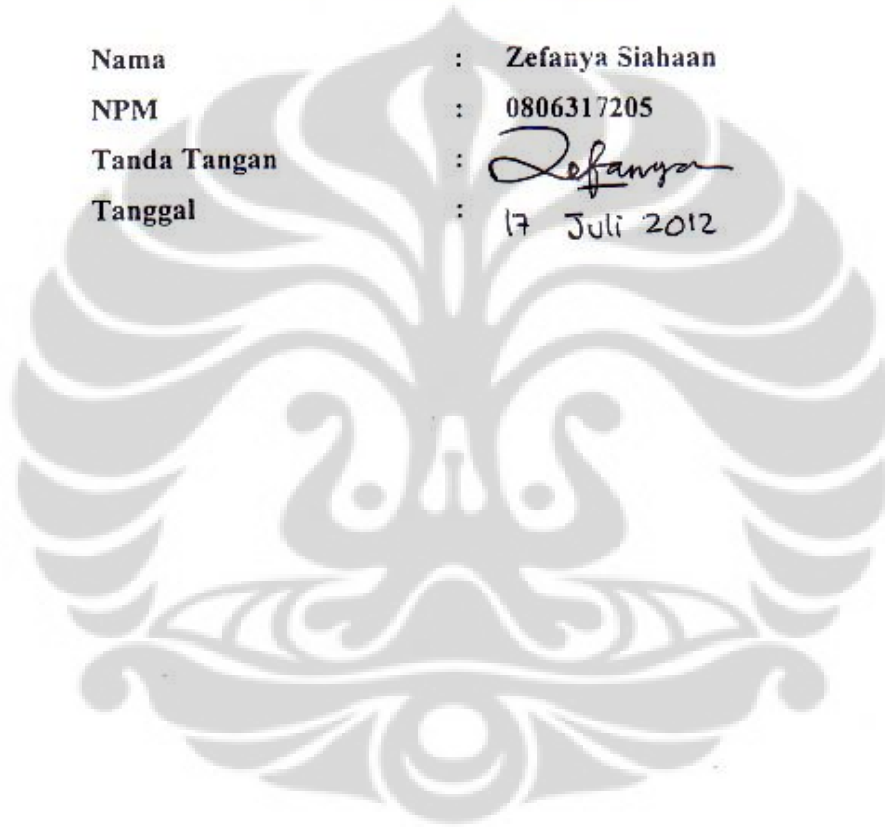
**ZEFANYA SIAHAAN  
0806317205**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
PROGRAM KEKHUSUSAN HUKUM PERDATA  
DEPOK  
JUNI 2012**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Kasus Gugatan Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 280 K/PDT/2006)” ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Zefanya Siahaan  
NPM : 0806317205  
Tanda Tangan :   
Tanggal : 17 Juli 2012



## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh

Nama : Zefanya Siahaan  
NPM : 0806317205  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Analisis Yuridis Terhadap Kasus Gugatan Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah: (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 280 K/PDT/2006)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Kekhususan Hukum Perdata

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Suharnoko, S.H., MLI.  
Pembimbing : Endah Hartati, S.H., M.H.  
Penguji : Surini Ahlan Sjarif, S.H., M.H.  
Penguji : Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H.  
Penguji : Abdul Salam, S.H., M.H.



Handwritten signatures of the examiners in blue ink, corresponding to the names listed in the Dewan Penguji section.

Ditetapkan di : Depok  
Tanggal : 22 Juni 2012

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya ucapkan kepada Tuhan Yesus Kristus yang setia menyertai saya, hanya karena kasih dan berkat-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Penulisan skripsi dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Kasus Gugatan Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 280 K/PDT/2006)” ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu penulis yang tercinta, Renatha Septiana Panjaitan, yang memberikan dukungan luar biasa, lahir dan batin, selama penulis menyelesaikan studi hukum di Universitas Indonesia dan dengan penuh pengertian senantiasa mendengarkan keluh kesah penulis dalam segala hal baik berhubungan dengan masalah perkuliahan maupun masalah lainnya. Ayah penulis yang penulis kasihi, Sahala Parlindungan Siahaan, yang juga selalu memberikan dukungan dan arahan dalam perkuliahan penulis termasuk juga dalam penulisan skripsi ini. Adik penulis, Nicholas Benito Siahaan, yang sekaligus merupakan sahabat terdekat penulis yang penulis sangat kasihi, yang selalu menemani bermain game dan menonton berbagai film di saat penulis penat dengan perkuliahan. Keluarga besar penulis, opung Nurmala Sitompul, tulang Robin Panjaitan, tante Christine Panjaitan, dan tante Meidina Panjaitan. Juga kepada sepupu-sepupu Jerikho Tobing, Jessica Tobing, Jeremy Tobing, Pierre Sipayung, Kevin Sipayung, dan Maxi Sipayung. Serta anggota keluarga besar lainnya yang jumlahnya berlebihan sehingga tidak mungkin disebutkan satu persatu.
2. Bapak Suharnoko, S.H., MLI., selaku pembimbing materi dalam penulisan skripsi ini. Diskusi yang kami lakukan serta bahan bacaan yang beliau pinjamkan kepada penulis untuk dijadikan referensi sangat membantu dalam penulisan skripsi ini.
3. Mbak Endah Hartati S.H., M.H., selaku pembimbing teknis dalam penulisan skripsi ini. Beliau merupakan pengajar penulis pada beberapa mata

perkuliahan dalam ruang lingkup Hukum Perdata selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Pandangan beliau sebagai pengajar memberikan tambahan wawasan bagi penulis.

4. Prof. Dr. Anna Erliana S.H., M.H., selaku pembimbing akademis yang selalu membantu penulis dalam menyusun perkuliahan di awal tiap semester.
5. Ibu Surini Ahlan Sjarif, S.H., M.H., selaku Ketua Bidang Studi Hukum Keperdataan yang memberikan izin penulisan skripsi ini.
6. Dewan Penguji Skripsi yang terdiri dari Bapak Suharnoko, S.H., MLI., Mbak Endah Hartati S.H., M.H., Ibu Surini Ahlan Sjarif, S.H., M.H., Bapak Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H., dan Bapak Abdul Salam, S.H., M.H., yang bersedia meluangkan waktunya untuk menguji skripsi penulis.
7. Seluruh pengajar dan sivitas akademika Fakultas Hukum Universitas Indonesia atas segala bantuan serta ilmu yang telah diberikan selama masa perkuliahan, penyelesaian penulisan skripsi, sampai dengan selesainya sidang kelulusan.
8. Rizky Raditya Lumempouw yang sudah menemani hari-hari penulis dan memberikan bantuan serta dukungan dalam banyak hal terutama dalam proses penulisan skripsi ini, lengkap dengan segala keluh kesah yang terjadi akibatnya, maupun pada saat pra-sidang kelulusan, sehingga segala sesuatu pada akhirnya berjalan dengan baik.
9. Sahabat pertama dan terdekat penulis selama menjalani studi hukum di Universitas Indonesia mulai dari masa matrikulasi, Priscilla Rotua Manurung, atas dukungan dan bantuannya dalam bentuk apapun. Sahabat sekaligus teman sekamar penulis selama kurang lebih dua tahun di Wisma Cornelius, Karina Ginting Suka, yang sangat pengertian atas segala perilaku penulis yang mungkin sembarangan selama dua tahun tersebut. Kenangan-kenangan bersama tak akan mungkin penulis lupakan. Salah satu sahabat pertama penulis di Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Zubenubiana Bisri, yang karena kebetulan jarak kediamannya cukup dekat sangat sering menemani penulis di saat-saat senggang. Sahabat penulis yang dari awal mendorong penulis untuk memulai penulisan skripsi ini, dan selama penulisan senantiasa memberikan dukungan dan masukan, Beatrice Ekaputri Simamora dan Andri

Rizki Putra. Kepada sahabat-sahabat penulis lainnya, Sarah Eliza Aishah, Naftalia Siregar, Jane Laura Simanjuntak, Muhammad Alfi Sofyan, dan Dita Putri Mahissa yang senantiasa memberikan dukungannya. Kepada teman satu bimbingan yang juga sangat membantu sejak awal penulisan skripsi ini, Verita Dewi. Kepada mahasiswa Fakultas Hukum angkatan 2008 lainnya tanpa terkecuali, semoga solidaritas angkatan kita tetap terjaga, dan semoga kita sukses di hari tua.

Pada akhirnya, penulis ingin mengucapkan rasa maaf bagi pihak-pihak yang terlewat disebutkan. Terima kasih atas dukungan dan bantuan yang diberikan kepada penulis dalam bentuk apapun. Penulis menyadari bahwa penulisan ini masih jauh dari sempurna. Penulis mohon maaf sebesar-besarnya jika ditemukan kesalahan-kesalahan, karena itu penulis mengharapkan adanya kritik dan saran agar skripsi ini menjadi lebih baik.

Dengan homat,  
22 JUNI 2012

Zefanya Siahaan

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

---

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

Nama : Zefanya Siahaan  
NPM : 0806317205  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

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

“Analisis Yuridis Terhadap Kasus Gugatan Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 280 K/PDT/2006)”

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif 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 : 17 Juli 2012

Yang Menyatakan



(Zefanya Siahaan)



## ABSTRAK

Nama : Zefanya Siahaan  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata  
Judul : “Analisis Yuridis Terhadap Kasus Gugatan Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 280 K/PDT/2006)”

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah, sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor Notaris. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanahnya. Dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi. Berdasarkan hal-hal tersebut maka permasalahan yang akan diteliti dalam skripsi ini adalah syarat-syarat sahnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah, hal-hal yang mengakibatkan suatu pihak dinyatakan melakukan wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah, dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan apabila Perjanjian Pengikatan Jual Beli dianggap tidak sah menurut hukum sehingga dinyatakan batal demi hukum, dikaitkan dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 280 K/PDT/2006.

Kata kunci:  
Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tanah, Wanprestasi



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH .....	vii
ABSTRAK DALAM BAHASA INDONESIA .....	viii
ABSTRAK DALAM BAHASA INGGRIS.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
<b>BAB 1. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Pokok Permasalahan.....	7
1.3. Tujuan Penulisan .....	7
1.4. Kerangka Operasional .....	7
1.5. Metode Penelitian .....	10
1.5.1. Bentuk Penelitian .....	10
1.5.2. Tipologi Penelitian.....	11
1.5.3. Jenis Data .....	11
1.5.4. Bahan Hukum .....	11
1.5.5. Alat Pengumpulan Data .....	12
1.5.6. Metode Analisis Data.....	12
1.5.7. Bentuk Hasil Penelitian.....	12
1.6. Kegunaan Teoritis Dan Praktis.....	13
1.7. Sistematika Penulisan.....	13
<b>BAB 2. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN.....</b>	<b>15</b>
2.1. Hukum Perikatan Pada Umumnya .....	15
2.1.1. Pengertian Perikatan .....	15
2.1.2. Sistem Terbuka Dalam Hukum Perikatan.....	15
2.1.3. Hubungan Antara Perikatan Dan Perjanjian .....	17
2.2. Pengaturan Mengenai Perjanjian.....	18
2.2.1. Syarat Sahnya Perjanjian .....	18
2.2.2. Azas-Azas Perjanjian .....	23
2.2.3. Cara-Cara Hapusnya Perikatan .....	26
2.3. Tinjauan Umum Mengenai Prestasi.....	34
2.4. Tinjauan Umum Mengenai Wanprestasi .....	35
<b>BAB 3. PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH.....</b>	<b>42</b>
3.1. Tinjauan Umum Mengenai Tanah.....	42
3.1.1. Pengertian Tanah.....	42
3.1.2. Hak Penguasaan Atas Tanah.....	43
3.1.3. Cara-Cara Memperoleh Hak Penguasaan Atas Tanah.....	54
3.1.4. Pendaftaran Tanah.....	58
3.2. Pengertian Jual Beli Tanah.....	63
3.2.1. Pengertian Jual Beli Tanah Sebelum Berlakunya UUPA .....	63

3.2.2. Pengertian Jual Beli Tanah Sesudah Berlakunya UUPA.....	65
3.3. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah.....	68

<b>BAB 4. ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG DALAM KASUS GUGATAN WANPRESTASI ANTARA PT. PULAU SERIBU PARADISE DENGAN PT. PATRA JASA DAN PT. PERTAMINA .....</b>	<b>71</b>
4.1. Kasus Posisi Perkara Gugatan PT. Pulau Seribu Paradise Terhadap PT. Patra Jasa Dan PT. Pertamina.....	71
4.1.1. Gugatan PT. Pulau Seribu Paradise Sebagai Penggugat.....	72
4.1.2. Jawaban PT. Patra Jasa Sebagai Tergugat I.....	73
4.1.3. Jawaban PT. Pertamina Sebagai Tergugat II.....	74
4.1.4. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat .....	75
4.1.5. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta .....	78
4.1.6. Putusan Mahkamah Agung .....	79
4.2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Antara PT. Patra Jasa Dengan Sdr. Benny Sumampouw Adalah Sah Menurut Hukum.....	80
4.2.1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Antara PT. Patra Jasa Dengan Sdr. Benny Sumampouw Memenuhi Syarat Sah Perjanjian Menurut Pasal 1320 KUHPerdara .....	80
4.2.2. Ir. Pudjadi Soekarno Bertindak Sesuai Kewenangannya Sebagai Direktur PT. Patra Jasa.....	85
4.3. PT. Patra Jasa Melakukan Wanprestasi Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dengan Sdr. Benny Sumampouw..	90
4.4. Perlindungan Hukum Terhadap PT. Pulau Seribu Paradise Sebagai Pihak Yang Dirugikan Akibat Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Yang Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Batal Demi Hukum.....	95
<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>99</b>
5.1. Kesimpulan.....	99
5.2. Saran .....	101
<b>DAFTAR REFERENSI .....</b>	<b>103</b>

## LAMPIRAN

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Tanah adalah hal yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia, karena sebagai sebuah negara agraris sebagian besar rakyat Indonesia hidup dari ekonomi yang bercorak agraris atau pertanian. Selain itu dengan semakin tingginya pertumbuhan penduduk, kebutuhan masyarakat akan tanah atau lahan meningkat dan menyebabkan harga tanah semakin mahal. Mengingat pentingnya keberadaan tanah, tidak jarang tanah sering menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal kepemilikan.

Untuk mengatur tentang pemanfaatan tanah atau lahan agar tidak menimbulkan sengketa dalam masyarakat, maka pada tanggal 24 September 1960 keluarlah peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, yang dikenal dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA memberikan kepastian hukum tentang masalah pertanahan, karena sebelumnya di Indonesia berlaku dua sistem hukum dalam masalah pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan atas hukum adat dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat yang terdapat dalam *Burgelijk Wetboek (BW)*/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dengan berlakunya UUPA, maka dualisme aturan hukum yang terdapat dalam hukum tanah sebelumnya hapus.

Hukum agraria yang terdapat dalam UUPA merupakan hukum pertanahan nasional yang tujuannya adalah:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.

3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>1</sup>

Salah satu cara untuk mendapatkan tanah sekarang ini adalah melalui jual beli yang biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Ketentuan tentang perjanjian jual beli diatur dalam KUHPerdota dimana pasal 1458 KUHPerdota berbunyi:

*“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”<sup>2</sup>*

Atas dasar pasal tersebut terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Hal ini sesuai dengan asas konsensualisme yang dianut dalam buku III KUHPerdota. Konsensualisme artinya perjanjian sudah mengikat para pihak yang membuatnya, sejak detik tercapainya kata sepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan.<sup>3</sup> Dengan demikian perjanjian sudah sah dan mengikat para pihak tanpa perlu suatu formalitas atau perbuatan tertentu. Namun demikian, terhadap asas konsensualisme terdapat pengecualian, salah satunya dalam perjanjian formil.

Perjanjian formil ialah perjanjian yang disamping memenuhi syarat kata sepakat juga harus memenuhi formalitas tertentu.<sup>4</sup> Termasuk dalam perjanjian jenis ini adalah perjanjian jual beli tanah. Jual beli dengan obyek tanah secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tanah harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Peraturan tentang tanah tersebut diantaranya adalah UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No. 5, LN No. 104 tahun 1960, TLN No. 2043, penjelasan.

<sup>2</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 31, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), pasal 1458.

<sup>3</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, (Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008), hal. 133.

<sup>4</sup> *Ibid.*, hal. 134.

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain.

Sebagai salah satu bentuk perjanjian formil, perjanjian jual beli tanah memiliki formalitas tertentu yang harus dipenuhi. Formalitas yang dimaksud disini adalah bahwa jual beli tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT disini bertugas membuat Akta Jual Beli (AJB) tanah. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan jual beli tanah, maka akta tersebut secara implisit juga membuktikan bahwa pembeli merupakan pemilik tanah yang baru. Tetapi karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum, maka hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahliwarisnya saja. Oleh karena itu juga perbuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan baru mengikat para pihak dan ahliwarisnya saja.<sup>5</sup> Nama yang dicatat dalam buku tanah sebagai pemilik tanah masih nama pemilik tanah yang lama, dan sertifikat tanah juga masih atas nama pemilik tanah yang lama. Untuk dapat mencatat nama pemilik tanah yang baru dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat tanah baru, maka pemindahan hak atas tanah yang dilakukan melalui jual beli perlu didaftarkan.

Dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada buku tanah dan diterbitkannya sertifikat tanah, diperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya. Administrasi pendaftaran tanah yang ada di kantor pertanahan kabupaten/kotamadya mempunyai sifat terbuka bagi umum. Oleh karena itu, pemindahan hak tidak hanya diketahui dan mengikat para pihak yang melakukan perbuatan hukum serta ahliwarisnya saja, tetapi pihak ketiga pun dianggap mengetahui, bahwa penerima hak adalah pemegang haknya yang baru.<sup>6</sup>

Dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) dijelaskan bahwa untuk mendaftarkan pemindahan hak perlu dilakukan pembuktian dengan akta PPAT yang

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 331.

<sup>6</sup> *Ibid.*

membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Dengan demikian untuk pemindahan hak melalui jual beli perlu dibuktikan dengan AJB tanah.

Untuk membuat AJB itu sendiri tidak mudah. Seperti yang telah diterangkan sebelumnya bahwa perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah telah diatur ketentuannya, maka ada hal-hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan AJB yaitu harus dipenuhinya syarat-syarat perjanjian jual beli tanah. Hal-hal yang perlu diperhatikan dapat berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang obyek jual belinya maupun tentang subyek jual belinya.

Persyaratan tentang obyek jual belinya, misalnya tanah yang akan diperjualbelikan merupakan tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya, tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya. Sedangkan persyaratan tentang subyek jual belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertifikat bukti kepemilikan tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat atau harga obyek jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli. Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka penandatanganan terhadap AJB tanah belum bisa dilakukan di hadapan PPAT, dan PPAT yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuatkan AJB sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan AJB.

Keadaan ini tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli tanah. Karena dengan keadaan tersebut pihak penjual di satu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari penjualan tanahnya. Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan tanah yang akan dibelinya.

Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek yaitu dengan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli



(PPJB) tanah. Meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya yang diatur dalam perundang-undangan.

PPJB adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut. Dalam hal PPJB tanah, permasalahan-permasalahan yang mungkin muncul akibat belum terpenuhinya unsur-unsur jual beli antara lain adalah sertifikat tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli. Pada PPJB tersebut para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang disepakati dalam PPJB.

Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat terjadinya wanprestasi. Sebagai suatu bentuk perikatan, PPJB tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam PPJB dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi.

Berkaitan dengan uraian di atas, skripsi ini akan membahas mengenai kasus PT. Pulau Seribu Paradise yang menggugat PT. Patra Jasa dan PT. Pertamina atas tindakan wanprestasi terhadap PPJB tanah. Kasus ini bermula dari dibuatnya PPJB tanah tanggal 18 Agustus 1990 yang isinya adalah PT. Patra Jasa akan menjual sebidang tanah seluas kira-kira 6 ha di Jalan Daan Mogot, Cengkareng, kepada Sdr. Benny Sumampouw. Setelah perjanjian tersebut dibuat, pada hari dan tanggal yang sama Sdr. Benny Sumampouw telah membayar kepada PT. Patra Jasa uang muka sejumlah Rp. 5.000.000.000,00 dan telah dibuat tanda terima/kwitansi yang ditandatangani oleh Manager Divisi Keuangan PT. Patra Jasa. Namun pada saat akan diminta tindak lanjut untuk membuat AJB di

hadapan PPAT, PT. Patra Jasa menghindar dengan alasan bahwa tanah yang akan dijual adalah milik PT. Pertamina.

Tanah yang akan dijual pada mulanya dimiliki oleh PT. Patra Jasa melalui tambahan penyertaan modal (inbreng) yang dilakukan oleh PT. Pertamina ke dalam PT. Patra Jasa. Namun saat isi PPJB atas tanah tersebut sudah dapat ditindaklanjuti, PT. Pertamina menarik kembali penyertaan modalnya dari PT. Patra Jasa sehingga tidak dapat dibuat AJB tanah tersebut. Karena menganggap bahwa isi PPJB tidak akan dapat dilaksanakan maka Sdr. Benny Sumampouw menagih pengembalian uang muka yang sudah dibayarnya kepada PT. Patra Jasa sejumlah Rp.5.000.000.000,00. Namun uang tersebut tidak mau dikembalikan oleh PT. Patra Jasa.

Sdr. Benny Sumampouw kemudian menyerahkan hak tagihan sejumlah Rp.5.000.000.000,00 tersebut kepada PT. Pulau Seribu Paradise secara cession. Dimana kemudian PT. Pulau Seribu Paradise menggugat PT. Patra Jasa dan PT. Pertamina telah bersama-sama melakukan perbuatan wanprestasi atas PPJB tanah.

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili kasus ini memenangkan PT. Pulau Seribu Paradise dengan menyatakan bahwa PT. Patra Jasa dan PT. Pertamina telah terbukti melakukan wanprestasi. Namun dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi Jakarta membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan alasan bahwa PPJB tanah yang dilakukan PT. Patra Jasa dengan Sdr. Benny Sumampouw tidak sah dan batal demi hukum sehingga tidak dapat dikatakan bahwa PT. Patra Jasa dan PT. Pertamina telah melakukan wanprestasi atas PPJB tersebut. PT. Pulau Seribu Paradise kemudian mengajukan kasasi, namun permohonan kasasi tersebut ditolak oleh Mahkamah Agung.

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam skripsi yang berjudul : **Analisis Yuridis Terhadap Kasus Gugatan Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 280 K/PDT/2006).**

## 1.2. Pokok permasalahan

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka dapat dirumuskan pokok permasalahan yang muncul berupa:

1. Apakah PPJB tanah yang dilakukan antara PT. Patra Jasa dengan Sdr. Benny Sumampouw pada tanggal 18 Agustus 1990 sah menurut hukum?
2. Apakah PT. Patra Jasa dan PT. Pertamina dapat dikatakan melakukan wanprestasi atas PPJB tanah yang dilakukan dengan Sdr. Benny Sumampouw?
3. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap PT. Pulau Seribu Paradise sebagai pihak yang dirugikan akibat putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menyatakan PPJB tanah batal demi hukum?

## 1.3. Tujuan Penulisan

Penelitian ini dilakukan dengan beberapa tujuan yakni sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui sah atau tidaknya PPJB tanah yang dilakukan antara PT. Patra Jasa dengan Sdr. Benny Sumampouw pada tanggal 18 Agustus 1990.
2. Untuk mengetahui dapat atau tidaknya PT. Patra Jasa dan PT. Pertamina dikatakan melakukan wanprestasi atas PPJB tanah yang dilakukannya dengan Sdr. Benny Sumampouw.
3. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap PT. Pulau Seribu Paradise sebagai pihak yang dirugikan akibat putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menyatakan PPJB tanah batal demi hukum.

## 1.4. Kerangka Operasional

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin atau akan diteliti.<sup>7</sup> Tujuan perumusan konsep adalah:

1. Untuk memperdalam pengetahuan;
2. Untuk mempertajam konsep;

---

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3, (Jakarta: UI Press, 2010), hal. 132.

3. Untuk menegaskan kerangka teoritis;
4. Untuk menelusuri penelitian tentang topik yang sama.<sup>8</sup>

Untuk memperoleh gambaran dan pemahaman serta persepsi yang sama tentang makna dan definisi konsep-konsep yang dipergunakan dalam penelitian ini, maka akan dijabarkan penjelasan dan pengertian tentang konsep-konsep tersebut sebagai berikut:

- a. Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>9</sup>
- b. Kreditur atau disebut juga si berpiutang adalah pihak yang berhak menuntut sesuatu.<sup>10</sup>
- c. Debitur atau disebut juga si berutang adalah pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan.<sup>11</sup>
- d. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>12</sup>
- e. Prestasi adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh debitur yang merupakan hak dari kreditur.<sup>13</sup>
- f. Wanprestasi adalah kelalaian debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.<sup>14</sup>

---

<sup>8</sup> Sri Mamudji, dkk., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, ed. 1, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 18.

<sup>9</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2004), hal. 1.

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 31, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), pasal 1313.

<sup>13</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, (Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008), hal. 140.

<sup>14</sup> *Ibid.*, hal. 141.

- g. Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>15</sup>
- h. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.
- i. Tanah adalah permukaan bumi.<sup>16</sup>
- j. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>17</sup>
- k. Perseroan Terbatas adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT) serta peraturan pelaksanaannya.<sup>18</sup>
- l. Akta Pendirian adalah perjanjian yang mendasari terbentuknya perseroan yang mengatur segala hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari para pihak-pihak yang membuatnya, yaitu para pendiri perseroan terbatas tersebut.<sup>19</sup>

---

<sup>15</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 31, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), pasal 1457.

<sup>16</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2007), hal. 18.

<sup>17</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37, LN No. 52 tahun 1998, pasal 1 angka 1.

<sup>18</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perseroan Terbatas*, UU No. 40, LN No. 106 tahun 2007, TLN No. 4756, pasal 1 angka 1.

<sup>19</sup> Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, *Perseroan Terbatas*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 29.

- m. Anggaran Dasar adalah bagian dari Akta Pendirian yang memuat aturan main dalam perseroan, yang menentukan setiap hak dan kewajiban dari pihak-pihak dalam Anggaran Dasar, baik perseroan itu sendiri, pemegang saham, pengurus (Direksi maupun Komisaris) perseroan.
- n. Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) adalah organ perseroan yang mempunyai wewenang yang tidak diberikan kepada Direksi atau Dewan Komisaris dalam batas yang ditentukan dalam UUPT dan/atau Anggaran Dasar.<sup>20</sup>
- o. Direksi adalah organ perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar.<sup>21</sup>
- p. Dewan Komisaris adalah organ perseroan yang bertugas melakukan pengawasan secara umum dan/atau khusus sesuai dengan Anggaran Dasar serta memberi nasihat kepada Direksi.<sup>22</sup>

## 1.5. Metode Penelitian

### 1.5.1. Bentuk Penelitian

Terdapat dua bentuk penelitian, yaitu penelitian kepustakaan (normatif) dan penelitian lapangan (empiris). Yang dimaksud dengan penelitian kepustakaan adalah penelitian yang menekankan pada penggunaan data sekunder atau berupa norma hukum tertulis dan atau wawancara dengan informan serta narasumber. Sementara itu yang dimaksud dengan penelitian lapangan adalah penelitian yang menekankan penggunaan data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan responden dalam rangka mengetahui efektifitas dan efisiensi suatu peraturan/hukum/kondisi tertentu atau melakukan kajian terhadap norma hukum

---

<sup>20</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perseroan Terbatas*, UU No. 40, LN No. 106 tahun 2007, TLN No. 4756, pasal 1 angka 4.

<sup>21</sup> *Ibid.*, pasal 1 angka 5.

<sup>22</sup> *Ibid.*, pasal 1 angka 6.

tidak tertulis. Penelitian yang dilakukan oleh peneliti terkait dengan skripsi ini berbentuk penelitian hukum normatif yang bertujuan untuk meneliti kepastian hukum berdasarkan studi kepustakaan dan hukum positif yang ada.

### **1.5.2. Tipologi Penelitian**

Penelitian yang dilakukan peneliti memiliki sifat sebagai penelitian eksplanatoris-evaluatif, yang menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala kemudian memberikan penilaian terhadap gejala tersebut.<sup>23</sup>

### **1.5.3. Jenis Data**

Berdasarkan cara diperolehnya jenis data dibagi menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder.<sup>24</sup> Yang dimaksud dengan data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat (responden). Sementara itu yang dimaksud dengan data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan atau dokumentasi.<sup>25</sup> Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dimana data yang digunakan penulis berasal dari bahan kepustakaan.

### **1.5.4. Bahan Hukum**

Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Yang dimaksud dengan bahan hukum primer adalah peraturan perundang-undangan. Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis diantaranya adalah KUHPerdata yang mengatur mengenai perjanjian, juga perundang-undangan yang berkaitan dengan tanah dan Undang-Undang Perseroan Terbatas yang mengatur tentang kewenangan Direksi dalam Perseroan Terbatas. Untuk menjelaskan bahan hukum primer tersebut digunakan pula bahan hukum sekunder berupa buku-buku, skripsi, tesis, dan artikel-artikel

---

<sup>23</sup> Sri Mamudji, dkk., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, ed. 1, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 4.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hal. 28.

<sup>25</sup> *Ibid.*, hal. 31.

dari surat kabar dan internet. Sedangkan penunjang digunakan bahan hukum tersier berupa Kamus dan Ensiklopedia.

#### **1.5.5. Alat Pengumpulan Data**

Alat pengumpulan data terdiri dari studi dokumen, wawancara, dan pengamatan. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan alat pengumpulan data berupa studi dokumen atau bahan pustaka, yang merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data yang tertulis.<sup>26</sup> Studi dokumen menggunakan penelitian kepustakaan yang berkaitan dengan tema dan judul skripsi ini yaitu mengenai hal-hal yang berkaitan dengan wanprestasi dalam PPJB tanah.

#### **1.5.6. Metode Analisis Data**

Metode analisis data terdiri dari analisis data secara kualitatif dan kuantitatif. Yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah analisis data secara kualitatif yakni usaha-usaha untuk memahami makna di balik tindakan atau kenyataan atau temuan-temuan yang ada di masyarakat secara nyata.<sup>27</sup> Dalam hal yang dimaksud adalah usaha-usaha untuk memahami makna di balik tindakan atau kenyataan atau temuan-temuan mengenai wanprestasi dalam PPJB tanah.

#### **1.5.7. Bentuk Hasil Penelitian**

Laporan yang dihasilkan dalam penulisan ini sesuai dengan tipologi penelitiannya adalah, laporan berbentuk eksplanatoris-evaluatif, dimana dijelaskan mengenai permasalahan keabsahan PPJB tanah dan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut dan untuk mengevaluasi apakah putusan yang dikeluarkan oleh hakim pada tingkat pertama, banding dan kasasi dalam kasus gugatan PT. Pulau Seribu Paradise terhadap PT. Patra Jasa dan PT. Pertamina telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

---

<sup>26</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Depok: Penerbit Universitas Indonesia, 2007), hal. 21.

<sup>27</sup> *Ibid.*, hal. 67.



### 1.6. Kegunaan Teoritis Dan Praktis

Maksud dari kegunaan teoritis dari suatu penelitian yaitu menggambarkan manfaat penelitian bagi perkembangan ilmu tertentu atau untuk mendalami bidang ilmu tertentu dalam penelitian murni atau penelitian dasar.<sup>28</sup> Oleh karena penelitian yang dilakukan peneliti berada dalam lapangan ilmu hukum, tepatnya penelitian hukum normatif, maka kegunaan teoritisnya adalah bermanfaat untuk perkembangan ilmu hukum pada umumnya. Dimana kegunaan teoritis dalam penulisan ini adalah untuk mengetahui apakah yang dimaksud dengan PPJB tanah serta bagaimana tindakan wanprestasi PPJB tanah dengan menggunakan studi kasus yaitu kasus gugatan PT. Pulau Seribu Paradise kepada PT. Patra Jasa dan PT. Pertamina.

Sementara itu maksud dari kegunaan praktis dari suatu penelitian yaitu menggambarkan manfaat dari penelitian tersebut bagi penyelesaian permasalahan atau penerapan suatu upaya tertentu.<sup>29</sup> Kegunaan praktis dari proposal ini adalah agar masyarakat dapat mengetahui secara jelas bagaimana sebenarnya cara membuat PPJB tanah dan hal-hal yang perlu diperhatikan dalam membuat PPJB tanah agar benar-benar sah dan dapat dihindari terjadinya wanprestasi.

### 1.7. Sistematika Penulisan

Agar memenuhi syarat sebagai karya tulis ilmiah maka diperlukan suatu sistematika agar pembahasan menjadi terarah sehingga apa yang menjadi tujuan pembahasan dapat dijabarkan dengan jelas. Adapun sistematika penulisan yang penulis susun adalah sebagai berikut:

#### **Bab I : Pendahuluan**

Bab ini memuat latar belakang permasalahan yang menarik penulis mengambil topik ini sebagai bahan penelitian, pokok permasalahan, tujuan penelitian, kerangka operasional, metode penelitian sebagai sarana untuk mencapai hasil penelitian secara metodologis dan sistematis, manfaat penelitian,

---

<sup>28</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Depok: Penerbit Universitas Indonesia, 2007), hal. 22.

<sup>29</sup> *Ibid.*

batasan penelitian, kerangka konseptual, serta sistematika penulisan yang merupakan kerangka dasar penelitian.

## **Bab II : Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

Bab ini membahas mengenai tinjauan umum tentang perjanjian yaitu hukum perikatan pada umumnya, pengaturan perjanjian, tinjauan umum tentang prestasi, dan tinjauan umum tentang wanprestasi.

## **Bab III : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah**

Pada bab ini akan dibahas mengenai tinjauan umum mengenai tanah, pengertian jual beli tanah baik sebelum berlakunya UUPA dan sesudah berlakunya UUPA, dan pengertian PPJB tanah,

## **Bab IV : Analisis Putusan Mahkamah Agung Dalam Kasus Gugatan Wanprestasi Antara PT. Pulau Seribu Paradise dengan PT. Patra Jasa dan PT. Pertamina**

Pada bab ini penulis akan menguraikan tentang gambaran umum kasus gugatan wanprestasi antara PT. Pulau Seribu Paradise dengan PT. Patra Jasa dan PT. Pertamina, serta analisis yuridis tentang keabsahan PPJB tanah, analisa yuridis terhadap tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Patra Jasa dan PT. Pertamina ditinjau dari sudut pandang hukum perdata, dan analisis yuridis tentang perlindungan hukum terhadap PT. Pulau Seribu Paradise yang dirugikan akibat putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menyatakan PPJB batal demi hukum.

## **Bab V : Kesimpulan Dan Saran**

Bab kelima merupakan rangkuman dari seluruh hasil pembahasan melalui kesimpulan dan saran mengenai skripsi ini.

## BAB 2

### TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

#### 2.1. Hukum Perikatan Pada Umumnya

##### 2.1.1. Pengertian Perikatan

Hukum perikatan diatur dalam dalam buku III KUHPerdara, yang mana dalam buku III tersebut diberi judul "Tentang Perikatan". Pengertian perikatan itu sendiri oleh para ahli hukum diartikan bermacam-macam. R. Subekti mengatakan bahwa karena undang-undang tidak memberikan suatu definisi, arti perikatan harus disimpulkan dari keterangan undang-undang yang mengatur mengenai perikatan. Istilah perikatan diartikannya sebagai berikut:

*"Suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu."*<sup>30</sup>

Dari pasal tersebut dapat dilihat bahwa perikatan merupakan suatu hubungan antara orang-orang, dengan hubungan mana seorang berhak meminta suatu prestasi dari orang lain, dan orang tersebut mempunyai kewajiban memenuhi prestasi tersebut. Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang.

##### 2.1.2. Sistem Terbuka Dalam Hukum Perikatan

Buku III KUHPerdara mengenai hukum perikatan dibagi dalam dua bagian yaitu bagian umum dan bagian khusus. Bagian umum memuat tentang perjanjian pada umumnya seperti ketentuan tentang sumber-sumber perikatan, macam-macam perikatan, lahir dan hapusnya perikatan, serta syarat sahnya perjanjian. Sedangkan ketentuan khusus mengatur tentang perjanjian-perjanjian khusus yaitu perjanjian yang sudah dikenal secara luas dalam masyarakat terutama perjanjian yang sudah dikenal pada saat KUHPerdara dibuat, seperti perjanjian jual beli,

---

<sup>30</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2004), hal. 1.

perjanjian sewa menyewa, perjanjian tukar menukar, perjanjian perburuhan dan sebagainya.

Terdapat hubungan yang erat antara ketentuan umum dengan ketentuan khusus dalam KUHPerdara. Ketentuan umum dalam KUHPerdara berlaku bagi setiap perjanjian khusus seperti termuat dalam KUHPerdara maupun perjanjian-perjanjian khusus yang pengaturannya berdasarkan kesepakatan antara para pihak yang tidak diatur dalam KUHPerdara, seperti perjanjian sewa-beli, franchise, dan sebagainya. Dengan demikian lahir dan hapusnya perikatan, syarat sahnya perjanjian, dan ketentuan lain yang diatur dalam ketentuan umum KUHPerdara berlaku bagi setiap perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh para pihak.

Pola pengaturan buku III KUHPerdara berbeda dengan pola pengaturan pada buku I dan buku II KUHPerdara. Buku I dan buku II KUHPerdara memiliki sistem tertutup dan sifat yang memaksa, sementara itu pola pengaturan pada buku III KUHPerdara memiliki sistem yang terbuka dan sifatnya adalah sebagai hukum pelengkap. Menurut R. Subekti yang dimaksud dengan sistem terbuka adalah kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>31</sup> Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyebutkan:

*"Perjanjian yang dibuat oleh para pihak secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."*<sup>32</sup>

Dengan demikian para pihak dimungkinkan untuk membuat perjanjian-perjanjian secara bebas termasuk perjanjian-perjanjian baru yang tidak diatur dalam KUHPerdara seperti perjanjian sewa beli, sepanjang tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan, bahkan para pihak diberi kebebasan untuk menyimpang dari ketentuan buku III KUHPerdara.

Dalam membuat perjanjian para pihak bebas untuk mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian-perjanjian yang mereka adakan itu. Apabila mereka tidak mengatur sendiri mengenai suatu hal, maka mengenai hal tersebut

---

<sup>31</sup> *Ibid.*, hal. 13.

<sup>32</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 31, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), pasal 1338 ayat (1).

akan tunduk kepada undang-undang. Dari sini jelas bahwa istilah hukum pelengkap itu dibuat karena memang buku III KUHPperdata melengkapi perjanjian-perjanjian yang dibuat secara tidak lengkap.

Biasanya orang yang mengadakan perjanjian tidak mengatur secara rinci semua persoalan yang bersangkutan dengan perjanjian itu, melainkan hanya menyetujui hal-hal yang pokok tentang barang dan harganya saja. Di luar hal-hal pokok tersebut, misalnya mengenai dimana barang diserahkan, siapa yang menanggung biaya pengiriman barang, atau bagaimana kalau barang musnah dalam perjalanan terkadang tidak diatur dalam perjanjian. Oleh karena itu, hal-hal yang tidak diatur secara rinci tersebut tunduk pada hukum dan undang-undang.

### 2.1.3. Hubungan Antara Perikatan Dan Perjanjian

Mengenai definisi perjanjian dapat dilihat ketentuan pasal 1313 KUHPperdata yang menyebutkan:

*"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."*<sup>33</sup>

Sedangkan R. Subekti memberikan pengertian dari suatu perjanjian sebagai berikut:

*"Suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal."*<sup>34</sup>

Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Dengan kata lain perjanjian adalah salah satu sumber dari perikatan.

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, pasal 1313.

<sup>34</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2004), hal. 1.

## 2.2. Pengaturan Mengenai Perjanjian

### 2.2.1. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Menurut pasal 1320 KUHPdata, suatu perjanjian harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

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

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Berikut ini akan dijelaskan satu persatu mengenai syarat-syarat tersebut:

#### 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian berarti terjadinya pertemuan atau kesesuaian kehendak yang terjadi diantara para pihak.<sup>35</sup> Kedua sebyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, misalnya dalam perjanjian jual beli si penjual menginginkan sejumlah uang sedangkan si pembeli menginginkan sesuatu barang dari si penjual.

Kesepakatan yang dimaksud tersebut harus diberikan secara bebas, artinya bebas dari paksaan, kekhilafan, dan penipuan sebagaimana tercantum dalam pasal 1321 KUHPdata. Paksaan yang dimaksud adalah baik paksaan rohani atau paksaan jiwa dan juga paksaan badan. Bentuk paksaan jiwa misalnya salah satu

---

<sup>35</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, (Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008), hal. 129.

pihak karena diancam, akan dibongkar rahasia pribadinya maka terpaksa menyetujui suatu perjanjian. Sedangkan bentuk paksaan fisik misalnya dengan melakukan penganiayaan guna mendapat persetujuan pihak yang dianiaya atau dilukai.

Kekhilafan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian. itu.<sup>36</sup> Dengan demikian kekhilafan bisa mengenai orangnya atau benda yang menjadi obyek perjanjian. Kekhilafan mengenai barang, terjadi misalnya seseorang membeli sebuah keramik tua yang dikira peninggalan dinasti Han, ternyata hanya keramik tua biasa. Kekhilafan tentang orang misalnya, seorang direktur rumah produksi mengadakan suatu kontrak dengan orang yang dikiranya seorang penyanyi terkenal, ternyata bukan penyanyi yang dimaksud melainkan hanya mirip saja dengan nama yang kebetulan sama.

Penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar dengan disertai tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan persetujuannya.<sup>37</sup> Pihak yang menipu itu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya, misalnya, sebuah jam tangan yang dijual dipalsukan mereknya dan dibuat seperti aslinya.

## **2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan**

Untuk membuat perjanjian para pihak harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Pasal 1330 KUHPerdara telah menentukan siapa saja para pihak yang tidak cakap, yaitu:

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;

---

<sup>36</sup> *Ibid.*

<sup>37</sup> *Ibid.*

3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Orang yang belum dewasa dianggap tidak mampu bertanggung jawab atas perjanjian yang dilakukannya. Sementara itu orang yang ditaruh di bawah pengampuan menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya. Ia berada di bawah pengawasan pengampuan. Kedudukannya sama dengan seorang anak yang belum dewasa. Kalau seorang anak yang belum dewasa harus diwakili oleh orang tua atau walinya, maka seorang dewasa yang telah ditaruh di bawah pengampuan harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya.

Menurut pasal 108 KUHPerdara, seorang perempuan yang bersuami, untuk mengadakan suatu perjanjian, memerlukan bantuan atau izin dari suaminya. Untuk perjanjian mengenai soal-soal kecil yang dapat dimasukkan dalam pengertian keperluan rumah tangga, dianggap bahwa istri telah mendapatkan kuasa suaminya. Dengan demikian, seorang istri dimasukkan dalam golongan orang-orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian.

Perbedaan antara perempuan yang bersuami dengan seorang anak yang belum dewasa, ialah bahwa seorang anak yang belum dewasa harus diwakili oleh orang tua atau wali, sedangkan seorang istri harus dibantu oleh sang suami. Kalau seseorang dalam membuat suatu perjanjian diwakili oleh orang lain, maka ia tidak membuat sendiri perjanjian itu sendiri, tetapi yang tampil adalah wakilnya. Sedangkan kalau seseorang dibantu, ini berarti ia bertindak sendiri hanya saja ia didampingi oleh orang lain yang membantunya. Bantuan tersebut dapat diganti dengan surat kuasa atau surat izin tertulis.

Pengaturan mengenai perempuan yang bersuami kemudian berubah dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (UU 1/1974). Pasal 31 UU 1/1974 menyebutkan sebagai berikut:

- (1) *Hak dan kedudukan istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat;*
- (2) *Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum;*



(3) *Suami adalah kepala keluarga dan istri ibu rumah tangga.*<sup>38</sup>

Dari pasal tersebut dapat kita lihat bahwa kedudukan suami dan istri sudah seimbang dan masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Perkawinan maka istri telah dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Istri yang sudah cakap melakukan perbuatan hukum tersebut tidak perlu lagi meminta izin atau dibantu oleh suaminya.

### **3. Suatu hal tertentu**

Syarat yang ketiga adalah hal tertentu. Hal tertentu maksudnya adalah obyek perjanjian atau prestasi yang diperjanjikan harus jelas, dapat dihitung, dan dapat ditentukan jenisnya. Dalam perjanjian jual beli misalnya hal tertentu adalah harga dan barang, jadi dalam perjanjian jual beli tidak dimungkinkan untuk membuat perjanjian tanpa ditentukan harganya dan jenis barang yang dijual, meskipun barang yang dijual tidak harus telah ada pada saat perjanjian disepakati. Dengan demikian dimungkinkan barang yang diperjanjikan baru ada dikemudian hari sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>39</sup> Dalam perjanjian, hal tertentu ini masuk ke dalam esensialia dalam perjanjian sehingga apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki kekuatan mengikat (*no legal binding*).

### **4. Suatu sebab yang halal**

Syarat terakhir tentang syarat sahnya perjanjian adalah sebab yang halal. Dengan sebab ini yang dimaksud adalah isi perjanjian. Sebab yang halal maksudnya adalah isi suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Pengertian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang di sini adalah undang-undang yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perkawinan*, UU No. 1, LN No. 1 tahun 1974, pasal 31.

<sup>39</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, (Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008), hal. 132.

Perlu diperhatikan bahwa yang dimaksud dengan sebab disini berbeda dengan alasan seseorang membuat perjanjian. Alasan seseorang membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak diperhatikan oleh Undang-Undang. Misalnya, seseorang membeli rumah karena mempunyai simpanan uang dan takut kalau-kalau dalam waktu singkat akan ada suatu tindakan moneter pemerintah atau nilai uang akan terus menurun. Atau misalnya seseorang menjual mobil karena harga alat-alat mobil sudah sangat mahal. Hal-hal tersebut tidak diperhatikan.

Dengan demikian, kalau seseorang membeli pisau di toko dengan maksud untuk membunuh orang dengan pisau tadi, jual beli pisau tersebut tetap mempunyai suatu sebab yang halal, seperti jual beli barang-barang lain. Namun apabila soal membunuh tersebut dimasukkan dalam perjanjian. Misalnya, si penjual hanya bersedia menjual pisaunya kalau si pembeli membunuh orang dan hal tersebut dimasukkan dalam perjanjian. Karena yang dimaksud dengan sebab itu adalah isi perjanjian dimana isi perjanjian itu harus halal, maka dengan dimasukkan maksud pembunuhan tersebut dalam perjanjian, isi perjanjian itu menjadi sesuatu yang terlarang.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, syarat-syarat perjanjian dibedakan antara syarat subyektif dengan syarat obyektif. Dalam hal syarat subyektif tidak terpenuhi maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas.<sup>41</sup> Jadi perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga, selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi. Perjanjian yang dapat dimintakan pembatalan tersebut dinamakan voidable.

Dalam hal syarat obyektif tidak terpenuhi, perjanjian itu batal demi hukum yang artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.<sup>42</sup> Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut

---

<sup>40</sup> Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, cet. 2, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996), hal. 99.

<sup>41</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2004), hal. 20.

untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Dengan demikian, maka tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim. Dalam bahasa Inggris dikatakan bahwa perjanjian yang demikian itu *null and void*.

### 2.2.2. Azas-Azas Perjanjian

Dalam Hukum Perjanjian terdapat beberapa asas atau prinsip yang harus diperhatikan bagi para pihak yang membuat perjanjian, yaitu:

1. Asas konsensualisme;
2. Asas kebebasan berkontrak;
3. Asas itikad baik;
4. Asas kepribadian.

Hal ini penting untuk menjadi pegangan dalam proses dan pelaksanaan perjanjian serta jika terdapat permasalahan hukum berkaitan dengan proses dan pelaksanaan perjanjian tersebut. Berikut akan dijelaskan mengenai azas-azas tersebut:

#### 1. Asas konsensualisme

Hukum perjanjian dalam buku III KUHPerdato menganut asas konsensualisme. Konsensualisme artinya perjanjian sudah mengikat para pihak yang membuatnya, sejak detik tercapainya kata sepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan.<sup>43</sup> Dengan demikian perjanjian sudah sah dan mengikat para pihak tanpa perlu suatu formalitas atau perbuatan tertentu. Asas konsensualisme ini tercermin dalam pasal 1458 KUHPerdato mengenai perjanjian jual beli yang mengatur jual beli dianggap telah terjadi dan mengikat secara hukum sejak disepakatinya barang dan harga, meskipun harga belum dibayar dan barang belum diserahkan.

Terhadap asas konsensualisme terdapat pengecualian yaitu bagi perjanjian formil dan perjanjian riil. Perjanjian formil ialah perjanjian yang disamping

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, hal. 20.

<sup>43</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, (Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008), hal. 133.

memenuhi syarat kata sepakat juga harus memenuhi formalitas tertentu.<sup>44</sup> Termasuk dalam perjanjian jenis ini misalnya perjanjian perdamaian yang harus dibuat secara tertulis sebagaimana diatur dalam pasal 1851 ayat (2) KUHPerdota. Contoh lain adalah tentang perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan tidak dimungkinkan hanya dibuat secara lisan saja tetapi harus dibuat berupa akta dihadapan PPAT. Sedangkan perjanjian riel ialah perjanjian yang harus memenuhi kata sepakat dan adanya pelaksanaan perjanjian (rirel) guna melahirkan perjanjian tersebut.<sup>45</sup> Termasuk dalam perjanjian riel misalnya perjanjian penitipan barang yang diatur dalam pasal 1694 KUHPerdota. Perjanjian penitipan barang yaitu perjanjian yang mensyaratkan adanya penyerahan dari pihak yang menitipkan dan penerimaan dari pihak yang dititipi.

## 2. Asas kebebasan berkontrak

Suatu asas yang penting dalam hukum perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang berbunyi:

*"Setiap perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya."*<sup>46</sup>

Ketentuan tersebut memberi kebebasan kepada para pihak untuk dengan bebas membuat perjanjian apa saja asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Dengan demikian para pihak diberi kesempatan untuk membuat klausula-klausula yang menyimpang dari ketentuan buku III KUHPerdota. Ketentuan yang dapat disimpangi adalah ketentuan yang bersifat optional atau pilihan, sedangkan ketentuan yang bersifat memaksa seperti syarat sahnya perjanjian adalah ketentuan yang tidak dapat disimpangi oleh para pihak. Salah satu contoh ketentuan yang bersifat optional adalah ketentuan dalam pasal 1460 KUHPerdota yang mengatur bahwa sejak saat pembelian, barang adalah atas tanggungan pembeli meskipun penyerahannya belum dilakukan, dapat

---

<sup>44</sup> *Ibid.*, hal. 134.

<sup>45</sup> *Ibid.*

<sup>46</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 31, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), pasal 1338 ayat (1).

disimpangi berdasarkan kesepakatan para pihak bahwa resiko ditanggung oleh penjual. Sehingga berdasarkan kesepakatan tersebut jika terjadi sesuatu terhadap barang yang dijual diluar kesalahan para pihak menjadi tanggungan si penjual.

Dengan adanya asas kebebasan berkontrak maka diharapkan para pihak dapat membuat perjanjian-perjanjian apa saja secara bebas sesuai dengan perkembangan zaman, mengingat masyarakat yang terus berkembang akan menjadi sulit jika setiap perjanjian harus ada terlebih dahulu dalam ketentuan undang-undang yang mengaturnya. Sehingga dengan terbukanya sistem yang dianut buku III KUHPerdara dan asas kebebasan berkontrak ini akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian.

### **3. Asas itikad baik**

Hukum perjanjian menganut asas itikad baik, seperti yang terkandung dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan:

*"Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."<sup>47</sup>*

Ketentuan ini memberi wewenang kepada hakim untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian supaya tidak bertentangan dengan rasa keadilan. Dalam praktek hakim dapat mencampuri isi perjanjian yang berat sebelah yang merugikan pihak yang lemah dan tidak sesuai dengan rasa keadilan. Itikad baik dalam perjanjian mengacu pada kepatutan dan keadilan, sehingga dalam pelaksanaan perjanjian disyaratkan dilaksanakan dengan itikad baik. Jika dianalisa lebih jauh itikad baik ini merupakan pembatasan dari asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan pada para pihak untuk membuat dan menentukan isi perjanjian.

Masalahnya adalah dalam perjanjian seringkali posisi para pihak tidak seimbang baik dari segi ekonomi, pendidikan, dan pengaruh atau akses, sehingga dimungkinkan perjanjian ditentukan secara sepihak oleh pihak yang lebih kuat sementara pihak yang lain karena kelemahannya dimanfaatkan oleh pihak yang kuat secara tidak adil.

---

<sup>47</sup> *Ibid.*, pasal 1338 ayat (3).

#### 4. Asas kepribadian

Menurut pasal 1315 KUHPerdara, pada umumnya tidak ada seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Asas tersebut dinamakan asas kepribadian. Berdasarkan asas ini suatu perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuatnya sedangkan pihak ketiga yang tidak ada kaitannya dengan perjanjian tersebut tidak terikat.

Terhadap asas kepribadian ini terdapat suatu pengecualian yaitu dalam bentuk yang dinamakan janji untuk pihak ketiga. Dalam janji untuk pihak ketiga ini, seorang membuat suatu perjanjian, dimana perjanjian ini memperjanjikan hak-hak bagi orang lain. Hal ini diatur dalam pasal 1317 KUHPerdara yang menyebutkan tentang janji untuk pihak ketiga sebagai berikut:

*"Lagi pun diperbolehkan untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga apabila suatu penetapan janji yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain memuat suatu janji yang seperti itu. Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu, tidak boleh menariknya kembali apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan kehendak untuk mempergunakannya."<sup>48</sup>*

#### 2.2.3. Cara-Cara Hapusnya Perikatan

Terdapat sepuluh hal yang menyebabkan hapusnya perikatan sebagaimana tercantum dalam pasal 1381 KUHPerdara sebagai berikut:

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

<sup>48</sup> *Ibid.*, pasal 1317 KUHPerdara

Berikut ini akan dijelaskan satu persatu mengenai cara-cara hapusnya perikatan tersebut:

### **1. Pembayaran**

Pembayaran adalah pelaksanaan prestasi secara sukarela, artinya tidak melalui eksekusi oleh pengadilan. Kata pembayaran di sini adalah pembayaran dalam arti luas bukan hanya pembayaran sejumlah uang tetapi juga pelaksanaan prestasi yang berupa penyerahan suatu barang atau pelaksanaan suatu pekerjaan.<sup>49</sup>

Siapun boleh melakukan pembayaran kepada kreditur dan si kreditur harus menerimanya, hal ini sesuai dengan isi pasal 1382 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa suatu perikatan dapat dipenuhi juga oleh seorang pihak ketiga yang tidak mempunyai kepentingan, asal saja pihak ketiga tersebut bertindak atas nama dan untuk melunasi utangnya si berutang. Atau dapat juga pihak ketiga bertindak atas namanya sendiri asal ia tidak menggantikan hak-hak si berpiutang.

Jika pembayaran dilakukan oleh debitur sendiri atau oleh orang lain yang bertindak untuk dan atas debitur maka pembayaran mengakibatkan hapusnya perikatan. Untuk perjanjian-perjanjian yang prestasinya bersifat pribadi, memang tidak dapat dilakukan oleh orang lain, misalnya seorang bintang film atau pelukis yang terkeal yang reputasi dan kemampuannya tidak dapat diganti pihak lain.

Pada prinsipnya pembayaran harus diberikan kepada kreditur atau kepada kuasanya. Akan tetapi menurut pasal 1386 KUHPerdara, pembayaran yang secara jujur dilakukan kepada seseorang yang memegang surat tanda penagihan adalah sah. Misalnya suatu bank membayar kepada seseorang yang memegang sebuah cek yang tidak tertulis kepada siapa pembayaran harus diberikan adalah sah.

### **2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan**

Jika si kreditur tidak bersedia menerima pembayaran dari debitur, maka debitur dapat melakukan penawaran pembayaran yang kemudian diikuti dengan penitipan. Penawaran pembayaran yang diikuti dengan penitipan hanya berlaku

---

<sup>49</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, (Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008), hal. 148.

bagi perikatan untuk membayar sejumlah uang dan penyerahan barang bergerak.<sup>50</sup> Caranya adalah barang atau uang yang akan dibayarkan itu ditawarkan secara resmi oleh seorang Notaris atau seorang Jurusita pengadilan. Notaris atau Jurusita ini membuat suatu perincian barang-barang atau uang yang akan dibayarkan itu dan pergi ke rumah atau tempat tinggal kreditur, kepada siapa ia memberitahukan bahwa ia atas perintah debitur datang untuk membayar utang debitur tersebut, pembayaran mana akan dilakukan dengan menyerahkan barang atau uang yang telah diperinci itu.<sup>51</sup>

Notaris atau Jurusita tadi sudah menyediakan suatu proses verbal. Apabila kreditur menerima barang atau uang yang ditawarkan itu, maka selesailah perkara pembayaran itu. Apabila kreditur menolak maka notaris atau jurusita akan mempersilakan kreditur itu menandatangani proses verbal tersebut, dan jika kreditur tidak mau memberikan tanda tangannya, hal itu akan dicatat oleh notaris atau jurusita di atas surat proses verbal tersebut. Dengan demikian terdapatlah suatu bukti yang resmi bahwa si berpiutang telah menolak pembayaran.

Selanjutnya debitur di muka Pengadilan Negeri mengajukan permohonan kepada pengadilan itu supaya pengadilan mengesahkan penawaran pembayaran yang telah dilakukan itu. Setelah penawaran pembayaran itu disahkan, maka barang atau uang yang akan dibayarkan itu, disimpan atau dititipkan kepada Panitera Pengadilan Negeri dan dengan demikian hapuslah utang piutang itu. Barang atau uang tersebut berada dalam simpanan Kepaniteraan Pengadilan Negeri atas tanggungan (risiko) si berpiutang. Si berutang sudah bebas dari utangnya. Segala biaya yang dikeluarkan untuk menyelenggarakan penawaran pembayarang tunai dan penyimpanan harus dipikul oleh si berutang.

### **3. Pembaharuan utang atau novasi**

Pembaharuan utang atau novasi terjadi jika seorang kreditur membebaskan debitur dari kewajiban membayar utang sehingga perikatan antara kreditur dan debitur hapus, akan tetapi dibuat suatu perjanjian baru antara kreditur dan debitur

---

<sup>50</sup> *Ibid.*, hal. 149.

<sup>51</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermedia, 2004), hal. 69.



untuk menggantikan perikatan yang dihapuskan.<sup>52</sup> Misalnya seorang penjual membebaskan pembeli dari kewajibannya mengangsur harga yang belum lunas, tetapi pembeli harus menandatangani perjanjian pinjaman uang yang jumlahnya sama dengan harga yang belum dibayar.

Menurut pasal 1413 KUHPerdara, ada tiga macam jalan untuk melaksanakan suatu pembaharuan utang atau novasi, yaitu:

1. Apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang menghutangkannya, yang menggantikan utang yang lama yang dihapuskan karenanya;
2. Apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya;
3. Apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatannya.

Novasi yang dijelaskan dalam ayat (1) di atas dinamakan novasi obyektif, karena di situ yang diperbaharui adalah obyek perjanjian, sedangkan yang disebutkan dalam ayat (2) dan ayat (3) dinamakan novasi subyektif, karena yang diperbaharui adalah subyek-subyeknya atau orang-orang dalam perjanjian. Jika yang diganti adalah debiturnya sebagaimana dalam ayat (2) maka novasi itu dinamakan subyektif pasif, sedangkan apabila yang diganti adalah krediturnya sebagaimana dalam ayat (3) maka novasi itu dinamakan subyektif aktif.

#### **4. Perjumpaan utang atau kompensasi**

Ini adalah suatu cara penghapusan utang dengan jalan memperjumpakan atau memperhitungkan utang-piutang secara timbal balik antara kreditur dan debitur.<sup>53</sup> Menurut pasal 1424 KUHPerdara jika dua orang saling berutang satu pada yang lain, maka terjadilah antara mereka suatu perjumpaan, dengan mana utang-utang antara kedua orang tersebut dihapuskan. Pasal tersebut selanjutnya mengatakan bahwa perjumpaan itu terjadi demi hukum, bahkan tanpa

---

<sup>52</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, (Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008), hal. 149.

<sup>53</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2004), hal. 72.

sepengetahuan orang-orang yang bersangkutan. Kedua utang itu yang satu menghapuskan yang lain pada saat utang-utang itu bersama-sama ada, bertimbang balik untuk suatu jumlah yang sama.

#### **5. Percampuran utang**

Apabila kedudukan sebagai kreditur dan orang berutang debitur berkumpul pada satu orang, maka terjadilah demi hukum suatu percampuran utang dengan mana utang-piutang itu dihapuskan.<sup>54</sup> Misalnya, si debitur dalam suatu testamen ditunjuk sebagai waris tunggal oleh krediturnya, atau si debitur kawin dengan krediturnya dan bersepakat untuk mengadakan percampuran kekayaan. Hapusnya utang piutang dalam hal percampuran ini adalah betul-betul demi hukum yang artinya terjadi secara otomatis.

#### **6. Pembebasan utang**

Hal ini terjadi jika seorang kreditur membebaskan debitur dari segala kewajibannya. Pembebasan suatu utang tidak boleh dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan. Pengembalian sepucuk tanda piutang asli secara sukarela oleh si berpiutang kepada si berutang, merupakan suatu bukti tentang pembebasan utangnya, bahkan terhadap orang-orang lain yang turut berutang secara tanggung-menanggung. Pengembalian barang yang diberikan dalam gadai atau sebagai tanggungan tidaklah cukup dijadikan persangkaan tentang dibebaskan utang karena perjanjian gadai adalah suatu perjanjian *accessoir*, artinya suatu perjanjian yang terjadi akibat dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian pinjam uang.

Pembebasan utang ini harus dengan persetujuan debitur.<sup>55</sup> Dengan kata lain, pembebasan ini perlu diterima dengan baik terlebih dahulu oleh debitur, baru dapat dikatakan bahwa perikatan utang-piutang telah hapus karena pembebasan. Hal ini karena ada juga kemungkinan seorang debitur tidak suka dibebaskan dari utangnya.

---

<sup>54</sup> *Ibid.*, hal. 73.

<sup>55</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, (Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008), hal. 150.

## 7. Musnahnya barang yang terutang

Jika barang tertentu yang menjadi obyek perjanjian musnah, tak lagi dapat diperdagangkan, atau hilang, hingga sama sekali tak diketahui apakah barang itu masih ada, maka hapuslah perikatannya, asal barang tadi musnah atau hilang di luar kesalahan si berutang dan sebelum ia lalai menyerahkannya. Bahkan seandainya debitur itu lalai menyerahkan barang itu (misalnya terlambat), ia pun akan bebas dari perikatan bila ia dapat membuktikan bahwa hapusnya barang itu disebabkan oleh suatu kejadian di luar kekuasaannya.<sup>56</sup>

Berdasarkan ketentuan pasal 1444 KUHPerdara, jika suatu barang yang menjadi obyek perjanjian musnah bukan karena kesalahan debitur dan ia tidak melakukan wanprestasi atau terjadi keadaan memaksa (*overmacht*), sebelum diadakan penyerahan, maka perikatan hapus. Konsekuensinya debitur tidak wajib menyerahkan barang dan tidak dapat dituntut ganti rugi atas musnahnya barang tersebut.

## 8. Batal/pembatalan

Meskipun di sini disebutkan batal atau pembatalan, tetapi yang benar adalah pembatalan saja. Kalau suatu perjanjian batal demi hukum, maka dianggap perikatan hukum belum lahir, oleh karena itu tidak mungkin perikatan bisa hapus. Selain itu, kalau kita melihat apa yang diatur oleh pasal 1466 KUHPerdara dan pasal-pasal selanjutnya, ketentuan-ketentuan di situ kesemuanya adalah mengenai pembatalan. Yang diatur dalam pasal-pasal tersebut adalah pembatalan perjanjian-perjanjian yang dapat dimintakan (*voidable*) atau perjanjian-perjanjian yang kekurangan syarat obyektifnya.

Meminta pembatalan perjanjian yang kekurangan syarat subyektifnya itu dapat dilakukan dengan dua cara sebagai berikut:

1. Secara aktif menuntut pembatalan perjanjian yang demikian di depan hakim.

---

<sup>56</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2004), hal. 75.

2. Secara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan disitulah baru mengajukan kekurangannya perjanjian itu.<sup>57</sup>

Untuk penuntutan secara aktif diadakan suatu batas waktu selama 5 tahun sebagaimana yang diatur dalam pasal 1454 KUHPerdota. Sedangkan untuk pembatalan sebagai pembelaan tidak diadakan pembatasan waktu. Penuntutan pembatalan tidak akan diterima oleh Hakim, jika ternyata sudah ada penerimaan baik dari pihak yang dirugikan, karena seorang yang sudah menerima baik suatu kekurangan atau suatu perbuatan yang merugikan baginya, dapat dianggap melepaskan haknya untuk meminta pembatalan.

### **9. Berlakunya suatu syarat batal**

Yang dimaksud dengan perikatan bersyarat adalah perikatan yang nasibnya digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi. Perikatan bersyarat ini dapat terjadi dengan dua cara yaitu menanggukkan lahirnya perikatan ketika suatu peristiwa terjadi, atau membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut.<sup>58</sup>

Dalam hal yang pertama, yang dimaksud adalah perikatan dilahirkan hanya apabila peristiwa yang dimaksud itu terjadi. Perikatan yang seperti itu dinamakan juga perikatan dengan syarat tangguh. Misalnya seseorang berjanji akan menyewakan rumahnya kalau dia dipindahkan keluar negeri, maka timbul suatu perjanjian dan perikatan dengan suatu syarat tangguh.

Dalam hal yang kedua suatu perikatan yang sudah dilahirkan justru akan berakhir atau dibatalkan apabila peristiwa yang dimaksud itu terjadi. Perikatan semacam yang terakhir ini dinamakan suatu perikatan dengan syarat batal. Dari sini dapat disimpulkan bahwa syarat batal adalah suatu syarat yang apabila syarat tersebut terpenuhi maka perjanjian berakhir.<sup>59</sup> Misalnya seseorang menyewakan rumahnya kepada orang lain dengan syarat bahwa persewaan itu akan berakhir

---

<sup>57</sup> *Ibid.*, hal. 75-76

<sup>58</sup> *Ibid.*, hal. 76.

<sup>59</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, (Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008), hal. 150.

kalau anak dari orang yang menyewakan tersebut yang sedang berada di luar negeri pulang ke tanah air. Persewaan itu adalah suatu persewaan dengan syarat batal. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa salah satu cara hapusnya perikatan adalah apabila ketentuan dalam perikatan dengan syarat batal telah terjadi.

## 10. Lewatnya waktu

Daluwarsa atau lewat waktu diatur dalam pasal 1946 KUHPerdara yang menyebutkan:

*"Daluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang."*<sup>60</sup>

Lewat waktu dapat menimbulkan dua akibat hukum. Pertama adalah lewat waktu untuk memperoleh hak (*acquisitif*) dan kedua adalah lewat waktu yang membebaskan dari adanya suatu perikatan (*extinctif*). Lewat waktu untuk memperoleh hak hal ini dibahas dalam hukum benda sedangkan dalam hukum perikatan maka yang penting adalah lewat waktu yang menghapuskan perikatan. Oleh karena itu, disini akan lebih dijelaskan mengenai lewat waktu yang menghapuskan perikatan.

Dengan lewatnya waktu ini maka kreditur kehilangan hak untuk menuntut prestasi yang menjadi kewajiban debitur sebagaimana diatur dalam pasal 1967 KUHPerdara yang menyebutkan:

*"Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu atas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan pada itikadnya yang buruk."*<sup>61</sup>

Berdasarkan hal tersebut maka hapuslah setiap perikatan hukum dan tinggal suatu perikatan bebas yang artinya debitur tidak ada kewajiban untuk melaksanakan prestasinya, sehingga prestasi itu tergantung kepada debitur akan

<sup>60</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 31, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), pasal 1946.

<sup>61</sup> *Ibid.*, pasal 1967.

melaksanakan atau tidak tetapi yang jelas sudah menghilangkan hak kreditur untuk melakukan penuntutan dan tidak dapat dituntut di depan hakim. Debitur jika ditagih utangnya atau dituntut di depan pengadilan dapat mengajukan tangkisan (eksepsi) tentang kadaluwarsanya piutang dan dengan demikian mengelak atau menangkis setiap tuntutan.

### 2.3. Tinjauan Umum Mengenai Prestasi

Prestasi adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh debitur yang merupakan hak dari kreditur.<sup>62</sup> Prestasi terdapat baik dalam perjanjian yang bersifat sepihak (*unilateral agreement*), maupun perjanjian timbal balik (*reciprocal agreement*). Yang dimaksud dengan perjanjian sepihak adalah prestasi atau kewajiban hanya ada pada satu pihak saja tanpa adanya suatu kontra prestasi atau kewajiban yang diharuskan dari pihak lainnya. Prestasi juga terdapat dalam perjanjian yang bersifat timbal balik dimana dalam bentuk perjanjian ini masing-masing pihak yang berjanji mempunyai prestasi atau kewajiban yang harus dipenuhi terhadap pihak lainnya. Dengan kata lain kedua belah pihak memiliki prestasi dan bukan hanya satu pihak saja.

Berdasarkan prestasi yang diperjanjikan, menurut pasal 1234 KUHPerdara ada tiga macam perikatan, yaitu:

1. Perikatan untuk berbuat sesuatu;
2. Perikatan untuk menyerahkan sesuatu;
3. Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu.

Dalam perikatan untuk berbuat sesuatu maka prestasi yang dimaksud adalah tindakan debitur dimana debitur diwajibkan untuk melakukan suatu tindakan tertentu sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian antara debitur dan kreditur. Bentuk prestasi berupa berbuat sesuatu misalnya membuat gedung, membuat lukisan atau desain industri dan sebagainya. Sementara itu perikatan untuk menyerahkan sesuatu berkaitan dengan obyek perjanjian dimana debitur wajib untuk menyerahkan barang yang dimaksud dalam perjanjian. Bentuk prestasi berupa menyerahkan sesuatu misalnya menyerahkan barang seperti mobil,

---

<sup>62</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, (Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008), hal. 140.

motor, uang dan sebagainya. Sedangkan bentuk prestasi yang terakhir untuk tidak berbuat sesuatu merupakan perjanjian dimana seseorang dalam perjanjian dilarang untuk melakukan suatu tindakan tertentu misalnya larangan untuk tidak membocorkan rahasia perusahaan, rahasia dagang dan sebagainya atau larangan untuk menyewakan ulang dalam perjanjian sewa-menyewa.

#### 2.4. Tinjauan Umum Mengenai Wanprestasi

Apabila debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Debitur dapat juga dikatakan telah alpa atau lalai atau ingkar janji. Dengan kata lain, wanprestasi adalah kelalaian debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.<sup>63</sup> Debitur juga dapat dikatakan melakukan wanprestasi apabila ia melanggar perjanjian dengan melakukan atau berbuat sesuatu yang seharusnya tidak boleh dilakukannya.

Wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>64</sup>

Terhadap kelalaian atau kealpaan debitur diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat bagi debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi;
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
3. Peralihan risiko;
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.<sup>65</sup>

---

<sup>63</sup> *Ibid.*, hal. 141.

<sup>64</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2004), hal. 45.

Selain diperlakukan sanksi-sanksi di atas, pada saat terjadi wanprestasi pihak kreditur juga masih dapat menuntut pemenuhan perjanjian terhadap pihak debitur. Namun perlu diperhatikan bahwa pemenuhan perjanjian tersebut bukanlah sebagai suatu sanksi dari wanprestasi, sebab hal itu memang sudah dari semula menjadi kesanggupan si debitur. Hal ini diatur dalam pasal 1267 KUHPerdara yang menyebutkan:

*"Pihak yang merasa perjanjian tidak dipenuhi, boleh memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lainnya untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian itu disertai penggantian biaya, rugi, dan bunga."*<sup>65</sup>

Apabila kreditur tidak memilih untuk menuntut pemenuhan perjanjian dari kreditur, melainkan menuntut ditetapkannya sanksi-sanksi yang telah disebut di atas, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan di muka hakim. Terkadang tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang telah benar melakukan wanprestasi, karena seringkali dalam perjanjian tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Dalam jual beli barang misalnya tidak ditetapkan kapan barangnya harus diantar ke rumah pembeli, atau kapan si pembeli harus membayar uang harga barang tadi. Dalam hal seorang meminjam uang, sering juga tidak ditentukan kapan uang itu harus dikembalikan. Oleh karena itu sulit untuk mengetahui kapan terjadinya wanprestasi. Penentuan apakah seseorang melakukan wanprestasi paling mudah dilakukan dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian. Tanpa perlu memperhatikan kapan terjadinya.

Jika dalam perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan tidak ditetapkan batas waktunya, maka untuk menyatakan si berutang melakukan wanprestasi, pelaksanaan prestasi itu harus

---

<sup>65</sup> *Ibid.*

<sup>66</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 31, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), pasal 1267.



ditagih terlebih dahulu.<sup>67</sup> Kepada debitur itu harus diperingatkan bahwa kreditur menghendaki pelaksanaan perjanjian. Kalau prestasi dapat seketika dilakukan, misalnya dalam jual beli suatu barang tertentu sudah di tangan si penjual, maka prestasi tadi dapat dituntut seketika. Apabila prestasi tidak dapat seketika dilakukan, maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas. Misalnya dalam jual beli barang yang belum berada di tangan penjual atau pembayaran kembali uang pinjaman, dan lain sebagainya.

Mengenai peringatan pelaksanaan prestasi dijelaskan juga dalam pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan:

*”Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”*<sup>68</sup>

Yang dimaksud dengan surat perintah dalam undang-undang tersebut adalah suatu peringatan resmi oleh seorang jurusita pengadilan, sementara itu yang dimaksud dengan akta sejenis adalah suatu peringatan tertulis.<sup>69</sup> Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti yang diterangkan di atas, namun tetap tidak melakukan prestasinya, dia melakukan wanprestasi dan dapat diperlakukan sanksi-sanksi sebagaimana disebutkan sebelumnya.

Berikut ini akan dijelaskan satu persatu mengenai sanksi-sanksi dari wanprestasi tersebut:

### **1. Ganti rugi**

Ganti rugi setidak-tidaknya terdiri dari tiga unsur yaitu biaya, rugi, dan bunga. Biaya adalah segala ongkos-ongkos yang telah dikeluarkan oleh kreditur.<sup>70</sup> Misalnya seorang sutradara mengadakan perjanjian dengan seorang pemain

---

<sup>67</sup> *Ibid.*

<sup>68</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 31, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), pasal 1238.

<sup>69</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermedia, 2004), hal. 46.

<sup>70</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, (Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008), hal. 142.

sandiwara untuk mengadakan suatu pertunjukan, dan pemain ini kemudian tidak datang sehingga pertunjukan terpaksa dibatalkan, maka yang termasuk biaya adalah ongkos cetak iklan, sewa gedung, sewa kursi-kursi, dan lain-lain. Rugi ialah kerugian yang diderita oleh kreditur karena rusaknya barang-barang atau berkurangnya nilai barang milik kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.<sup>71</sup> Misalnya dalam hal jual beli sapi, kerugian dapat terjadi kalau sapi yang dibelinya itu mengandung suatu penyakit yang menular kepada sapi-sapi lainnya milik si pembeli sehingga sapi-sapi ini mati. Sedangkan yang dimaksud dengan bunga pada dasarnya adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.<sup>72</sup> Misalnya, akibat taksi yang dipesan terlambat beroperasi maka pengusaha taksi kehilangan keuntungan yang seharusnya didapatnya seandainya taksi tersebut datang tepat pada waktunya.

Selain pengertian bunga di atas, yaitu kehilangan keuntungan yang diharapkan, terdapat jenis bunga yang lain yaitu bunga moratoir yaitu bunga yang harus dibayar sebagai hukuman karena debitur itu alpa atau lalai membayar utangnya dimana pembayaran utang yang diharapkan adalah berupa sejumlah uang.<sup>73</sup> Bunga tersebut ditetapkan menurut undang-undang yang dimuat dalam Lembaran Negara tahun 1848 No. 22 adalah 6% setahun dan menurut pasal 1250 KUHPerdara, bunga yang dapat dituntut tidak boleh melebihi prosenan yang ditetapkan dalam undang-undang tersebut. Selain itu, pasal 1250 KUHPerdara juga menyebutkan bahwa bunga tersebut baru dihitung sejak dituntutnya ke pengadilan, atau dengan kata lain sejak dimasukkannya surat gugatan.

Dalam soal penuntutan ganti rugi, undang-undang memberikan ketentuan-ketentuan tentang apa yang dapat dimasukkan dalam ganti rugi tersebut. Dengan demikian, seorang debitur yang melakukan wanprestasi masih dilindungi oleh undang-undang terhadap kesewenang-wenangan si kreditur. Ketentuan tersebut dapat kita lihat dalam pasal 1247 KUHPerdara yang menyebutkan:

*"Si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya ganti rugi dan bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perjanjian dilahirkan, kecuali*

<sup>71</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2004), hal. 47.

<sup>72</sup> *Ibid.*

<sup>73</sup> *Ibid.*, hal. 49.

*jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya.”<sup>74</sup>*

Selanjutnya pasal 1248 KUHPerdato menyebutkan:

*”Bahkan jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena tipu daya si berutang, penggantian biaya, rugi, dan bunga, sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perjanjian.”<sup>75</sup>*

Jadi, dapat dilihat bahwa ganti rugi itu dibatasi hanya meliputi kerugian yang dapat diduga dan yang merupakan akibat langsung dari wanprestasi. Misalnya dalam contoh kasus wanprestasi yang dilakukan oleh pemain sandiwara yang dijelaskan sebelumnya, si pemain sandiwara tersebut dapat menduga bahwa sutradara akan menderita rugi kalau ia tidak datang, karena kemungkinan besar pertunjukan akan dibatalkan. Namun kalau sampai sutradara tadi jatuh sakit karena serangan jantung, tentu itu suatu hal yang tidak dapat diduga.

## **2. Pembatalan perjanjian**

Pembatalan perjanjian bertujuan untuk membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Kalau suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang maupun barang, maka itu harus dikembalikan.

Masalah pembatalan perjanjian karena kelalaian atau wanprestasi ini diatur dalam pasal 1266 KUHPerdato yang mengatur mengenai perikatan bersyarat. Hal ini karena pembatalan perjanjian akibat kelalaian atau wanprestasi terjadi dalam perjanjian yang mengandung syarat batal dimana syarat batal tersebut menurut undang-undang dicantumkan dalam setiap perjanjian.<sup>76</sup> Pasal 1266 KUHPerdato menyebutkan:

---

<sup>74</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 31, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), pasal 1247.

<sup>75</sup> *Ibid.*, pasal 1248.

<sup>76</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2004), hal. 50.

- (1) *Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.*
- (2) *Dalam hal demikian perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.*
- (3) *Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian.*
- (4) *Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim leluasa menurut keadaan atas permintaan si tergugat, untuk memberikan suatu jangka waktu guna kesempatan memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana tidak boleh lebih dari satu bulan.<sup>77</sup>*

Dengan adanya ketentuan bahwa pembatalan perjanjian itu harus diminta kepada hakim, tidak mungkin perjanjian itu batal secara otomatis pada waktu debitur secara nyata melalaikan kewajibannya. Putusan hakim tidak bersifat declaratoir tetapi constitutif yang secara aktif membatalkan perjanjian itu.<sup>78</sup>

### **3. Peralihan risiko**

Risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian.<sup>79</sup> Peralihan risiko sebagai sanksi yang ketiga atas kelalaian seorang debitur disebutkan dalam pasal 1237 KUHPerduta yang menyebutkan:

- (1) *Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu, maka barang itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah tanggungan si berpiutang*
- (2) *Jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya.<sup>80</sup>*

Peralihan risiko dapat digambarkan dalam risiko jual beli. Menurut pasal 1460 KUHPerduta, maka risiko dalam jual beli barang tertentu dipikulkan kepada si pembeli, meskipun barangnya belum diserahkan. Kalau si penjual itu terlambat menyerahkan barangnya, maka kelalaian ini diancam dengan mengalihkan risiko

---

<sup>77</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 31, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), pasal 1266.

<sup>78</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2004), hal. 50.

<sup>79</sup> *Ibid.*, hal. 52.

<sup>80</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 31, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), pasal 1237.

tadi dari si pembeli kepada si penjual. Jadi dengan lalainya si penjual, risiko itu beralih kepada dia.

Perihal peralihan risiko ini tidak berlaku dalam hal perjanjian sepihak mengingat tidak adanya kewajiban secara timbal balik atau kontra prestasi.<sup>81</sup> Dengan demikian dalam hal terdapat kelalaian atau wanprestasi dari si pemberi hibah yang mengakibatkan barang yang dihibahkan musnah maka si pemberi tidak dapat dituntut untuk tetap menyerahkan barang yang akan dihibahkan.

#### **4. Membayar biaya perkara**

Dalam pasal 181 ayat (1) H.I.R dijelaskan bahwa pihak yang dikalahkan dalam pengadilan diwajibkan membayar biaya perkara. Seorang debitur yang lalai tentu akan dikalahkan kalau sampai terjadi suatu perkara di depan hakim, sehingga debitur yang lalai tersebut harus membayar biaya perkara. Oleh karena itu, pembayaran ongkos biaya perkara disimpulkan sebagai sanksi keempat bagi debitur yang lalai atau melakukan wanprestasi.

---

<sup>81</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, (Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008), hal. 145.

## BAB 3

### PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH

#### 3.1. Tinjauan Umum Mengenai Tanah

##### 3.1.1. Pengertian Tanah

Tanah memiliki banyak pengertian, namun dalam hukum tanah sebutan tanah yang digunakan adalah tanah dalam arti yuridis. Hukum tanah yang merupakan hukum agraria dalam arti sempit adalah seperangkat hukum yang mengatur penguasaan atas permukaan tanah. Hal ini harus dibedakan dengan hukum agraria dalam arti luas yang adalah seperangkat hukum yang mengatur hak penguasaan atas sumber-sumber alam (*natural resources*), yang meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya termasuk ruang angkasa.<sup>82</sup> Tanah dalam arti yuridis diberi batasan resmi oleh UUPA. Pasal 4 ayat (1) UUPA menyebutkan:

*"Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum."*<sup>83</sup>

Dalam pasal tersebut tertulis bahwa permukaan bumi disebut dengan tanah. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>84</sup>

Selanjutnya dalam pasal tersebut juga disebutkan bahwa yang memberikan hak atas tanah kepada rakyat adalah negara, namun hal tersebut tidak berarti bahwa tanah merupakan kepunyaan negara. Tanah di wilayah Indonesia adalah tanah kepunyaan bangsa Indonesia, dan bukan kepunyaan negara. Bahwa negara

---

<sup>82</sup> Arie S. Hutagalung, dkk., *Asas-Asas Hukum Agraria*, Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria, (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 2-3.

<sup>83</sup> Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No. 5, LN No. 104 tahun 1960, TLN No. 2043, pasal 4.

<sup>84</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 18.

memberikan tanah kepada rakyat yang memerlukan dengan berbagai hak atas tanah yang disediakan dalam hukum tanah kita, bukan dalam kedudukannya sebagai yang mempunyai tanah, melainkan sebagai petugas bangsa Indonesia, sebagai badan penguasa yang diberi kewenangan untuk berbuat demikian.

### **3.1.2. Hak Penguasaan Atas Tanah**

Hak penguasaan atas tanah adalah suatu hubungan hukum yang memberi wewenang untuk berbuat sesuatu kepada subyek hukum terhadap obyek hukumnya, yaitu tanah yang dikuasainya.<sup>85</sup> Berdasarkan kewenangannya, hak penguasaan tanah menurut UUPA dibagi menjadi hak penguasaan atas tanah yang mempunyai kewenangan khusus dan hak penguasaan atas tanah yang mempunyai kewenangan umum.

Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah yang mempunyai kewenangan khusus adalah kewenangan yang bersifat publik atau kewenangan yang bersifat sekaligus publik dan perdata. Sementara itu yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah yang mempunyai kewenangan umum adalah kewenangan di bidang perdata dalam penguasaan dan penggunaan tanah sesuai dengan jenis-jenis hak atas tanah yang diberikan atau disebut juga dengan hak perorangan atas tanah.

Hak penguasaan atas tanah yang mempunyai kewenangan khusus terdiri dari:

1. Hak Bangsa Indonesia;
2. Hak Menguasai Negara;
3. Hak Ulayat.

Berikut ini akan dijelaskan satu persatu mengenai hak-hak tersebut:

#### **1. Hak Bangsa Indonesia**

Hak Bangsa Indonesia merupakan suatu hubungan yang bersifat abadi antara bangsa Indonesia dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan

---

<sup>85</sup> Arie S. Hutagalung, dkk., *Asas-Asas Hukum Agraria*, Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria, (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 28.

subyeknya bangsa Indonesia dan merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi di Indonesia.<sup>86</sup>

Pasal 1 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa:

*”Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.”*<sup>87</sup>

Kata “adalah” dalam pasal tersebut berarti “kepunyaan”. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Hak Bangsa Indonesia mempunyai pengertian, bahwa seluruh tanah di wilayah Republik Indonesia adalah kepunyaan bangsa Indonesia. Namun perlu diingat, bahwa hubungan kepunyaan dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia itu tidaklah sama dengan hubungan pemilikan, karena tetap diakui hak milik perorangan atas tanah.<sup>88</sup> Unsur kepunyaan yang terkandung dalam Hak Bangsa Indonesia termasuk bidang hukum perdata.

Selain itu, pemberian karunia yang dimaksud dalam pasal 1 ayat (2) UUPA harus diartikan pula sebagai mengandung amanat, berupa beban tugas untuk mengelolanya dengan baik, bukan saja untuk generasi sekarang, melainkan juga untuk generasi-generasi yang akan datang. Tugas mengelola berupa mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama tersebut, menurut sifatnya termasuk bidang hukum publik.<sup>89</sup>

## **2. Hak Menguasai Negara**

Tugas mengelola tanah di seluruh wilayah Indonesia tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia. Maka penyelenggaraannya oleh bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat tersebut, dikuasakan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.<sup>90</sup>

---

<sup>86</sup> Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No. 5, LN No. 104 tahun 1960, TLN No. 2043, pasal 1 ayat (3) jo. pasal 2 ayat (1).

<sup>87</sup> *Ibid.*, pasal 1 ayat (2).

<sup>88</sup> Arie S. Hutagalung, dkk., *Asas-Asas Hukum Agraria*, Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria, (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 23.

<sup>89</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 231.



Pemberian kuasa tersebut dituangkan oleh wakil-wakil bangsa Indonesia, saat dibentuknya Negara Republik Indonesia pada tanggal 18 Agustus 1945, dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyebutkan:

*"Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."*<sup>91</sup>

Dengan demikian jelas bahwa dalam hubungannya dengan bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, selaku organisasi kekuasaan seluruh rakyat, negara bertindak dalam kedudukannya sebagai kuasa dan petugas bangsa Indonesia. Dalam melaksanakan tugas tersebut, negara merupakan organisasi kekuasaan rakyat tertinggi. Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi seluruh rakyat melaksanakan tugas untuk memimpin dan mengatur kewenangan bangsa Indonesia.<sup>92</sup> Pelimpahan tugas kewenangan kepada negara itu terbatas pada unsur yang bersifat hukum publik, dan tidak meliputi unsur kepunyaan yang bersifat perdata.

### **3. Hak Ulayat**

Hak Ulayat adalah hubungan hukum yang terdapat antara masyarakat hukum adat dengan tanah lingkungannya.<sup>93</sup> Hukum adat dapat dirumuskan sebagai konsepsi yang komunalistik religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.<sup>94</sup>

Sifat komunalistik menunjuk kepada adanya hak bersama para anggota masyarakat hukum adat atas tanah yang disebut Hak Ulayat. Sementara itu sifat religius dapat dilihat dari keyakinan masyarakat hukum adat yang meyakini bahwa tanah ulayat adalah karunia suatu kekuatan gaib atau peninggalan nenek

---

<sup>90</sup> Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No. 5, LN No. 104 tahun 1960, TLN No. 2043, pasal 2 ayat (1).

<sup>91</sup> Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*, pasal 33 ayat (3).

<sup>92</sup> Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No. 5, LN No. 104 tahun 1960, TLN No. 2043, pasal 2 ayat (1).

<sup>93</sup> Arie S. Hutagalung, dkk., *Asas-Asas Hukum Agraria*, Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria, (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 28.

<sup>94</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 181.

moyang sebagai unsur pendukung utama bagi kehidupan dan penghidupan masyarakat hukum adat sepanjang masa.

Para warga masing-masing mempunyai hak untuk menguasai dan menggunakan sebagian tanah bersama guna memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarganya, dengan hak-hak yang bersifat sementara maupun hak tanpa batas waktu yang umumnya disebut Hak Milik. Tidak ada kewajiban untuk menguasai dan menggunakannya secara kolektif. Karena itu, penguasaan tanahnya dirumuskan dengan sifat individual.<sup>95</sup>

Hak penguasaan yang individual tersebut merupakan hak yang bersifat pribadi, karena tanah yang dikuasainya diperuntukkan bagi pemenuhan kebutuhan pribadi dan keluarganya. Bukan untuk pemenuhan kebutuhan kelompok. Kebutuhan kelompok dipenuhi dengan penggunaan sebagian tanah oleh kelompok dibawah pimpinan Kepala Adat masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Misalnya, tanah untuk tempat penggembalaan ternak bersama atau tanah untuk pasar dan keperluan bersama lainnya.

Tanah bersama tersebut bukan hanya diperuntukkan bagi pemenuhan kebutuhan suatu generasi, tetapi diperuntukkan sebagai unsur pendukung utama dalam kehidupan dan penghidupan generasi yang terdahulu, sekarang, dan yang akan menyusul kemudian. Peruntukkan, penguasaan, penggunaan, dan pemeliharannya perlu diatur oleh kelompok yang bersangkutan, supaya selain dilakukan secara tertib dan teratur untuk menghindarkan sengketa, juga bisa terjaga kelestarian kemampuannya bagi generasi-generasi yang akan menyusul kemudian.<sup>96</sup>

Dengan demikian Hak Ulayat masyarakat hukum adat selain mengandung hak penguasaan yang individual yang termasuk bidang hukum perdata, juga mengandung tugas kewajiban mengelola, mengatur dan memimpin penguasaan, pemeliharaan, peruntukkan, dan penggunaannya, yang termasuk dalam bidang hukum publik.

Hak Ulayat oleh pasal 3 UUPA diakui dengan ketentuan bahwa sepanjang menurut kenyataannya masih ada dan pelaksanaannya tidak bertentangan dengan

---

<sup>95</sup> *Ibid.*

<sup>96</sup> *Ibid.*

pembangunan nasional. Pada tanggal 24 Juni 1999 Pemerintah mengeluarkan kebijakan mengenai Hak Ulayat yaitu dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat. Bahkan perkembangan terhadap pengakuan dan penghormatan terhadap Hak Ulayat masyarakat hukum adat tersebut dikukuhkan di dalam perubahan kedua UUD 1945 oleh MPR-RI, pada tanggal 18 Agustus 2000 di dalam pasal 18B ayat (2) disebutkan bahwa:

*”Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang.”*<sup>97</sup>

Selain hak penguasaan atas tanah yang mempunyai kewenangan khusus, yang terdiri dari Hak Bangsa Indonesia, Hak Menguasai Negara, dan Hak Ulayat, terdapat juga hak penguasaan atas tanah yang mempunyai kewenangan umum. Hak tersebut memberikan kewenangan di bidang perdata atau disebut juga dengan hak perorangan atas tanah. Hak perorangan atas tanah terdiri dari:

1. Hak atas tanah;
2. Hak jaminan atas tanah.

Berikut ini akan dijelaskan satu persatu mengenai hak-hak tersebut:

### **1. Hak atas tanah**

Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang memberi wewenang bagi subyeknya untuk menggunakan tanah yang dikuasainya.<sup>98</sup> Namun perlu diperhatikan bahwa hak atas tanah tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Oleh karena itu dalam pasal 4 ayat (2) UUPA dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian permukaan bumi yang bersangkutan, melainkan juga tubuh bumi yang ada di

<sup>97</sup> Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*, pasal 18B ayat (2).

<sup>98</sup> Arie S. Hutagalung, dkk., *Asas-Asas Hukum Agraria*, Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria, (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 29.

bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Dengan demikian maka yang dipunyai adalah hak atas tanah dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Hak atas tanah terdiri dari hak atas tanah yang orisinil atau primer dan hak atas tanah yang derivatif atau sekunder. Yang dimaksud dengan hak primer adalah hak atas tanah yang bersumber pada Hak Bangsa Indonesia dan yang diberikan oleh negara dengan cara memperolehnya melalui permohonan hak.<sup>99</sup> Hak atas tanah yang termasuk hak primer adalah:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Bangunan;
3. Hak Guna Usaha;
4. Hak Pakai;
5. Hak Pengelolaan.

Sedangkan yang dimaksud dengan hak sekunder adalah hak atas tanah yang tidak langsung bersumber kepada Hak Bangsa Indonesia dan diberikan pemilik tanah dengan cara memperolehnya melalui perjanjian pemberian hak antara pemilik tanah dengan calon pemegang hak yang bersangkutan.<sup>100</sup> Hak atas tanah yang termasuk dalam hal ini adalah:

1. Hak Guna Bangunan;
2. Hak Pakai;
3. Hak Sewa;
4. Hak Usaha Bagi Hasil;
5. Hak Gadai;
6. Hak Menumpang.

## **2. Hak jaminan atas tanah**

Yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang tidak memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk

---

<sup>99</sup> *Ibid.*

<sup>100</sup> *Ibid.*

menggunakan tanah yang dikuasainya tetapi memberikan wewenang untuk menjual lelang tanah tersebut apabila pemilik tanah tersebut yang merupakan debitur melakukan wanprestasi.<sup>101</sup> Hak-hak jaminan atas tanah menurut hukum tanah nasional adalah Hak Tanggungan yang diatur dengan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

Menurut pasal 4 ayat (1) UUHT hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan.

Menurut pasal 4 ayat (2) UUHT, selain hak-hak atas tanah yang telah disebutkan di atas, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Selanjutnya mengenai hak-hak atas tanah baik yang merupakan hak primer maupun hak sekunder, serta hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan akan dijelaskan sebagai berikut:

#### **1. Hak Milik**

Hak Milik adalah hak atas tanah yang turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.<sup>102</sup> Sebagai hak atas tanah yang bersifat turun temurun, jangka waktu atas hak ini tidak terbatas. Hak yang terkuat artinya Hak Milik tidak mudah hapus dan musnah serta mudah dipertahankan terhadap pihak lain. Sementara itu terpenuh menandakan kewenangan pemegang Hak Milik itu paling penuh dibandingkan hak-hak lain. Dibandingkan dengan hak-hak lain, obyek Hak Milik dapat berupa tanah bangunan atau tanah pertanian, untuk itu dapat digunakan untuk usaha pertanian maupun untuk mendirikan bangunan.

---

<sup>101</sup> *Ibid.*, hal.30.

<sup>102</sup> Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No. 5, LN No. 104 tahun 1960, TLN No. 2043, pasal 20.

Sedangkan Hak Guna Bangunan hanya untuk mendirikan bangunan dan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Usaha untuk pertanian, perikanan, dan peternakan.<sup>103</sup>

Hak Milik berdasarkan pasal 21 ayat (1) UUPA hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia saja. Memang pada dasarnya Hak Milik bersifat perorangan, namun berdasarkan pasal 21 ayat (2) UUPA jo. pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (PP 38/1963), badan-badan hukum tertentu juga dapat mempunyai Hak Milik, yaitu bank-bank pemerintah, badan-badan koperasi pertanian, badan-badan sosial, dan badan-badan keagamaan.

## 2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara selama jangka waktu tertentu guna usaha pertanian, perikanan, perkebunan, dan peternakan.<sup>104</sup> HGU berdasarkan pasal 30 UUPA dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Selain itu, menurut pasal 1 Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1992 tentang Pemanfaatan Tanah Hak Guna Usaha Dan Hak Guna Bangunan Untuk Usaha Patungan Dalam Rangka Penanaman Modal Asing (Keppres 34/1992), dalam rangka meningkatkan penanaman modal asing dalam sektor perkebunan, dapat dibentuk Perusahaan Patungan dimana HGU dapat langsung diberikan kepada Perusahaan Patungan yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

## 3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu.<sup>105</sup> Subyek yang dapat mempunyai HGB berdasarkan pasal 36 UUPA

<sup>103</sup> Arie S. Hutagalung, dkk., *Asas-Asas Hukum Agraria*, Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria, (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 32.

<sup>104</sup> Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No. 5, LN No. 104 tahun 1960, TLN No. 2043, pasal 28.

<sup>105</sup> *Ibid.*, pasal 35.

adalah warganegara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Selain itu, menurut pasal 3 Keppres 34/1992, apabila memerlukan tanah untuk keperluan emplasemen, bangunan pabrik, dan lain-lain HGB dapat juga diberikan kepada Perusahaan Patungan yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

#### **4. Hak Pakai**

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain.<sup>106</sup> Kata "menggunakan", menunjukkan bahwa tanah itu dapat digunakan sebagai wadah atau dengan kata lain untuk bangunan. Sementara itu, kata "memungut hasil" menunjukkan bahwa tanah dapat digunakan sebagai faktor produksi atau dengan kata lain untuk usaha pertanian. Dari rumusan di atas dapat disimpulkan bahwa Hak Pakai adalah hak atas tanah bangunan dan tanah pertanian.<sup>107</sup>

Dalam pasal 39 PP 40/1996 diuraikan dengan jelas bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah:

1. Warganegara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
3. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
4. Badan-badan keagamaan dan sosial;
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

#### **5. Hak Pengelolaan**

Hak Pengelolaan menurut pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan

---

<sup>106</sup> *Ibid.*, pasal 41.

<sup>107</sup> Arie S. Hutagalung, dkk., *Asas-Asas Hukum Agraria*, Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria, (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 41.

Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan (PMDN 5/1974) adalah hak atas tanah yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanahnya, menggunakan tanah untuk keperluan sendiri, dan menyerahkan bagian tanahnya kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang telah ditentukan bagi pemegang hak tersebut yang meliputi segi peruntukkan, segi penggunaan, segi jangka waktu dan segi keuangannya. Setelah jangka waktu hak tanah yang diberikan kepada pihak ketiga itu berakhir maka tanah tersebut kembali lagi ke dalam penguasaan sepenuhnya pemegang Hak Pengelolaan dalam keadaan bebas dari hak-hak yang membebaninya.

Hak Pengelolaan dapat dipunyai oleh badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang bergerak dalam kegiatan usaha sejenis dengan industri dan pelabuhan, dan oleh lembaga dan instansi pemerintah.<sup>108</sup>

## **6. Hak Sewa**

Hak Sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Hak Sewa bersifat pribadi, dalam arti tidak dapat dialihkan tanpa izin pemiliknya. Keberadaan Hak Sewa tidak mempengaruhi Hak Milik atas tanah tersebut. Oleh karena itu untuk memperoleh Hak Sewa cukup dengan perjanjian yang dituangkan diatas akta otentik atau akta bawah tangan. Hak Sewa dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, warganegara asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

## **7. Hak Gadai**

Hak Gadai adalah hubungan hukum antara seseorang dengan tanah milik orang lain yang telah menerima uang gadai daripadanya, yang memberi wewenang kepadanya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah tersebut. Dalam hubungan ini, selama pemilik tanah selaku pemberi gadai belum

---

<sup>108</sup> *Ibid.*, hal. 44.



mengembalikan uang kepada pemegang gadai, maka pemegang gadai tetap mempergunakan dan memanfaatkan tanah yang digadaikan itu.<sup>109</sup> Hak Gadai tidak berakhir dengan meninggalnya pemegang gadai. Hak Gadai hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia saja. Hal ini berarti Hak Gadai tidak boleh dipunyai oleh orang asing maupun badan hukum, baik badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing.

## **8. Hak Usaha Bagi Hasil**

Hak Usaha Bagi Hasil adalah hak seseorang atau badan hukum yang disebut dengan penggarap, untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah kepunyaan pihak lain yang disebut dengan pemilik, dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi di antara keduanya menurut imbalan yang telah disetujui.<sup>110</sup> Hak ini tidak akan hapus apabila penggarap meninggal dunia, tetapi hapus apabila pemilik meninggal dunia.

Dalam Hak Usaha Bagi Hasil terdapat dua macam subyek, yaitu subyek yang membagi-hasilkan dan subyek yang dapat menjadi penggarap. Subyek yang membagi-hasilkan dapat berupa pemilik atau pemegang Hak Milik, penyewa atau pemegang Hak Sewa, dan pemegang Hak Gadai. Ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai pemegang Hak Milik, Hak Sewa, maupun Hak Gadai telah dijelaskan sebelumnya. Sementara itu subyek yang dapat menjadi penggarap adalah warganegara Indonesia dan koperasi tani/desa yang diatur dalam pasal 2 ayat (3) UU 2/1960.<sup>111</sup>

## **9. Hak Menumpang**

Hak Menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas tanah pekarangan orang lain. Hak Menumpang ini sebenarnya semacam Hak Pakai, tetapi pada Hak Menumpang hubungan hukumnya lemah, mudah diputuskan oleh pemilik tanah pekarangan, karena dalam hak menumpang ini tidak dikenal bayaran (gratis).<sup>112</sup> Hak

---

<sup>109</sup> *Ibid.*, hal. 46.

<sup>110</sup> *Ibid.*, hal. 48.

<sup>111</sup> *Ibid.*, hal. 49.

Menumpang bersifat turun temurun sehingga dapat beralih kepada ahli warisnya. Hak Menumpang hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia saja. Seorang warganegara asing tidak boleh memegang Hak Menumpang atas tanah, begitupula dengan badan hukum, baik badan hukum indonesia maupun badan hukum asing.

### 3.1.3. Cara-Cara Memperoleh Hak Penguasaan Atas Tanah

Yang dimaksud dengan tata cara memperoleh tanah ini ialah prosedur yang harus ditempuh dengan tujuan untuk menimbulkan suatu hubungan yang legal antara subyek tertentu dengan tanah tertentu. Dalam garis besarnya secara khusus, tata cara memperoleh tanah menurut hukum tanah nasional adalah sebagai berikut:

1. Permohonan hak atas tanah;
2. Peralihan hak atas tanah;
3. Pelepasan hak;
4. Pencabutan hak.<sup>113</sup>

Berikut ini akan dijelaskan satu persatu mengenai cara-cara memperoleh hak penguasaan atas tanah tersebut:

#### 1. **Permohonan hak atas tanah**

Kalau status dari tanah yang ingin diperoleh adalah tanah negara, satu-satunya cara memperoleh hak atas tanah tersebut adalah melalui permohonan hak. Hak-hak yang dapat diperoleh atas tanah yang dikuasai negara (hak-hak primer) adalah:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Pengelolaan.

---

<sup>112</sup> *Ibid.*

<sup>113</sup> *Ibid.*, hal. 65.

## 2. Peralihan hak atas tanah

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat maupun karena perbuatan hukum pemindahan hak. Menurut hukum perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Ketentuan-ketentuan mengenai peralihan hak tersebut kepada para ahli waris, yaitu siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagian warisan dari masing-masing ahli waris dan bagaimana cara pembagian warisan, diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh hukum tanah.<sup>114</sup> Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahliwaris.

Menurut pasal 42 PP 24/1997, para ahliwaris wajib meminta pendaftaran peralihan haknya. Dalam melakukan pendaftaran tersebut perlu diserahkan sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Apabila penerima warisan hanya satu orang, maka pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Apabila penerima warisan lebih dari satu orang, maka pada saat pendaftaran perlu juga diserahkan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu. Pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan kepada penerima warisan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian warisan tersebut.

Selain karena pewarisan, peralihan hak atas tanah juga dapat terjadi karena pemindahan hak. Yang dimaksud dengan pemindahan hak adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Cara ini dilakukan apabila pihak yang memerlukan tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya.<sup>115</sup> Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya

---

<sup>114</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 329.

<sup>115</sup> Arie S. Hutagalung, dkk., *Asas-Asas Hukum Agraria*, Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria, (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 69.

pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Tanah-tanah hak yang dapat dipindahkan adalah:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai atas Tanah Negara (Hak Pakai yang primer).<sup>116</sup>

Bentuk pemindahan haknya bisa:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemberian menurut adat;
5. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng;
6. Hibah wasiat atau legaat.<sup>117</sup>

Dalam hal pemindahan hak tersebut di atas, syarat-syarat subyek hak pun harus dipenuhi. Jika subyek selaku calon penerima hak tidak memenuhi syarat-syarat subyek hak atas tanah yang akan dipindahkan kepadanya sebagaimana yang ditentukan dalam UUPA, maka menurut pasal 26 ayat (2) UUPA akan batal demi hukum dan tanahnya akan menjadi tanah negara.

### **3. Pelepasan hak**

Pelepasan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat antara pemegang hak dan tanahnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat dengan cara memberikan ganti rugi kepada pemegang haknya, hingga tanah yang bersangkutan berubah statusnya menjadi tanah negara.<sup>118</sup> Pelepasan hak atas tanah dilakukan apabila subyek yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat untuk

---

<sup>116</sup> *Ibid.*

<sup>117</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 330.

<sup>118</sup> Arie S. Hutagalung, dkk., *Asas-Asas Hukum Agraria*, Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria, (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 76.

menjadi pemegang hak atas tanah yang diperlukan sehingga tidak dapat diperoleh dengan jual beli dan pemegang hak atas tanah bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya.

Acara pelepasan hak wajib dilakukan dengan surat pernyataan pelepasan hak yang ditandatangani oleh pemegang hak diketahui pejabat yang berwenang. Pada dasarnya pelepasan hak tersebut dilakukan oleh pemegang hak atas tanah dengan suka rela.

#### **4. Pencabutan hak**

Pencabutan hak yaitu pengambilan tanah kepunyaan pihak lain oleh Pemerintah secara paksa untuk keperluan penyelenggaraan kepentingan umum dengan pemberian ganti rugi yang layak kepada yang mempunyai tanah.<sup>119</sup> Pencabutan hak adalah perbuatan hukum sepihak yang dilakukan oleh pemerintah.

Syarat-syarat melaksanakan pencabutan hak adalah:

1. Tanah diperlukan benar-benar untuk kepentingan umum;
2. Merupakan upaya terakhir untuk menguasai tanah yang diperlukan dan hanya digunakan dalam keadaan memaksa;
3. Harus ada ganti rugi yang layak;
4. Harus dilaksanakan berdasarkan Keputusan Presiden;
5. Bila ganti rugi yang tidak memuaskan harus banding ke Pengadilan Tinggi.<sup>120</sup>

Jaminan yang diberikan bagi pemegang hak tanah yang dicabut adalah:

1. Jaminan pemberian ganti rugi yang layak bila tidak memuaskan dapat banding ke Pengadilan Tinggi;
2. Jaminan ganti rugi harus dilakukan secara tunai dan dibayarkan langsung kepada yang berhak;
3. Jaminan penampungan bagi mereka yang perlu pindah;
4. Yang berhak atas ganti kerugian bukan hanya mereka yang haknya dicabut, tetapi jika ada orang-orang yang menggarap tanah atau menempati rumah yang bersangkutan;

---

<sup>119</sup> *Ibid.*, hal. 78.

<sup>120</sup> *Ibid.*

5. Jika tanah yang dicabut haknya itu kemudian tidak dipergunakan sesuai rencana peruntukannya, maka mereka yang semula berhak atas tanahnya diberi prioritas untuk mendapatkan kembali.<sup>121</sup>

#### 3.1.4. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>122</sup>

Sebelum UUPA berlaku, semua tanah hak barat sudah terdaftar, misalnya Hak Eigendom, Opstal, dan Gebruik. Sedangkan tanah-tanah hak Indonesia, baru sebagian kecil saja yang terdaftar, misalnya tanah Hak Milik adat yang disebut Agrarisch Eigendom dan tanah-tanah milik di daerah-daerah Swapraja, seperti Grant Sultan, Grant Controleur, dan sebagainya. Sebagian besar dari tanah-tanah hak Indonesia ini belum terdaftar. Oleh karena itu, setelah berlakunya UUPA demi kepastian hukum tanah-tanah tersebut harus didaftarkan.<sup>123</sup>

Kepastian hukum yang dimaksudkan meliputi kepastian hukum mengenai orang/badan yang menjadi pemegang hak (subyek hak), kepastian mengenai lokasi, batas serta luas suatu bidang tanah hak (obyek hak), dan kepastian hukum mengenai haknya. Kepastian hukum tersebut bertujuan untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum apabila memenuhi syarat:

1. Peta-peta kadastral dapat dipakai rekonstruksi di lapangan dan digambarkan batas yang sah menurut hak;

<sup>121</sup> *Ibid.*, hal. 79.

<sup>122</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24, LN No. 59 tahun 1997, TLN No. 3696, pasal 1 angka 1.

<sup>123</sup> Arie S. Hutagalung, dkk., *Asas-Asas Hukum Agraria*, Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria, (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 83.

2. Daftar ukur membuktikan pemegang hak terdaftar di dalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum;
3. Setiap hak dan peralihannya harus didaftar.<sup>124</sup>

Pendaftaran tanah memiliki fungsi yang terbagi dalam fungsi pendaftaran tanah dalam rangka permohonan hak dan pembebanan Hak Tanggungan, dan fungsi pendaftaran tanah dalam rangka jual beli tanah. Fungsi pendaftaran tanah dalam rangka permohonan hak dan pembebanan Hak Tanggungan adalah sebagai syarat konstitutif lahirnya suatu hak/Hak Tanggungan, dan untuk keperluan pembuktian, karena nama pemegang hak/Hak Tanggungan akan dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak/Hak Tanggungan. Sementara itu, dalam rangka jual beli tanah fungsi pendaftaran tanah adalah untuk memperkuat pembuktian, karena pemindahan hak tersebut dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak dan dicantumkan siapa pemegang haknya sekarang. Selain itu fungsi pendaftaran tanah juga untuk memperluas pembuktian, karena dengan pendaftaran, jual belinya dapat diketahui oleh umum atau siapa saja yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN). Secara operasional instansi penyelenggaranya adalah kantor pertanahan yang terdapat di setiap daerah kabupaten/kota. Dalam melaksanakan tugas pendaftaran tanah BPN dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP 24/1997 dan peraturan-peraturan lainnya.<sup>125</sup>

Menurut ketentuan di dalam pasal 9 PP 24/1997, obyek pendaftaran tanah adalah:

1. Bidang-bidang tanah yang telah dimiliki dengan Hak Milik, HGU, HGB, dan Hak Pakai;
2. Tanah Hak Pengelolaan;
3. Tanah Wakaf;
4. Hak Milik atas satuan rumah susun;
5. Hak Tanggungan;

---

<sup>124</sup> *Ibid.*

<sup>125</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24, LN No. 59 tahun 1997, TLN No. 3696, pasal 5 jo. pasal 6.

6. Tanah Negara. Batasan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap Tanah Negara adalah tidak dengan menerbitkan sertifikat, melainkan hanya sebatas pada membuat catatan (membukukan) bidang Tanah Negara ke dalam Daftar Tanah.

Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah dikenal asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka yang harus diterapkan dalam kegiatan pendaftaran tanah yang meliputi:

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*);
2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Berikut ini akan dijelaskan satu persatu mengenai kegiatan-kegiatan pendaftaran tanah tersebut:

#### **1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*)**

Pendaftaran tanah pertama kali adalah kegiatan yang dilakukan terhadap tanah-tanah yang belum didaftarkan menurut ketentuan PP 24/1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan melalui pendaftaran tanah sistematis maupun pendaftaran tanah sporadis. Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah sistematis adalah pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah secara serentak meliputi wilayah satu atau sebagian dari wilayah desa/kelurahan. Sementara itu yang dimaksud dengan pendaftaran tanah sporadis adalah pendaftaran tanah yang dilakukan berdasarkan inisiatif pemilik tanah secara perorangan atau secara bersama-sama.<sup>126</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut pasal 12 ayat (1) PP 24/1997 meliputi:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik. Hal ini terdiri dari pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas-batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur.
2. Pembukuan hak dan pembuktian sibus (penerbitan sertifikat)

---

<sup>126</sup> Arie S. Hutagalung, dkk., *Asas-Asas Hukum Agraria*, Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria, (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 84.



Tiap-tiap hak yang didaftar dibuatkan buku tanah yang berisi isian yang memuat keterangan sejak lahirnya hak sampai berakhirnya hak. Dengan demikian setiap terjadinya perubahan mengenai hak, subyek, maupun tanahnya wajib didaftarkan. Dalam buku tanah tercatat data-data mengenai segi fisik maupun segi yuridis tanah yang bersangkutan. Yang termasuk data mengenai segi fisik tanah adalah:

1. Letak tanah;
2. Batas-batas tanah;
3. Luas tanah.

Sementara itu yang termasuk data mengenai segi yuridis adalah:

1. Status tanahnya atau jenis haknya, misalnya status Hak Milik, Hak Pakai, dan lain sebagainya;
2. Subyeknya, siapa dan bagaimana status hukum pemegang haknya, misalnya warganegara Indonesia, warganegara asing, badan hukum Indonesia, badan hukum asing, dan lain sebagainya;
3. Hak-hak pihak ketiga yang membebaninya;
4. Peristiwa hukum maupun perbuatan hukum yang menyangkut hak atas tanah.

Selain dilakukan pembukuan hak, juga diterbitkan sertifikat hak yang merupakan tanda bukti yang diberikan kepada pemegangnya. Sertifikat hak tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang asli dirangkap menjadi satu dan diberi sampul. Buku tanah yang asli digunakan untuk arsip di kantor pertanahan seksi pendaftaran tanah, sedangkan salinannya diberikan kepada pemegang haknya.<sup>127</sup> Kalau terjadi pencatatan pada buku tanah, maka pencatatan itu selalu dilakukan bersama-sama baik yang ada pada arsip di kantor pertanahan maupun yang ada pada salinan di tangan pemegang hak. Surat ukur tidak bisa disalin atau difotokopi karena berwarna yang menunjukkan kode tertentu.

Selain sertifikat hak tanah, kantor pertanahan juga mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan Surat Keterangan Tanah (SKT) yang dibuat untuk mengecek apakah suatu tanah sudah didaftarkan atau belum. Tetapi

---

<sup>127</sup> *Ibid.*, hal. 86.

harus diperhatikan bahwa SKPT dan SKT bukanlah tanda bukti hak melainkan hanya keterangan tertulis yang dapat dipercaya kebenarannya.<sup>128</sup>

## 2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah

Sebagaimana sudah dijelaskan sebelumnya, setiap perubahan mengenai hak, subyek, dan tanahnya, harus didaftarkan dan kemudian dicatat dalam buku tanah, yang aslinya merupakan arsip dan disimpan di kantor pertanahan seksi pendaftaran tanah, dan salinannya dipegang oleh pemegang hak itu sendiri.

Perubahan mengenai hak, misalnya hak atas tanah adalah HGB yang kemudian dibebani Hak Tanggungan. Dalam buku tanah akan terlihat bahwa hak atas tanah yang sebelumnya hanya satu penguasaan (satu lapis) menjadi dua penguasaan (dua lapis) yaitu HGB ditambah dengan Hak Tanggungan. Perubahan-perubahan itu harus didaftarkan dan dibukukan.

Perubahan mengenai subyek biasanya terjadi karena perbuatan hukum pemindahan hak dari satu subyek kepada subyek yang lain, misalnya melalui jual beli, tukar menukar, dan sebagainya. Bisa pula terjadi karena suatu peristiwa hukum melalui pewarisan tanpa surat wasiat. Perubahan-perubahan ini harus dicatat dalam buku tanah yang sama, jadi tidak perlu dibuatkan buku tanah baru.

Perubahan mengenai tanahnya biasanya terjadi karena ada pemisahan tanah, misalnya dari 1000m<sup>2</sup> menjadi 500m<sup>2</sup>, atau karena penggabungan tanah, misalnya dari 250m<sup>2</sup> menjadi 500m<sup>2</sup>. Perubahan semacam ini dapat mengakibatkan pembuatan buku tanah yang baru, sertifikat tanah baru, bahkan surat ukur yang baru.

Adapun pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut pasal 12 ayat (2) PP 24/1997 adalah meliputi:

1. Pendaftaran peralihan hak. Hal ini meliputi peralihan hak melalui jual beli, tukar menukar, inbreng, hibah, pewarisan, dan melalui penggabungan maupun peleburan Perseroan Terbatas atau Koperasi.
2. Pendaftaran atas pembebanan hak. Hal ini meliputi pembebanan tanah Hak Milik dengan HGB, Hak Pakai, serta pembebanan Hak Tanggungan.

---

<sup>128</sup> *Ibid.*

3. Pendaftaran perubahan data lainnya. Hal ini meliputi perpanjangan jangka waktu hak, pemecahan atau pemisahan dan penggabungan bidang tanah, pembagian hak bersama, hapusnya hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, dan, perubahan nama pemegang hak.

### 3.2. Pengertian Jual Beli Tanah

#### 3.2.1. Pengertian Jual Beli Tanah Sebelum Berlakunya UUPA

Sebagai akibat politik hukum pemerintah jajahan dahulu, maka hukum tanah berstruktur ganda atau dualistik, dengan berlakunya secara bersamaan perangkat peraturan-peraturan hukum tanah adat yang bersumber pada hukum adat yang tidak tertulis dan hukum tanah barat yang pokok-pokok ketentuannya terdapat dalam buku II KUHPerduta, yang merupakan hukum tertulis. Berikut ini akan dijelaskan mengenai pengertian jual beli tanah menurut hukum barat dan pengertian jual beli tanah menurut hukum adat:

##### 1. Jual beli tanah menurut hukum barat

Terhadap jual beli tanah menurut hukum barat, khusus bagi tanah-tanah hak barat, berlaku ketentuan-ketentuan dalam buku III KUHPerduta. Hal ini berarti menurut hukum barat tidak ada bedanya jual beli tanah dengan jual beli benda-benda bukan tanah. Pasal 1458 KUHPerduta menyatakan:

*“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”<sup>129</sup>*

Berdasarkan pasal tersebut, dalam hal jual beli tanah dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut dengan penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan

---

<sup>129</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 31, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), pasal 1458.

kepada pihak lain, yang disebut pembeli. Sedang pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Yang dijualbelikan menurut ketentuan hukum barat adalah tanah-tanah hak barat.

Biasanya jual beli dilakukan di hadapan Notaris, yang membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli tersebut belum terjadi perubahan apapun pada hak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini sesuai dengan pasal 1459 KUHPerdara yang menyatakan:

*“Hak Milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613, dan 616.”*<sup>130</sup>

Hak atas yang dijual baru berpindah kepada pembeli, jika penjual sudah menyerahkannya secara yuridis kepadanya, dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya. Untuk itu wajib dilakukan perbuatan hukum lain, yang disebut dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yang diatur dalam pasal 616 dan 620 KUHPerdara. Menurut pasal-pasal tersebut, penyerahan yuridis itu dilakukan juga di hadapan Notaris, yang membuat aktanya yang disebut dengan akta transport (*transport acte*). Akta transport ini wajib didaftarkan pada pejabat yang disebut penyimpan hypoteek. Dengan selesainya dilakukan pendaftaran tersebut, tatacara penyerahan yuridis selesai dan dengan pendaftaran itu hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pembeli.<sup>131</sup>

## **2. Jual beli tanah menurut hukum adat**

Jual beli tanah menurut hukum adat adalah bersifat terang dan tunai. Yang dimaksud dengan terang adalah jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa. Fungsinya adalah untuk menjamin kebenaran tentang status tanahnya, pemegang haknya, dan keabsahan bahwa telah dilaksanakan dengan hukum yang berlaku. Kepala Adat atau Kepala Desa juga berfungsi untuk mewakili warga desa dan menunjukkan unsur publisitas dari jual beli tanah. Sementara itu, yang dimaksud dengan tunai adalah pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli terjadi serentak dan secara bersamaan dengan

---

<sup>130</sup> *Ibid.*, pasal 1459.

<sup>131</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 28.

pembayaran harga dari pembeli kepada penjual. Harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.

Dalam hukum adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual, karena justru yang disebut dengan jual beli tanah itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama.

### 3.2.2. Pengertian Jual Beli Tanah Sesudah Berlakunya UUPA

Dalam jual beli tanah menurut hukum tanah positif kita sekarang terjadi pemindahan hak yang berarti pemindahan penguasaan secara yuridis dan secara fisik sekaligus. Namun demikian, ada kalanya pemindahan hak tersebut harus secara yuridis saja karena fisik tanah masih ada dibawah penguasaan orang lain, misalnya terdapat hubungan sewa yang belum berakhir jangka waktunya, sehingga penyerahan secara fisik akan menyusul kemudian.

Terdapat dua kemungkinan pembayaran harga oleh pihak pembeli kepada penjual yaitu dibayar seluruhnya pada saat terjadi jual beli atau baru dibayar sebagian. Pembayaran sebagian tersebut biasanya karena tanah yang bersangkutan secara fisik masih dikuasai oleh pihak ketiga dan belum diserahkan kepada pihak pembeli. Walaupun demikian, jual beli dinyatakan telah selesai dan sah apabila sudah terjadi penyerahan secara yuridis dan telah dibayar sebagian.<sup>132</sup>

Hal ini berarti penyerahan fisik tanah dan pembayaran sisa harga dapat disusul kemudian. Jadi kalau harga yang tersisa ternyata kelak tidak dilunasi oleh pembeli, maka masalah ini adalah masalah utang piutang, dan termasuk dalam hukum perutangan. Terhadap sisa harga tersebut tidak dapat dituntut atas dasar jual beli tanah, karena jual beli (pemindahan hak atas tanah) dinyatakan telah selesai.<sup>133</sup>

Sebelum melakukan jual beli tanah harus diperhatikan syarat materil sahnya jual beli tanah yaitu:

---

<sup>132</sup> Arie S. Hutagalung, dkk., *Asas-Asas Hukum Agraria*, Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria, (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 72.

<sup>133</sup> *Ibid.*

1. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;
2. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;
3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum;
4. Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.<sup>134</sup>

Apabila syarat-syarat tersebut telah terpenuhi barulah dilakukan proses formil pelaksanaan jual beli tanah. Menurut hukum positif kita sekarang, jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal ini sesuai dengan pengertian PPAT yang adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun. Yang termasuk perbuatan hukum tersebut adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian HGB/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.<sup>135</sup>

Untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) tersebut, terlebih dahulu penjual harus menyerahkan surat-surat tanahnya kepada PPAT untuk diteliti dan dicek kebenarannya yang berkenaan dengan masalah status tanah, subyek hak, luas, letak, batas-batas, dan sebagainya. Selain itu apabila ada sisa harga yang belum dibayar atau penyerahan fisik tanah belum dilakukan, juga harus disebutkan secara tegas dalam AJB tersebut.

Apabila diatas tanah tersebut terdapat bangunan rumah atau tanaman keras maka perlu dilihat maksud jual belinya. Kalau obyek yang dimaksud untuk dijual adalah tanah berikutan bangunan rumah/tanaman keras yang berada di atasnya, maka dalam AJB dengan tegas harus disebutkan semua secara terperinci. Begitu juga sebaliknya, kalau yang menjadi obyek penjualan itu hanya tanah, maka dalam AJB yang dibuat PPAT itu harus dijelaskan, bahwa jual beli tersebut tidak termasuk bangunan rumah dan tanaman-tanaman keras yang melekat diatasnya. Ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang bersumber pada hukum adat.

Penjual atau wakilnya dan pembeli atau wakilnya harus hadir di depan PPAT untuk menandatangani AJB dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya

---

<sup>134</sup> *Ibid.*, hal. 75.

<sup>135</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37, LN No. 52 tahun 1998, TLN No. 3746, pasal 1 angka 1 jo. pasal 2.

dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.<sup>136</sup> Baik penjual atau wakil penjual, pembeli atau wakil pembeli, maupun saksi-saksi dan PPAT, semuanya harus menandatangani akta tersebut. Kemudian, akta ini berikut berkas-berkasnya dibawa ke kantor pertanahan seksi pendaftaran tanah untuk dilakukan pendaftaran. Hanya jual beli dengan akta yang dibuat oleh PPAT saja yang dapat dipakai untuk pendaftaran di kantor pertanahan seksi pendaftaran tanah.<sup>137</sup>

Administrasi PPAT bersifat tertutup, karena memang ia harus menyimpan rahasia. Maka dari itu, dengan AJB yang dibuat oleh PPAT, orang yang tahu tentang adanya jual beli tersebut terbatas. Lain halnya jika sudah didaftarkan pada kantor pertanahan, maka dari pendaftaran itu selain memperkuat pembuktian karena perbuatan hukum itu dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak tanah, juga memperluas pembuktian karena setiap orang atau siapa saja yang berkepentingan dan memerlukan keterangan tentang tanah tersebut dapat mengeceknya pada kantor pertanahan seksi pendaftaran tanah dimana data-data tentang tanah tersebut disimpan dan sewaktu-waktu terbuka untuk umum.<sup>138</sup>

Dari uraian di atas dapat disimpulkan, bahwa tidaklah benar bilamana ada yang mengatakan pendaftaran tanah itu sama dengan balik nama, sebab dengan AJB yang dibuat oleh PPAT sudah terjadi jual beli dalam arti levering yuridis. Jadi, pendaftaran jual beli pada kantor pertanahan bukan untuk sahnya jual beli tetapi berfungsi untuk memperkuat pembuktian dan memperluas pembuktian.<sup>139</sup> Hal ini ditegaskan lagi oleh Keputusan Mahkamah Agung Nomor 123/K/SIP/1970 bahwa:

*"Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 berlaku khusus bagi pemindahan hak pada kadaster, sedangkan hakim menilai sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum materil yang merupakan jual beli (materiele handeling van verkoop) tidak hanya terikat pada pasal 19 tersebut."*

---

<sup>136</sup> *Ibid.*, pasal 38.

<sup>137</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24, LN No. 59 tahun 1997, TLN No. 3696, pasal 37 angka (1).

<sup>138</sup> Arie S. Hutagalung, dkk., *Asas-Asas Hukum Agraria*, Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria, (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 74.

<sup>139</sup> *Ibid.*

Menurut pasal tersebut, ketentuan dalam pasal 19 PP 10/1961 yang sekarang sudah diganti dengan pasal 37 PP 24/1997 hanya mengatur bahwa akta PPAT berfungsi sebagai bukti bahwa telah terjadi perbuatan hukum yang dimaksud pada saat akan melakukan pendaftaran tanah. Akta PPAT tersebut tidak menentukan bahwa suatu jual beli sah atau tidak, karena untuk sahnya jual beli ditentukan oleh syarat materil dari perbuatan jual beli yang bersangkutan sebagaimana dijelaskan di atas mengenai syarat-syarat tersebut.

### 3.3. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Istilah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah tidak kita jumpai dalam undang-undang, istilah tersebut banyak kita jumpai adanya dalam praktek terutama timbul dalam praktek Notaris. Pengertian dari PPJB adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.<sup>140</sup> PPJB sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja PPJB merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari buku III KUHP dan asas kebebasan berkontrak, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

PPJB tanah lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru AJB dapat di tandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan dilain sisi, misalnya pihak pembeli belum mampu

---

<sup>140</sup> Herlien Budiono, artikel "*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renvoi, Edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hal. 57



untuk membayar semua biaya hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

Dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan AJB, karena PPAT akan menolak untuk membuatkan akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut. Untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai di urus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa di urus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual-beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan PPJB. Dengan kata lain, PPJB berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.<sup>141</sup>

Isi dari PPJB biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya, janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga AJB dapat di tandatangani di hadapan PPAT.

Pada saat dibuatnya PPJB belum dilakukan penyerahan baik fisik maupun yuridis, karena perjanjian ini hanyalah merupakan perjanjian pendahuluan sebelum melakukan jual beli. PPJB dapat digolongkan dalam perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian dimana pihak-pihak sepakat mengikat diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. PPJB tanah harus dibedakan dengan perjanjian jual beli tanah. Dalam PPJB tanah, hak atas tanah akan berpindah kepada pembeli pada suatu waktu yang akan datang. Sedangkan dalam jual beli tanah, hak atas tanah seketika berpindah kepada pembeli. Jual beli tanah tersebut harus dilakukan dihadapan PPAT.

PPJB tunduk pada hukum perikatan dan dengan dilakukannya perjanjian pengikatan jual beli, hak atas tanah belum berpindah. Calon penjual dan calon

---

<sup>141</sup> *Ibid.*, hal. 56-57

pembeli hanya membuat kesepakatan yang harus dilakukan oleh calon penjual dan calon pembeli sebelum jual beli dilakukan. Sedangkan perjanjian jual beli tanah, tunduk pada hukum tanah nasional. Dengan ditandatanganinya AJB dihadapan PPAT oleh penjual, pembeli dan para saksi, hak atas tanah yang diperjanjikan secara sah telah berpindah dari penjual kepada pembeli.



**BAB 4**  
**ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG DALAM KASUS**  
**GUGATAN WANPRESTASI ANTARA PT. PULAU SERIBU PARADISE**  
**DENGAN PT. PATRA JASA DAN PT. PERTAMINA**

**4.1. Kasus Posisi Perkara Gugatan PT. Pulau Seribu Paradise Terhadap PT. Patra Jasa Dan PT. Pertamina**

Perkara bermula pada tanggal 18 Agustus 1990, PT. Patra Jasa dan Sdr. Benny Sumampouw membuat PPJB dimana PT. Patra Jasa mengikatkan diri kepada Sdr. Benny Sumampouw untuk menjual sebidang tanah bekas Pabrik Batu Bata seluas 6 ha di Jalan Daan Mogot, Cengkareng, Jakarta Barat (Tanah Cengkareng) dengan harga Rp.120.000,00/m<sup>2</sup>, sehingga harga keseluruhannya adalah Rp.7.039.500.000,00.

Setelah dibuatnya PPJB tersebut, pada hari yang sama Sdr. Benny Sumampouw telah membayar uang muka sebesar Rp.5.000.000.000,00 dimana atas pembayaran tersebut PT. Patra Jasa telah membuat tanda terima/kwitansi yang ditandatangani oleh Manager Divisi Keuangan PT. Patra Jasa lengkap dengan stempel/cap perusahaan. Hal tersebut membuktikan bahwa uang tersebut telah diterima oleh PT. Patra Jasa.

Pada saat PPJB sudah dapat ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli, PT. Patra Jasa senantiasa menghindar untuk membuat Akta Jual Beli tersebut. Sdr. Benny Sumampouw telah berulang kali menegur PT. Patra Jasa agar bersedia membuat Akta Jual Beli sebagai tindak lanjut PPJB, namun dengan berbagai alasan PT. Patra Jasa tetap tidak bersedia melaksanakannya. Pada akhirnya PT. Patra Jasa mengakui bahwa Akta Jual Beli tidak dapat dibuat karena PT. Pertamina yang merupakan Komisaris dari PT. Patra Jasa tidak menyetujuinya.

Karena Akta Jual Beli tidak dapat dibuat, maka Sdr. Benny Sumampouw melalui kuasa hukumnya telah dua kali mengirimkan surat teguran kepada PT. Patra Jasa dengan tembusan kepada PT. Pertamina agar mengembalikan uang sebesar Rp.5.000.000.000,00 yang sudah dibayarkan oleh Sdr. Benny Sumampouw kepada PT. Patra Jasa sebagai uang muka atas Tanah Cengkareng.

Namun PT. Patra Jasa melalui kuasa hukumnya menolak mengembalikan uang tersebut dengan alasan bahwa uang sebesar Rp.5.000.000.000,00 tersebut adalah tanggung jawab pribadi dari Ir. Pudjadi Soekarno yang merupakan Direktur PT. Patra Jasa pada waktu penandatanganan PPJB.

Pada tanggal 17 April 2003, Sdr. Benny Sumampouw menyerahkan secara cession kepada PT. Pulau Seribu Paradise, tagihannya terhadap PT. Patra Jasa sejumlah Rp.5.000.000.000,00 berikut bunga-bunganya dengan Akta Penyerahan Secara Cession No.1 yang dibuat dihadapan Notaris H. Yoyo Gundero Suwandhi, S.H. Dalam pasal 2 akta tersebut disebutkan bahwa segala sesuatu yang berhubungan dengan tagihan tersebut telah berpindah kepada PT. Pulau Seribu Paradise dan segala keuntungan dan kerugian yang didapat atau diderita dengannya telah menjadi milik atau dipikul oleh PT. Pulau Seribu Paradise.

Oleh karena PT. Patra Jasa tidak menindaklanjuti PPJB dengan membuat Akta Jual Beli atas tanah sengketa, maka pada tanggal 25 Agustus 2003 PT. Pulau Seribu Paradise mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas dasar wanprestasi.

#### **4.1.1. Gugatan PT. Pulau Seribu Paradise Sebagai Penggugat**

Dalam gugatan tersebut, PT. Pulau Seribu Paradise (Penggugat) menyatakan bahwa PT. Patra Jasa (Tergugat I) telah melakukan wanprestasi dengan tidak melaksanakan isi PPJB tanggal 18 Agustus 1990 yaitu tidak bersedia membuat Akta Jual Beli atas Tanah Cengkareng yang telah merugikan Sdr. Benny Sumampouw. PT. Patra Jasa mengemukakan alasan bahwa tidak dapat dibuatnya Akta Jual Beli atas tanah sengketa adalah karena PT. Pertamina (Tergugat II) yang merupakan Komisaris dari Tergugat I, tidak menyetujuinya.

Pada awalnya Tanah Cengkareng yang diperjanjikan untuk dijual berasal dari Tergugat II yang dengan Surat Kuasanya No.0104/C.0000/90-SO, pada tanggal 20 Januari 1990 memberi kuasa kepada PT. Patra Jasa untuk menjajaki kemungkinan pengembangan/pemanfaatan aset miliknya. Lalu pada tanggal 22 Juni 1991 Tergugat II dengan Surat Keputusannya No.KPTS-173/C.0000/91-III, memasukkan Tanah Cengkareng sebagai tambahan penyertaan modal (inbreng) dari Tergugat II ke dalam Tergugat I.

Pada tanggal 6 Februari 1996 Tergugat II dengan Surat Keputusan No.KPTS-014/C.0000/96-SO, menarik kembali penyertaan modalnya dari Tergugat I yang termasuk juga Tanah Cengkareng. Hal ini dilakukan Tergugat II meskipun Tergugat II mengetahui bahwa diantara Tergugat I dan Sdr. Benny Sumampouw telah dibuat PPJB atas obyek Tanah Cengkareng yang mengakibatkan Tergugat I tidak dapat membuat Akta Jual Beli dengan Sdr. Benny Sumampouw atas Tanah Cengkareng. Penggugat menyatakan dalam gugatannya bahwa Tergugat II telah beritikad buruk menghalang-halangi dibuatnya Akta Jual Beli sehingga Tergugat II ikut digugat dalam perkara ini. Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah bersama-sama melakukan wanprestasi karena dengan itikad buruk tidak melaksanakan PPJB yaitu tidak bersedia membuat Akta Jual Beli atas Tanah Cengkareng.

#### **4.1.2. Jawaban PT. Patra Jasa Sebagai Tergugat I**

Dalam pokok perkara, Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat telah keliru mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II telah bersama-sama melakukan wanprestasi karena dengan itikad buruk tidak melaksanakan PPJB yaitu tidak bersedia membuat Akta Jual Beli atas Tanah Cengkareng. Pada saat dibuat PPJB atas Tanah Cengkareng yang menandatangani memang adalah Ir. Pudjadi Soekarno yang bertindak selaku Direktur Patra Jasa, dengan Sdr. Benny Sumampouw, akan tetapi PPJB tersebut mengandung cacat hukum, yaitu:

1. Pada saat melakukan pengikatan jual beli tidak ada izin tertulis dari Dewan Komisaris sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 11 butir 2 C Perubahan Anggaran Dasar Nomor 29 tanggal 8 November 1988 yang menyebutkan:

*“C. Membeli, menjual atau dengan cara lain mendapatkan, melepaskan hak atas barang-barang tidak bergerak termasuk bangunan-bangunan, hak-hak atas tanah serta perusahaan-perusahaan; haruslah mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Dewan Komisaris.”*

Oleh karena tindakan Ir. Pudjadi Soekarno menandatangani PPJB tersebut tanpa persetujuan Dewan Komisaris, maka tindakan Ir. Pudjadi Soekarno adalah untuk atas nama pribadi dan merupakan tanggung jawab pribadi.

2. Uang muka atas tanah sengketa sebesar Rp.5.000.000.000,00 tidak masuk rekening Tergugat I, melainkan untuk membeli tanah Gili Air, yang terletak di Lombok.
3. Pada saat PPJB dilakukan, status tanah bukan milik Tergugat I, melainkan masih merupakan tanah milik Tergugat II. Tergugat II baru memindahtangankan Tanah Cengkareng sebagai penyertaan modal kepada Tergugat I pada tanggal 22 Juni 1991 dengan Surat Keputusannya No.KPTS-173/C.0000/91-III.

Berdasarkan uraian diatas, tanggung jawab atas PPJB tersebut menjadi tanggung jawab Ir. Pudjadi Soekarno selaku pribadi. Dengan demikian antara Sdr. Benny Sumampouw ataupun Penggugat dengan Tergugat I sehubungan dengan PPJB tersebut, tidak ada hubungan hukum. Selain itu, tanah yang diperjanjikan bukan milik Tergugat I. Oleh karena itu Para Tergugat tidak melakukan wanprestasi atas PPJB Tanah Cengkareng.

#### **4.1.3. Jawaban PT. Pertamina Sebagai Tergugat II**

Dalam pokok perkara, Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II melakukan wanprestasi bersama-sama dengan Tergugat I karena menghalang-halangi pelaksanaan PPJB dengan tidak menyetujui pembuatan Akta Jual Beli tanah sengketa dan dengan menarik kembali penyertaan modalnya dari Tergugat I yang antara lain adalah Tanah Cengkareng. Mengacu kepada pasal 11 butir 2 C Perubahan Anggaran Dasar Nomor 29 tanggal 8 November 1988, hal-hal yang berkaitan dengan pemindahan hak atas barang tidak bergerak harus memperoleh persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris. Tanpa adanya persetujuan tertulis dari Tergugat II yang merupakan Komisaris Tergugat I, maka sudah sewajarnya Tergugat II menolak untuk mengakui adanya PPJB atas Tanah Cengkareng dan oleh karena itu tidak menyetujui pembuatan Akta Jual Beli atas Tanah Cengkareng. Selain itu, apabila Tergugat II melalui Surat Keputusan No.KPTS-014/C.0000/96-SO menarik kembali Tanah Cengkareng, maka hal tersebut merupakan hak prerogatif dari Tergugat II sebagai pemilik aset.

Dari awal Tergugat II memberikan Surat Kuasa kepada Tergugat I maksudnya adalah untuk menjajaki kemungkinan pengembangan aset Pertamina, dan bukan untuk menjual tanah. Dengan melakukan PPJB dengan Sdr. Benny Sumampouw berarti Ir. Pudjadi Soekarno selaku Direktur Tergugat I telah melebihi dari apa yang dikuasakan sehingga sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku apabila seseorang melakukan perbuatan melebihi apa yang dikuasakan maka akibat hukum yang timbul merupakan tanggung jawab pribadi dari orang yang melakukan perbuatan tersebut.

Tergugat II juga menyatakan bahwa PPJB atas Tanah Cengkareng dibuat oleh dan antara Ir. Pudjadi Soekarno yang pada waktu itu merupakan Direktur Tergugat I dengan Sdr. Benny Sumampouw, sehingga jelas kedudukan Tergugat II adalah pihak di luar perjanjian yang tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum atas akibat yang terjadi dari perjanjian. Oleh karena itu Tergugat II tidak dapat dikatakan melakukan wanprestasi atas PPJB Tanah Cengkareng.

#### **4.1.4. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat**

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam putusannya Nomor 361/PDT.G/2003/PN.JKT.PST., mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi atas PPJB tanggal 18 Agustus 1990, atas dasar beberapa pertimbangan, yaitu:

“Menimbang, bahwa dari surat bukti P-1/T.I-4 telah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pudjadi Soekarno Direktur PT. Patra Jasa berkedudukan di Jakarta, Jl. Jenderal Gatot Subroto Kav.32-34 yang bertindak untuk dan atas nama PT. Patra Jasa dengan Benny Sumampouw, pengusaha, bertempat tinggal di Jakarta, Jl. Pintu Air II Raya No.31 D, untuk melaksanakan jual beli sebidang tanah yang terletak di Cengkareng Jakarta Barat seluas 6 ha, dengan harga Rp.120.000,00/m<sup>2</sup> dan telah dibayar uang muka sebesar Rp.5.000.000.000,00 keadaan sebagaimana dikemukakan diatas, dibenarkan oleh saksi-saksi Pudjadi Soekarno, Soebandi Sumadiputra dan Setyadi Samingoen yang merupakan anggota tim yang ditugaskan untuk merumuskan perjanjian dimaksud, karena pada saat itu, Pudjadi Soekarno selaku Direksi PT. Patra Jasa

telah menghadap Komisaris Utama PT. Patra Jasa dan diperoleh jaminan bahwa tanah di Cengkareng itu akan diserahkan sebagai penyertaan modal kepada PT. Patra Jasa dan dapat dijual kepada pihak ketiga setelah mendapat izin dari Menteri Keuangan, disamping itu berdasarkan surat bukti P-3 yaitu Surat Kuasa No.0104/C0000/90-SO tanggal 20 Januari 1990 sebelum membuat dan menandatangani surat bukti P-1, telah mendapat kuasa dari Direktur Utama Pertamina untuk menjajaki kemungkinan-kemungkinan pengembangan aset milik Pertamina antara lain tanah di Jl. Cengkareng, ex pabrik bata dan pada tanggal 22 Juni 1991 pihak Pertamina (Tergugat II) telah menghapus dari daftar inventaris/harta kekayaan Pertamina antara lain tanah dan bangunan ex pabrik bata di Cengkareng 6 ha sebagai tambahan penyertaan modal berdasarkan nilai buku sebesar Rp.559.627.185,00 dengan ketentuan apabila PT. Patra Jasa bermaksud menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak ketiga atau menggunakannya sebagai bagian penyertaan pada usaha patungan dan seterusnya, maka nilainya harus ditetapkan sesuai dengan harga pasar oleh Panitia antar Departemen yang dibentuk oleh Direksi Pertamina (surat bukti P-4, P-22 dan P-23).”

“Menimbang, bahwa disamping itu sesuai dengan surat bukti P-21 dan P-22, sejak tahun 1991, baik Dewan Komisaris PT. Patra Jasa, maupun Menteri Keuangan pada tanggal 21 Juni 1991 telah memberikan persetujuan pemindahtanganan aset Pertamina kepada PT. Patra Jasa lokasi tanah di Cengkareng seluas 6 ha tersebut.”

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dikemukakan diatas, seharusnya pengikatan jual beli tanah dimaksud sudah dapat ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli, karena telah memenuhi persyaratan yakni izin dari Dewan Komisaris maupun izin/persetujuan dari Menteri Keuangan, namun hal itu tidak dilakukan oleh Tergugat-Tergugat.”

“Menimbang, bahwa di dalam surat bukti P-1 tersebut dengan jelas disebutkan jabatan Drs. Pudjadi Soekarno pada saat itu yakni sebagai Direktur PT. Patra Jasa, yang bertindak untuk dan atas nama PT. Patra Jasa, apa yang dilakukan oleh Drs. Pudjadi Soekarno pada saat itu adalah sesuai dengan kedudukan/jabatan yang ada padanya yang menurut Undang-Undang Perseroan Terbatas (Undang-



Undang No.1 Tahun 1995) di dalam ketentuan pasal 82 ditegaskan bahwa Direksi bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan dan tujuan perusahaan dan seterusnya.”

“Menimbang, bahwa karena yang membuat dan menandatangani surat perjanjian tersebut (surat bukti P-1) adalah Pudjadi Soekarno yang pada saat itu menduduki jabatan selaku Direktur PT. Patra Jasa dalam kapasitasnya selaku Direktur yang bertanggung jawab atas pengurusan untuk kepentingan PT. Patra Jasa lagipula uang tersebut telah digunakan untuk membeli tanah di Gili Air Lombok seluas  $\pm$  6 ha (lihat surat bukti P-24, P-25 dan P-26), sehingga dengan demikian PT. Patra Jasa selaku badan hukum harus bertanggung jawab atasnya, dalam arti PT. Patra Jasa harus mengembalikan uang yang telah dibayar oleh Sdr. Benny Sumampouw sebagai uang muka harga tanah dimaksud.”

“Dengan demikian, maka pendapat Para Tergugat serta saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat I yakni Drs. Setyadi Samingoen, Ir. Legowo Dradjad yang menyatakan bahwa apa yang dilakukan oleh Pudjadi Soekarno yakni menandatangani pengikatan jual beli dengan pihak Benny Sumampouw merupakan tanggung jawab pribadi dari Pudjadi Soekarno, haruslah dikesampingkan.”

“Menimbang, bahwa sesuai dengan surat bukti P-2 yang dibenarkan oleh para saksi yang diajukan Penggugat, yakni Pudjadi Soekarno, Soebardi Sumadiputra maupun saksi yang diajukan Tergugat I, yakni Setyadi Samingoen menerangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 yang ditandatangani oleh Pudjadi Soekarno tersebut, Sdr. Benny Sumampouw telah membayar uang muka sebesar Rp.5.000.000.000,00 dan sampai dengan saat ini pihak PT. Patra Jasa belum mengembalikan uang tersebut yang telah berlangsung selama  $\pm$  14 tahun atau tepatnya berlangsung sejak Agustus 1990 sampai April 2004, dan uang tersebut ditujukan untuk membeli tanah di Cengkareng, yang harganya saat ini sudah sangat tinggi (mahal) maka adalah patut dan adil jika uang itu dikenakan dengan bunga sebesar 3% dan jika diperhitungkan dengan sistem perbankan yang ada, yakni bunga berbunga mana kepada Tergugat diwajibkan untuk membayar secara tanggung renteng kepada

Penggugat uang sebesar Rp.179.685.000.000,00 bunga mana di hitung terus sampai lunas dibayar oleh Tergugat-Tergugat.”

Terhadap hasil putusan tersebut, kemudian Tergugat I dan Tergugat II mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta.

#### **4.1.5. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta**

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta dalam putusannya Nomor 287/PDT/2004/PT.DKI., membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut, dimana Majelis Hakim memutuskan untuk menolak gugatan Penggugat/Terbanding seluruhnya. Majelis Hakim menyatakan PPJB tanggal 18 Agustus 1990 batal demi hukum dan oleh karena itu Tergugat I/Pembanding maupun Tergugat II/Pembanding tidak terbukti telah melakukan wanprestasi atas perjanjian yang dinyatakan batal demi hukum tersebut. Putusan tersebut dinyatakan atas dasar beberapa pertimbangan, yaitu:

“Menimbang, bahwa dari bukti P-3/T.II-6 (Surat Kuasa No.0104/C.0000/90-SO tanggal 20 Januari 1990), bukti T-32 (lampiran bukti dalam memori banding Tergugat I/Pembanding tanggal 11 Juni 2004, halaman 6 butir II.1-1), serta bukti P-4/T.II-7 (Surat Keputusan Direktur Utama Pertamina No.KPTS-173/C.0000/91-HI tanggal 22 Juni 1991), ternyata pada tanggal 16 Agustus 1990 tanah yang diperjanjikan dalam pengikatan jual beli bukan aset PT. Patra Jasa.”

“Menimbang, bahwa Surat Kuasa No.0104/C.0000/90-SO tanggal 20 Januari 1990 (bukti P-3/T.II-6), ternyata berisi kuasa kepada Pudjadi Soekarno, Direktur PT. Patra Jasa, untuk menjajaki kemungkinan-kemungkinan pengembangan aset milik Pertamina (antara lain tanah di Jalan Cengkareng ex Pabrik Batu Bata), tidak ternyata untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas aset termaksud.”

“Menimbang, bahwa dari pertimbangan terurai diatas, yaitu bahwa obyek dalam pengikatan jual beli bukan aset PT. Patra Jasa dan tidak ternyata ada izin tertulis dari Dewan Komisaris PT. Patra Jasa, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 batal demi hukum.”

“Menimbang, bahwa meskipun dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 16 Agustus 1990/atau tanggal 18 Agustus 1990 yang dinyatakan batal termaksud diatas, Pudjadi Soekarno dicantumkan bertindak untuk dan atas nama PT. Patra Jasa, kenyataannya yang sebesar Rp.5.000.000.000,00 yang dibayar oleh sdr. Benny Sumampouw, tidak dimasukkan dalam rekening A/C PT. Patra Jasa, hal tersebut terbukti dari bukti T.I-8, (Berita Acara Rapat Pudjadi Soekarno dengan Benny Sumampouw tanggal 30 November 1995 butir E), bukti T.I-10 (surat Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan No.02-04.03.122/DV.7/2001 tanggal 30 Juli 2001), serta keterangan saksi Pudjadi Soekarno, Drs. Setiadi Samingoen, dan Ir. Legowo Sudrajat.”

“Menimbang, bahwa oleh karena uang sebesar Rp.5.000.000.000,00 sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 16 Agustus 1990/atau tanggal 18 Agustus 1990 yang dinyatakan batal demi hukum, tidak diterima oleh PT. Patra Jasa, maka Tergugat I/Pembanding tidak berkewajiban untuk mengembalikan kepada Sdr. Benny Sumampouw.”

“Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan diatas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 16 Agustus 1990/atau tanggal 18 Agustus 1990 batal demi hukum, maka baik Tergugat I/Pembanding maupun Tergugat II/Pembanding tidak terbukti telah melakukan wanprestasi atas perjanjian yang dinyatakan batal demi hukum tersebut.”

Kemudian, terhadap hasil putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut, Penggugat mengajukan kasasi dan meminta Majelis Hakim Mahkamah Agung untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut.

#### **4.1.6. Putusan Mahkamah Agung**

Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 280 K/PDT/2006, menolak permohonan kasasi Penggugat, yang dapat dilihat dalam pertimbangannya, yaitu:

“Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena judex facti/Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, dan lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang

suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum.”

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi PT. Pulau Seribu Paradise tersebut harus ditolak.”

Dalam hal ini, penulis tidak sepakat dengan putusan Mahkamah Agung tersebut. Oleh karena itu akan diuraikan dibawah ini mengenai alasan-alasan PPJB yang dibuat sah menurut hukum sehingga tidak dapat batal demi hukum dan dengan demikian terjadi wanprestasi oleh Para Tergugat. Penulis juga akan menguraikan mengenai perlindungan pada PT. Pulau Seribu Paradise yang dirugikan dalam kasus ini.

## **4.2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Antara PT. Patra Jasa Dengan Sdr. Benny Sumampouw Adalah Sah Menurut Hukum**

### **4.2.1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Antara PT. Patra Jasa Dengan Sdr. Benny Sumampouw Memenuhi Syarat Sah Perjanjian Menurut Pasal 1320 KUHPerdara**

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Menurut pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

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

Berikut ini akan dijelaskan bahwa PPJB yang dilakukan antara Tergugat I dengan Sdr. Benny Sumampouw adalah sah menurut hukum karena memenuhi syarat-syarat yang telah disebutkan tersebut:

## 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian berarti terjadinya pertemuan atau kesesuaian kehendak yang terjadi diantara para pihak.<sup>142</sup> Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, misalnya dalam perjanjian jual beli si penjual menginginkan sejumlah uang sedangkan si pembeli menginginkan sesuatu barang dari si penjual.

Dalam kasus ini, Tergugat I dan Sdr. Benny Sumampouw telah membuat PPJB atas Tanah Cengkareng. Pada dasarnya PPJB tanah isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya. Oleh karena itu, dalam PPJB sudah jelas disepakati oleh kedua belah pihak bahwa Sdr. Benny Sumampouw bertindak sebagai pembeli yang menginginkan Tanah Cengkareng dan sebagai timbal balik Tergugat I bertindak sebagai penjual yang menginginkan uang pembayaran. Namun karena belum terpenuhinya syarat-syarat perjanjian jual beli, maka pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT belum dapat dilakukan.

Tujuan membuat PPJB tersebut adalah untuk memastikan bahwa masing-masing pihak memenuhi syarat-syarat perjanjian jual beli sebelum melakukan jual beli yang sebenarnya di hadapan PPAT karena apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka penandatanganan terhadap Akta Jual Beli tanah belum bisa dilakukan di hadapan PPAT, dan PPAT yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuatkan Akta Jual Beli. Tergugat I dan Sdr. Benny Sumampouw mengikatkan diri dalam PPJB atas Tanah Cengkareng tersebut dan sepakat bahwa apabila syarat-syarat melakukan perjanjian jual beli yang dituangkan dalam PPJB telah terpenuhi, maka keduanya akan bersama-sama menghadap PPAT untuk melakukan jual beli yang sebenarnya.

Kesepakatan yang dimaksud tersebut harus diberikan secara bebas, artinya bebas dari paksaan, kekhilafan, dan penipuan sebagaimana tercantum dalam pasal 1321 KUHPerdota. Paksaan yang dimaksud adalah baik paksaan rohani atau paksaan jiwa dan juga paksaan badan. Bentuk paksaan jiwa misalnya salah satu

---

<sup>142</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, (Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008), hal. 129.

pihak karena diancam, akan dibongkar rahasia pribadinya maka terpaksa menyetujui suatu perjanjian. Sedangkan bentuk paksaan fisik misalnya dengan melakukan penganiayaan guna mendapat persetujuan pihak yang dianiaya atau dilukai. Dalam kasus ini tidak ada paksaan dalam mencapai kesepakatan pembuatan perjanjian, baik paksaan jiwa maupun paksaan badan.

Kekhilafan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu.<sup>143</sup> Dengan demikian kekhilafan bisa mengenai orangnya atau benda yang menjadi obyek perjanjian. Dalam kasus ini tidak terjadi kekhilafan baik mengenai orang atau obyek perjanjian. Sebagai penjual Tergugat I tahu betul bahwa yang menjadi pembeli adalah Sdr. Benny Sumampouw, dan sebaliknya Sdr. Benny Sumampouw tahu betul bahwa dia ingin membeli tanah dari Tergugat I yang pada saat pembuatan PPJB diwakili oleh Ir. Pudjadi Soekarno, Direktur Tergugat I yang bertindak atas nama Tergugat I. Selain itu mengenai obyek perjanjian juga tidak terjadi kekhilafan dimana kedua belah pihak sama-sama bermaksud mengadakan jual beli atas tanah bekas Pabrik Batu Bata seluas 6 ha di Jalan Daan Mogot, Cengkareng, Jakarta Barat.

Penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar dengan disertai tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan persetujuannya.<sup>144</sup> Pihak yang menipu itu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya. Dalam hal ini tidak terjadi penipuan dimana tidak ada keterangan palsu dan tipu muslihat yang diberikan oleh masing-masing pihak Tergugat I dan Sdr. Benny Sumampouw.

## **2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian**

Untuk membuat perjanjian para pihak harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Selain manusia sebagai subyek hukum, juga

---

<sup>143</sup> *Ibid.*

<sup>144</sup> *Ibid.*

dikenal badan hukum sebagai subyek hukum mandiri. Badan hukum sebagai subyek hukum ciptaan manusia mempunyai hak dan kewajiban seperti manusia mempunyai hak dan kewajiban dalam lalulintas hukum. Badan hukum dapat menuntut dan dituntut di muka hukum atas namanya sendiri melalui perantara pengurusnya.<sup>145</sup>

Dalam kasus ini perjanjian dilakukan oleh Sdr. Benny Sumampouw dan Tergugat I yang keduanya merupakan subyek hukum yang cakap untuk membuat suatu perjanjian. Sdr. Benny Sumampouw jelas adalah seorang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya sehingga merupakan seorang yang cakap untuk membuat suatu perjanjian. Sementara itu Tergugat I yang jelas berbentuk Perseroan Terbatas juga merupakan suatu badan hukum yang cakap untuk membuat perjanjian.

Pada saat membuat PPJB, Tergugat I diwakili oleh Direkturnya yaitu Ir. Pudjadi Soekarno yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat I. Tindakan yang dilakukan oleh Ir. Pudjadi Soekarno pada saat itu adalah sesuai dengan kedudukan/jabatan yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam pasal 92 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT) mengenai jabatan Direksi yang menyatakan:

*“Direksi menjalankan pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan.”*

### **3. Mengenai suatu hal tertentu**

Hal tertentu maksudnya adalah obyek perjanjian atau prestasi yang diperjanjikan harus jelas, dapat dihitung, dan dapat ditentukan jenisnya. Dalam perjanjian jual beli misalnya hal tertentu adalah harga dan barang, jadi dalam perjanjian jual beli tidak dimungkinkan untuk membuat perjanjian tanpa ditentukan harganya dan jenis barang yang dijual, meskipun barang yang dijual tidak harus telah ada pada saat perjanjian disepakati. Dengan demikian dimungkinkan barang yang diperjanjikan baru ada dikemudian hari sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>146</sup> Dalam kasus ini perjanjian yang dibuat adalah pengikatan

---

<sup>145</sup> *Ibid.*, hal. 26.

<sup>146</sup> *Ibid.*, hal. 132.

jual beli atas Tanah Cengkareng, sehingga hal tertentu yang dimaksud disini adalah harga dan barang dimana keduanya telah secara jelas diperjanjikan. Dengan harga yang dimaksud adalah harga atas tanah yang disepakati untuk dibayarkan oleh pembeli kepada penjual yang harga keseluruhannya adalah Rp.7.039.500.000,00 dimana tanah dijual dengan harga Rp.120.000,00/m<sup>2</sup>. Sementara itu yang dimaksud dengan barang adalah barang yang diperjanjikan, yang dalam hal ini adalah sebidang tanah bekas Pabrik Batu Bata seluas 6 ha di Jalan Daan Mogot, Cengkareng, Jakarta Barat.

Para Tergugat menyatakan bahwa PPJB yang dibuat harus batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat hal tertentu dari perjanjian. Menurut Para Tergugat PPJB mengandung cacat hukum karena pada saat PPJB dilakukan, status tanah bukan milik Tergugat I, melainkan masih merupakan tanah milik Tergugat II. Namun perlu diperhatikan bahwa Ir. Pudjadi Soekarno dan Sdr. Benny Sumampouw telah menghadap Komisaris Utama Tergugat I dan mereka sudah mendapat jaminan bahwa Tanah Cengkareng akan diserahkan sebagai penyertaan modal kepada Tergugat I dan kelak dapat dijual kepada pihak ketiga dengan mendapat izin dari Menteri Keuangan. Selain itu Tanah Cengkareng juga bukan merupakan tanah sengketa yang menurut syarat materil jual beli dilarang untuk diperjualbelikan. Dengan demikian status tanah tersebut jelas dimana tanah tersebut bukan tanah sengketa dan dapat dijual setelah diserahkan sebagai penyertaan modal. Oleh karena itu syarat hal tertentu sudah terpenuhi.

Selain itu, perlu diperhatikan bahwa perjanjian yang dibuat disini adalah pengikatan jual beli, yang adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. PPJB biasanya berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Dalam kasus ini, dibutuhkan uang segera untuk membeli tanah di Lombok dan untuk mendapat dana maka Tanah Cengkareng perlu dijual. Namun karena tanah tersebut belum menjadi milik Tergugat I, tentu saja belum dapat dilakukan jual beli. Oleh karena itu dibuat PPJB untuk memastikan bahwa apabila syarat-syarat untuk melakukan jual beli sudah terpenuhi, termasuk syarat kepemilikan atas Tanah Cengkareng, maka PPJB akan ditindaklanjuti dengan jual beli sesungguhnya di hadapan PPAT.



Tanah Cengkareng yang pada saat dilakukannya PPJB belum menjadi milik Tergugat I, bukanlah alasan yang dapat mengakibatkan perjanjian batal demi hukum, melainkan merupakan salah satu alasan kenapa sejak awal diputuskan untuk membuat PPJB atas Tanah Cengkareng. Pada saat Tanah Cengkareng sudah dimasukkan dalam Tergugat I sebagai penyertaan modal barulah dapat dilakukan jual beli sesungguhnya. Penyertaan modal kemudian terlaksana dengan dikeluarkannya Surat Keputusan oleh Tergugat II yang memasukkan tanah sengketa sebagai tambahan penyertaan modal (inbreng) dari Tergugat II ke dalam Tergugat I dan seharusnya sudah dapat dilakukan jual beli sesungguhnya. Oleh karena itu tidak sepatutnya PPJB dianggap batal demi hukum dimana isi perjanjian itu seharusnya sudah dapat dilaksanakan.

#### **4. Suatu sebab yang halal**

Syarat terakhir tentang syarat sahnya perjanjian adalah sebab yang halal. Dengan sebab ini yang dimaksud adalah isi perjanjian. Sebab yang halal maksudnya adalah isi suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Pengertian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang di sini adalah undang-undang yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum.<sup>147</sup> Dalam kasus ini, isi dari PPJB atas Tanah Cengkareng adalah halal dan tidak membahayakan kepentingan umum. Tidak ada suatu hal terlarang yang diperjanjikan dalam PPJB tersebut. Oleh karena itu syarat sebab yang halal terpenuhi dalam PPJB atas Tanah Cengkareng.

#### **4.2.2 Ir. Pudjadi Soekarno Bertindak Sesuai Kewenangannya Sebagai Direktur PT. Patra Jasa**

Pertama-tama haruslah dibedakan antara kecakapan dan kewenangan. Pada bagian sebelumnya telah dijelaskan bahwa dalam perjanjian antara Sdr. Benny Sumampouw dan Tergugat I keduanya cakap menurut hukum. Namun hal tersebut belum tentu menjamin bahwa tindakan yang dilakukan sesuai dengan kewenangan yang dimiliki oleh masing-masing pihak. Seorang yang cakap belum

---

<sup>147</sup> Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, cet. 2, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996), hal. 99.

tentu berwenang untuk melakukan perjanjian. Misalnya, seorang istri berdasarkan undang-undang adalah cakap menurut hukum, namun apabila dia telah menikah maka terjadi penggabungan harta bersama sehingga perbuatan hukum yang dilakukan berkenaan dengan harta bersama harus dilakukan dengan izin atau bersama-sama suami. Apabila tidak dilakukan dengan cara demikian, biarpun istri cakap menurut hukum, maka istri tersebut tetap tidak memiliki wewenang untuk melakukan perbuatan hukum yang berkenaan dengan harta bersama.

Dalam kasus ini Para Tergugat menyatakan bahwa Ir. Pudjadi Soekarno telah bertindak di luar kewenangannya sebagai Direktur Tergugat I dan oleh karena itu pada saat pembuatan PPJB bertindak sebagai pribadi dan bukan atas nama Tergugat I. Mengenai pernyataan Para Tergugat tersebut, penulis berpendapat bahwa Ir. Pudjadi Soekarno tidak bertindak diluar kewenangannya sebagai Direktur Tergugat I, karena:

1. Ir. Pudjadi Soekarno bertindak sesuai dengan Surat Kuasa yang diberikan oleh PT. Pertamina (Tergugat II) kepada PT. Patra Jasa (Tergugat I);
2. Ir. Pudjadi Soekarno telah mendapat persetujuan Dewan Komisaris PT. Patra Jasa (Tergugat I) sebelum membuat PPJB;
3. Uang muka atas Tanah Cengkareng digunakan oleh PT. Patra Jasa (Tergugat I) untuk kepentingannya sendiri.

Berikut ini akan dijelaskan satu persatu mengenai alasan-alasan tersebut:

1. **Ir. Pudjadi Soekarno bertindak sesuai dengan Surat Kuasa yang diberikan oleh PT. Pertamina (Tergugat II) kepada PT. Patra Jasa (Tergugat I)**

Dalam kasus ini Para Tergugat menyatakan bahwa Ir. Pudjadi Soekarno telah bertindak di luar kewenangannya dimana Tergugat II memberikan Surat Kuasa kepada Tergugat I dengan maksud untuk menjajaki kemungkinan pengembangan aset Tergugat II, dan bukan untuk menjual tanah. Hal ini bertentangan dengan kenyataan bahwa pada saat Ir. Pudjadi Soekarno dan Sdr. Benny Sumampouw menghadap Komisaris Utama Tergugat I, mereka sudah mendapat jaminan bahwa Tanah Cengkareng akan diserahkan sebagai penyertaan modal kepada Tergugat I dan kelak dapat dijual kepada pihak ketiga dengan

mendapat izin dari Menteri Keuangan. Selain itu pada tanggal 22 Juni 1991 Tergugat II mengeluarkan Surat Keputusan yang menyatakan Tergugat II memasukkan Tanah Cengkareng sebagai tambahan penyertaan modal Tergugat I dengan ketentuan apabila Tergugat I bermaksud menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak ketiga atau menggunakannya sebagai bagian penyertaan pada usaha patungan dan seterusnya, maka nilainya harus ditetapkan sesuai dengan harga pasar oleh Panitia antar Departemen yang dibentuk oleh Direksi Tergugat II. Dari sini jelaslah bahwa dari awal tidak ada pelarangan apapun untuk menjual tanah sengketa kepada pihak ketiga.

Selain itu perlu diperhatikan bahwa untuk menganalisa pengembangan aset dibentuk tim khusus berdasarkan Surat Keputusan Direktur dan Komisaris Tergugat I, dimana tim tersebut sepakat untuk membeli tanah di Lombok dalam rangka pengembangan pariwisata di Indonesia Timur. Menurut tim khusus, membeli tanah di Lombok merupakan peluang emas dan oleh karena itu diperlukan dana secepatnya. Pembelian tanah di Lombok tersebut juga sudah mendapat izin dari Dewan Komisaris Tergugat I pada tanggal 8 Maret 1991. Akhirnya atas usulan tim khusus sendiri dibuat PPJB atas Tanah Cengkareng dimana Sdr. Benny Sumampouw langsung membayar uang muka sebesar Rp.5.000.000.000,00. Dari sini dapat disimpulkan bahwa dengan dijualnya Tanah Cengkareng, Ir. Pudjadi Soekarno tidak melanggar Surat Kuasa yang memberikan kuasa untuk menjajaki kemungkinan pengembangan aset, karena dengan dijualnya Tanah Cengkareng diperoleh dana untuk mengembangkan aset dalam bentuk pengembangan usaha pariwisata di Indonesia Timur.

## **2. Ir. Pudjadi Soekarno telah mendapat persetujuan Dewan Komisaris PT. Patra Jasa (Tergugat I) sebelum membuat PPJB**

Para Tergugat juga menganggap bahwa Ir. Pudjadi Soekarno telah bertindak di luar kewenangannya karena pada saat membuat PPJB belum mendapat persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris yang diatur dalam Anggaran Dasar, dimana pasal 11 butir 2 C Perubahan Anggaran Dasar Nomor 29 tanggal 8 November 1988 menyebutkan:

*“C. Membeli, menjual atau dengan cara lain mendapatkan, melepaskan hak atas barang-barang tidak bergerak termasuk bangunan-bangunan, hak-hak atas tanah serta perusahaan-perusahaan; haruslah mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Dewan Komisaris.”*

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, sebelum membuat PPJB Ir. Pudjadi Soekarno selaku Direksi Tergugat I telah menghadap Komisaris Utama Tergugat I dan diperoleh jaminan bahwa tanah di Cengkareng itu akan diserahkan sebagai penyertaan modal kepada Tergugat I dan dapat dijual kepada pihak ketiga setelah mendapat izin dari Menteri Keuangan. Dari sini dapat disimpulkan bahwa Ir. Pudjadi Soekarno telah mendapat persetujuan secara lisan dari Dewan Komisaris untuk menjual tanah tersebut.

Memang tidak diperoleh persetujuan tertulis dari Tergugat I, namun hal tersebut seharusnya tidak mengesampingkan fakta bahwa persetujuan itu telah ada, karena pada dasarnya persetujuan tertulis gunanya adalah untuk memperkuat pembuktian bahwa persetujuan itu telah terjadi. Persetujuan yang dilakukan secara tertulis bersifat formalitas saja. Apalagi uang muka atas Tanah Cengkareng sudah diterima oleh Tergugat I dengan mengeluarkan tanda terima/kwitansi yang ditandatangani oleh Manager Divisi Keuangan Tergugat I lengkap dengan stempel/cap perusahaan dan uang tersebut digunakan oleh Tergugat I untuk kepentingannya sendiri sebagaimana yang akan dijelaskan dalam uraian di bawah ini.

### **3. Uang muka atas Tanah Cengkareng digunakan oleh PT. Patra Jasa (Tergugat I) untuk kepentingannya sendiri**

Para Tergugat menganggap bahwa uang muka atas Tanah Cengkareng yang tidak dimasukkan dalam kas Tergugat I merupakan kenyataan yang memperkuat anggapan bahwa Ir. Pudjadi Soekarno bertindak sebagai pribadi pada saat pembuatan PPJB, dan bukan atas nama Tergugat I. Mengenai hal ini, pertama-tama harus diperhatikan bahwa pada saat Sdr. Benny Sumampouw membayar uang muka sebesar Rp.5.000.000.000,00, PT. Patra Jasa mengeluarkan tanda terima/kwitansi yang ditandatangani oleh Manager Divisi Keuangan Tergugat I lengkap dengan stempel/cap perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa

Tergugat I mengakui adanya pembayaran tersebut kepada Tergugat I dan bukan kepada Ir. Pudjadi Soekarno sebagai pribadi.

Selain itu, uang sebanyak Rp.5.000.000.000,00 tersebut tidak dimasukkan dalam kas Tergugat I karena kalau dipakai mendadak untuk mengeluarkannya harus melalui prosedur yang lama, dan birokrasi yang berbelit. Padahal uang itu dibutuhkan segera untuk membayar harga tanah di Gili Air Lombok dalam rangka pengembangan pariwisata di Indonesia Timur dimana sekarang tanah tersebut menjadi milik PT. Patra Golf Gili Air Permai, salah satu anak perusahaan Tergugat I. Hal tersebut membuktikan bahwa biarpun uang muka tidak masuk ke dalam kas Tergugat I, tetapi sudah digunakan sendiri oleh Tergugat I, sehingga tidak dapat dikatakan bahwa Ir. Pudjadi bertindak sebagai pribadi melainkan bertindak atas nama Tergugat I.

Kalaupun Ir. Pudjadi Soekarno telah bertindak diluar kewenangannya sebagai Direktur, hal tersebut seharusnya tidak merugikan pihak ketiga yang beritikad baik. Hal ini sesuai dengan pengaturan dalam pasal 102 ayat (1) dan (4) UUPT yang menyebutkan:

- ”(1) *Direksi wajib meminta persetujuan RUPS untuk:*
- a. *Mengalihkan kekayaan Perseroan; atau*
  - b. *Menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan; yang merupakan lebih dari 50% jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam satu transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak.*
- (4) *Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tanpa persetujuan RUPS, tetap mengikat Perseroan sepanjang pihak lain dalam perbuatan hukum tersebut beritikad baik.”*

Memang dalam pasal tersebut tidak ada penjelasan apapun mengenai perbuatan hukum tanpa persetujuan Dewan Komisaris yang diatur dalam Anggaran Dasar Tergugat I, namun dapatlah dijadikan sebuah pedoman bahwa sepanjang pihak lain dalam perbuatan hukum beritikad baik, seharusnya Perseroan tetap bertanggung jawab. Pada pasal diatas dijelaskan bahwa Direksi wajib meminta persetujuan RUPS bila berkaitan dengan lebih dari 50% jumlah kekayaan bersih Perseroan. Jumlah kekayaan tersebut besar sekali nilainya, dan apabila tidak dilakukan dengan hati-hati dan pertimbangan yang matang dapat

berakibat fatal pada Perseroan. Tidak kecil kemungkinan bagi Perseroan untuk mengalami kerugian besar karena perbuatan yang menyangkut kekayaan sebesar itu. Namun demikian, walaupun mengetahui risiko tersebut, UUPT tetap mengatur bahwa perbuatan yang dilakukan menyangkut kekayaan sebesar itu yang perlu persetujuan RUPS karena dapat berakibat fatal jika tidak dilakukan dengan penuh pertimbangan, tetap mengikat Perseroan apabila pihak lain beritikad baik. Oleh karena itu sudah sewajarnya ditarik kesimpulan bahwa Perseroan mengedepankan kepentingan pihak ketiga yang beritikad baik. Mengenai Direksi yang melanggar pasal 102 ayat (1) UUPT dengan tidak meminta persetujuan RUPS sepatutnya ditangani secara internal Perseroan dan tidak merugikan pihak ketiga tersebut.

Dalam kasus ini, Sdr. Benny Sumampouw membayar Rp.5.000.000.000,00 sebagai uang muka atas Tanah Cengkareng dengan itikad baik, dimana Sdr. Benny Sumampouw membayar uang tersebut dengan pemikiran bahwa PPJB akan segera ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Dengan tidak dapat ditindaklanjutinya PPJB tersebut Sdr. Benny Sumampouw yang beritikad baik dirugikan sangat dirugikan. Di lain pihak, Tergugat I memperkaya diri secara tidak adil (*unjustified enrichment*) karena mendapat pembayaran sejumlah Rp.5.000.000.000,00 tetapi tidak mau melaksanakan isi PPJB yaitu melakukan jual beli sesungguhnya di hadapan PPAT, dan juga tidak mau mengembalikan uang muka tersebut. Tergugat I disini telah menerima manfaat secara cuma-cuma dan sangat tidak adil bagi Sdr. Benny Sumampouw.

#### **4.3 PT. Patra Jasa Melakukan Wanprestasi Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dengan Sdr. Benny Sumampouw**

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, PPJB yang dibuat antara Sdr. Benny Sumampouw dengan Ir. Pudjadi Soekarno yang pada saat itu bertindak mewakili dan atas nama Tergugat I adalah sah menurut hukum. Oleh karena itu Tergugat I wajib melakukan isi perjanjian tersebut yaitu bersama-sama dengan Sdr. Benny Sumampouw menghadap PPAT untuk melakukan jual beli atas tanah sengketa. Sesuai dengan jenis prestasi yang diperjanjikan menurut pasal

1234 KUHPerdara, PPJB merupakan jenis perjanjian obligatoir atau perjanjian untuk berbuat sesuatu. Dalam perjanjian untuk berbuat sesuatu maka prestasi yang dimaksud adalah tindakan debitur dimana debitur diwajibkan untuk melakukan suatu tindakan tertentu sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian antara debitur dan kreditur.

Apabila debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Debitur dapat juga dikatakan telah alpa atau lalai atau ingkar janji. Dengan kata lain, wanprestasi adalah kelalaian debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.<sup>148</sup> Dalam kasus ini, Tergugat I jelas tidak melakukan apa yang telah dijanjikan untuk dilakukan dalam PPJB yaitu bersama-sama menghadap PPAT untuk melakukan jual beli Tanah Cengkareng yang sesungguhnya. Oleh karena itu sudah jelas bahwa Tergugat I melakukan wanprestasi atas PPJB.

Penggugat juga menggugat Tergugat II bahwa Tergugat I dan Tergugat II bersama-sama melakukan tindakan wanprestasi atas PPJB. Gugatan ini kurang tepat karena pada dasarnya PPJB dibuat antara Sdr. Benny Sumampouw dengan Tergugat I saja. Hal ini berarti Tergugat II tidak termasuk sebagai pihak dalam PPJB. Menurut asas kepribadian yang dianut dalam perjanjian, suatu perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuatnya sedangkan pihak ketiga yang tidak ada kaitannya dengan perjanjian tersebut tidak terikat. Oleh karena itu Tergugat II tidak terikat dengan PPJB dan tidak dapat dikatakan melakukan wanprestasi PPJB tersebut.

Namun demikian, tidak dapat dipungkiri bahwa tindakan Tergugat II yang menarik kembali Tanah Cengkareng sebagai penyertaan modal dari Tergugat I merupakan tindakan yang menghalang-halangi pelaksanaan isi dari PPJB yaitu pembuatan Akta Jual Beli tanah di hadapan PPAT dan merugikan Sdr. Benny Sumampouw. Tergugat II melakukan penarikan tersebut padahal mengetahui dengan jelas bahwa Tanah Cengkareng akan dijual pada pihak ketiga. Atas dasar tindakan ini, seharusnya Tergugat II digugat atas dasar perbuatan melawan hukum.

---

<sup>148</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, (Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008), hal. 141.

Perbuatan melawan hukum di Indonesia secara normatif selalu merujuk pada ketentuan pasal 1365 KUHPerdara. Pasal 1365 KUHPerdara tidaklah memberikan perumusan melainkan hanya mengatur bilakah seseorang yang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, akan dapat mengajukan tuntutan ganti kerugian pada Pengadilan Negeri.<sup>149</sup> Pengertian perbuatan melawan hukum itu sendiri dapat dirumuskan sebagai suatu perbuatan atau kealpaan, yang bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan, baik dengan kesusilaan, maupun keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda.<sup>150</sup> Perbuatan melawan hukum sebagai suatu konsep tidak hanya perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang saja, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum, bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati sebagaimana patutnya dalam lalu lintas masyarakat.<sup>151</sup>

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

1. Harus ada perbuatan;
2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
3. Ada kerugian;
4. Ada hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. Ada kesalahan.<sup>152</sup>

---

<sup>149</sup> M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hal. 17

<sup>150</sup> *Ibid.*, hal. 26.

<sup>151</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, (Bandung: Alumni, 1996), hal. 147-148.

<sup>152</sup> *Ibid.*, hal. 146-147.



Untuk membuktikan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum maka berikut ini akan dijelaskan bagaimana Tergugat II telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut:

### 1. **Harus ada perbuatan**

Yang dimaksud perbuatan dalam hal ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku. Secara umum perbuatan ini mencakup berbuat sesuatu (dalam arti aktif) dan tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif)<sup>153</sup> Dalam kasus ini Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan aktif yaitu menarik kembali penyertaan modalnya termasuk Tanah Cengkareng dari Tergugat I. Dengan demikian unsur adanya perbuatan dalam kasus ini sudah terpenuhi.

### 2. **Perbuatan itu harus melawan hukum**

Pada tahun 1919 *Hoge Raad* mulai menafsirkan perbuatan melawan hukum secara luas. Ajaran luas tersebut ditandai dengan *Arrest* tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum melawan Cohen dimana *Hode Raad* berpendapat bahwa perbuatan melawan hukum harus diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan atau melanggar:

1. Hak subyektif orang lain;
2. Kewajiban hukum si pelaku;
3. Kaedah kesusilaan;
4. Kepatutan dalam masyarakat.<sup>154</sup>

Syarat-syarat di atas bukanlah syarat kumulatif, melainkan syarat alternatif. Sehingga apabila salah satu syarat tersebut terpenuhi maka perbuatan seseorang dapat memenuhi unsur melawan hukum. Dalam kasus ini Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat. Kepatutan dimaksudkan apabila orang dalam menyelenggarakan kepentingannya demikian mengabaikan kepentingan orang lain dan membiarkan kepentingan orang lain terlanggar begitu

<sup>153</sup> *Ibid.*, hal. 146-147.

<sup>154</sup> Setiawan, "Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum dan Perkembangan dalam *Yurisprudensi*." *Varia Pengadilan Nomor 16 Tahun II (Januari 1987)*, hal. 176.

saja, maka orang itu berperilaku tidak patut (*ontbetamelijk*) dan karenanya melawan hukum (*onrechtmatig*). Tergugat II dengan menarik kembali penyertaan modalnya dari Tergugat I mengabaikan kepentingan Sdr. Benny Sumampouw yang seharusnya sudah dapat melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli di depan PPAT. Dengan demikian sudah jelas bahwa Tergugat II telah bertindak dengan tidak patut dan oleh karena itu unsur melawan hukum sudah terpenuhi.

### 3. Ada kerugian

Kerugian tersebut berupa kerugian yang materil yaitu kerugian yang diderita atau keuntungan yang seharusnya diperoleh, dan juga dapat berupa kerugian immateril yaitu kerugian yang tidak dapat dinilai secara nyata dan tidak dapat ditaksir secara jelas, akan tetapi timbul akibat dari suatu perbuatan seseorang.<sup>155</sup> Dalam kasus ini Sdr. Benny Sumampouw mengalami kerugian materil yaitu kehilangan keuntungan yang seharusnya diperoleh berupa Tanah Cengkareng. Dengan pembuatan PPJB, Sdr. Benny Sumampouw mengharapkan kelak akan mendapat keuntungan dimana pada saat penindaklanjutan PPJB dilaksanakan yaitu pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT, maka Tanah Cengkareng akan menjadi milik Sdr. Benny Sumampouw. Namun dengan ditariknya penyertaan modal oleh Tergugat II, maka Akta Jual Beli tidak dapat dibuat dan Tanah Cengkareng pun gagal menjadi milik Sdr. Benny Sumampouw padahal uang muka sebesar Rp.5.000.000.000,00 sudah dibayar oleh Sdr. Benny Sumampouw. Hal ini sangat merugikan Sdr. Benny Sumampouw dan dengan demikian unsur kerugian sudah terpenuhi dalam kasus ini.

### 4. Ada hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian

Hubungan kausalitas adalah suatu hubungan sebab akibat antara suatu hal dengan hal yang lain. Dalam kasus perbuatan melawan hukum harus dibuktikan apakah kerugian yang muncul tersebut adalah benar akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan dari pihak yang dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam kasus ini perbuatan Tergugat II yaitu penarikan kembali modal Tergugat II

---

<sup>155</sup> Law Community, *Perbuatan Melawan Hukum*, <<http://wonkdermayu.wordpress.com/artikel/perbuatan-melawan-hukum/>>, diakses pada tanggal 31 Mei 2012, pukul 15.08 WIB.

dari Tergugat I menimbulkan kerugian materil terhadap Sdr. Benny Sumampouw yaitu kehilangan keuntungan yang seharusnya diperoleh berupa kepemilikan atas Tanah Cengkareng. Hal ini karena dengan ditariknya penyertaan modal oleh Tergugat II, Akta Jual Beli tidak dapat dibuat dimana tanah harus merupakan milik penjual pada saat pembuatan Akta Jual Beli tersebut. Karena Akta Jual Beli tidak dapat dibuat maka Tanah Cengkareng pun gagal menjadi milik Sdr. Benny Sumampouw padahal uang muka sebesar Rp.5.000.000.000,00 sudah dibayar oleh Sdr. Benny Sumampouw. Dari sini jelas bahwa kerugian yang dialami oleh Sdr. Benny Sumampouw merupakan akibat dari perbuatan Tergugat II dan dengan demikian unsur kausalitas sudah terpenuhi dalam kasus ini.

#### **5. Ada kesalahan**

Kesalahan mencakup dua pengertian, yakni kesalahan dalam arti luas dan kesalahan dalam arti sempit. Kesalahan dalam arti luas bila terdapat kealpaan dan kesengajaan, sementara kesalahan dalam arti sempit hanya berupa kesengajaan. Kesengajaan terjadi bilamana seorang yang akan melakukan perbuatan tertentu mengetahui jika ia melakukan perbuatan tersebut maka akan merugikan orang lain, akan tetapi walaupun tetap mengetahui akibat tersebut, ia tetap melakukan perbuatan tersebut. Dalam kasus ini terdapat unsur kesengajaan dari Tergugat II yaitu melakukan penarikan kembali penyertaan modal yang termasuk juga Tanah Cengkareng dari Tergugat I padahal mengetahui bahwa Tanah Cengkareng sudah diperjanjikan dalam PPJB untuk kelak dijual pada Sdr. Benny Sumampouw. Dengan mengetahui bahwa Tanah Cengkareng sudah diperjanjikan dalam PPJB untuk kelak dijual pada Sdr. Benny Sumampouw maka tentu saja Tergugat II mengetahui bahwa tindakannya menarik kembali Tanah Cengkareng tersebut akan merugikan Sdr. Benny Sumampouw karena tidak dapat melakukan isi PPJB yaitu membuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT sehingga tidak dapat mendapatkan Tanah Cengkareng sesuai dengan yang diinginkan oleh Sdr. Benny Sumampouw. Dengan demikian unsur kesalahan terpenuhi dalam kasus ini.

#### **4.4 Perlindungan Hukum Terhadap PT. Pulau Seribu Paradise Sebagai Pihak Yang Dirugikan Akibat Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Yang Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Batal Demi Hukum**

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta dalam putusannya Nomor 287/PDT/2004/PT.DKI., menyatakan PPJB tanggal 18 Agustus 1990 batal demi hukum. Yang dimaksud dengan perjanjian batal demi hukum adalah dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Perjanjian yang batal demi hukum terjadi apabila syarat obyektif perjanjian tidak terpenuhi. Syarat obyektif itu adalah syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dalam kasus ini Pengadilan Tinggi menyatakan PPJB batal demi hukum berdasarkan pertimbangan bahwa syarat mengenai suatu hal tertentu tidak terpenuhi karena pada saat pembuatan PPJB Tanah Cengkareng bukan milik Tergugat I.

Atas keputusan tersebut penulis tidak sependapat. Menurut penulis, putusan pengadilan tersebut kurang tepat, tidak seharusnya PPJB dinyatakan batal demi hukum karena sebagaimana yang dijelaskan sebelumnya, Ir. Pudjadi Soekarno dan Sdr. Benny Sumampouw telah menghadap Komisaris Utama Tergugat I dan mereka sudah mendapat jaminan bahwa Tanah Cengkareng akan diserahkan sebagai penyertaan modal kepada Tergugat I dan kelak dapat dijual kepada pihak ketiga dengan mendapat izin dari Menteri Keuangan. Selain itu, perlu diperhatikan bahwa perjanjian yang dibuat disini adalah pengikatan jual beli, yang adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. PPJB biasanya berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Dalam kasus ini, dibutuhkan uang segera untuk membeli tanah di Lombok dan untuk mendapat dana maka Tanah Cengkareng perlu dijual. Namun karena tanah tersebut belum menjadi milik Tergugat I, tentu saja belum dapat dilakukan jual beli. Oleh karena itu dibuat PPJB untuk memastikan bahwa apabila syarat-syarat untuk melakukan jual beli sudah terpenuhi, termasuk syarat kepemilikan atas Tanah Cengkareng, maka PPJB akan ditindaklanjuti dengan jual beli sesungguhnya di hadapan PPAT.

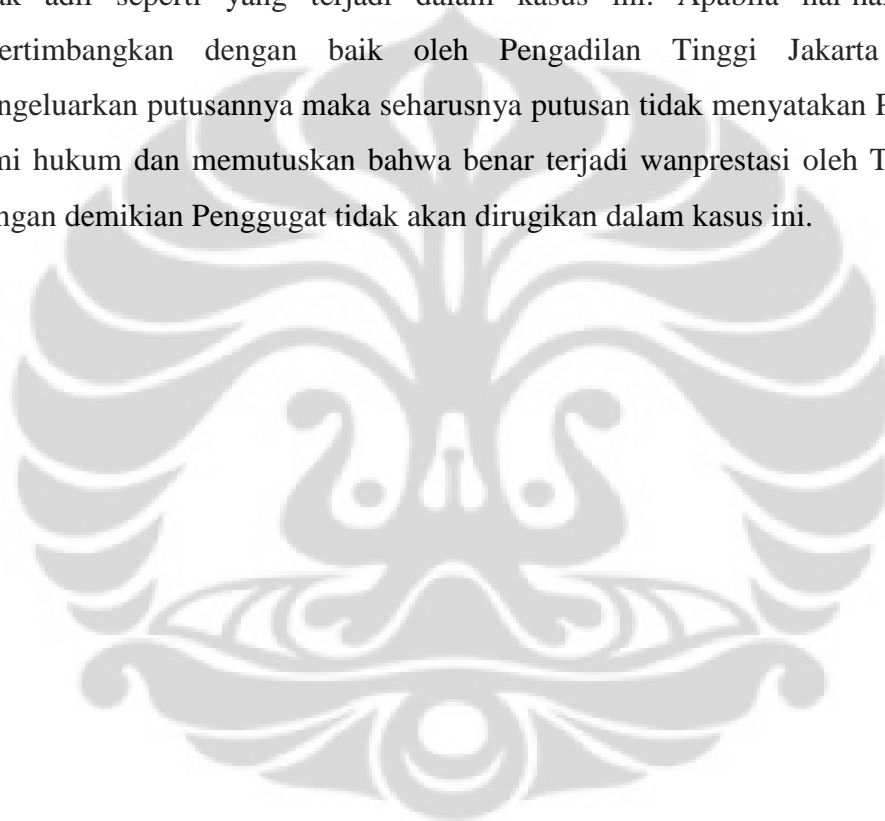
Tanah Cengkareng yang pada saat dilakukannya PPJB belum menjadi milik Tergugat I, bukanlah alasan yang dapat mengakibatkan perjanjian batal demi hukum, melainkan merupakan salah satu alasan kenapa sejak awal diputuskan untuk membuat PPJB atas Tanah Cengkareng. Pada saat Tanah Cengkareng sudah dimasukkan dalam Tergugat I sebagai penyertaan modal barulah dapat dilakukan jual beli sesungguhnya. Penyertaan modal kemudian terlaksana dengan dikeluarkannya Surat Keputusan oleh Tergugat II yang memasukkan tanah sengketa sebagai tambahan penyertaan modal (inbreng) dari Tergugat II ke dalam Tergugat I dan seharusnya sudah dapat dilakukan jual beli sesungguhnya. Oleh karena itu tidak sepatutnya PPJB dianggap batal demi hukum dimana isi perjanjian itu seharusnya sudah dapat dilaksanakan.

Perlu juga diperhatikan bahwa dalam kasus ini pembayaran uang muka atas Tanah Cengkareng sejumlah Rp.5.000.000.000,00 sudah dilakukan. Dengan status PPJB yang dianggap tidak pernah terjadi maka telah terjadi suatu pembayaran yang tidak diwajibkan. Dan menurut pasal 1359 KUHPdata, apa yang telah dibayarkan dengan tidak diwajibkan dapat dituntut kembali. Dibalik pasal yang mengatur hal tersebut terdapat prinsip pencegahan *unjustified enrichment* yang bermaksud untuk mencegah terjadinya suatu pihak untuk memperkaya dirinya secara tidak adil. Oleh karena itu sudah seharusnya uang Rp.5.000.000.000,00 yang sudah dibayarkan oleh Sdr. Benny Sumampouw dikembalikan. Dan karena hak atas piutang milik Sdr. Benny Sumampouw sudah diserahkan secara cessie kepada Penggugat, maka uang tersebut sudah sepatutnya dibayar kepada Penggugat.

Masalahnya adalah Tergugat I dan Ir. Pudjadi Soekarno sama-sama merasa tidak bertanggung jawab untuk mengembalikan uang tersebut dan putusan pengadilan tidak menyatakan siapa yang diwajibkan untuk membayar uang tersebut. Putusan pengadilan yang menyatakan PPJB batal demi hukum tidak dapat memaksakan Tergugat I untuk mengembalikan uang tersebut. Hal ini sangat merugikan Penggugat yang juga sudah tidak mempunyai wewenang untuk menuntut kasus wanprestasi di pengadilan karena PPJB dianggap tidak pernah ada. Ini mengakibatkan Tergugat I menerima manfaat secara cuma-cuma dimana Tergugat I memperkaya dirinya secara tidak adil (*unjustified enrichment*) dengan

menerima uang sejumlah Rp.5.000.000.000,00 dari Sdr. Benny Sumampouw dan menggunakannya untuk kepentingannya sendiri namun tidak ada yang mewajibkannya untuk mengembalikan uang tersebut.

Untuk melindungi Penggugat yang sangat dirugikan dalam kasus ini, seharusnya Pengadilan Tinggi Jakarta dalam mengeluarkan putusannya mempertimbangkan dengan benar status tanah pada saat membuat PPJB dan juga prinsip *unjustified enrichment* agar putusan yang dikeluarkan tidak justru menimbulkan ketidakadilan dimana salah satu pihak memperkaya dirinya secara tidak adil seperti yang terjadi dalam kasus ini. Apabila hal-hal tersebut dipertimbangkan dengan baik oleh Pengadilan Tinggi Jakarta sebelum mengeluarkan putusannya maka seharusnya putusan tidak menyatakan PPJB batal demi hukum dan memutuskan bahwa benar terjadi wanprestasi oleh Tergugat I. Dengan demikian Penggugat tidak akan dirugikan dalam kasus ini.



## DAFTAR REFERENSI

### **Buku-Buku**

Badruzaman, Mariam Darus. *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni, 1996.

Budiono, Herlien. "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak" Majalah Renvoi Edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004.

Cahyono, Akhmad Budi dan Surini Ahlan Sjarif. *Mengenal Hukum Perdata*. Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008.

Djojodirdjo, M.A. Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2005.

Hutagalung, Arie S. dkk. *Asas-Asas Hukum Agraria*. Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Mamudji, Sri dkk. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Ed. 1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Rusli, Hardijan. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. Cet. 2. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: UI Press, 2010.

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa, 2004.

Setiawan, "Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum dan Perkembangan dalam Yurisprudensi." *Varia Pengadilan Nomor 16 Tahun II* (Januari 1987).

Yani, Ahmad dan Gunawan Widjaja, *Perseroan Terbatas*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

### **Undang-Undang**

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP RI Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP RI Nomor 37 Tahun 1998, Lembaran Negara Republik Indonesia 52 ahun 1998, pasal 1 angka 1.

Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*

Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU RI Nomor 5, Tahun 1960, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Indonesia, *Undang-Undang Perseroan Terbatas*, UU No. 40, LN No. 106 tahun 2007, TLN No. 4756, pasal 1 angka 1.

Indonesia, *Undang-Undang Perkawinan*, UU No. 1, LN No. 1 tahun 1974, pasal 31.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 31, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), pasal 1458.

### **Lain-Lain**

Law Community, *Perbuatan Melawan Hukum*,  
<<http://wonkdermayu.wordpress.com/artikel/perbuatan-melawan-hukum/>>, diakses pada tanggal 31 Mei 2012, pukul 15.08 WIB.



## DAFTAR REFERENSI

### BUKU-BUKU

Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

Badruzaman, Mariam Darus. *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni, 1996.

Badruzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni, 2001.

Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*. Cet. 2. Bandung: Penerbit Alumni, 1996.

Budiono, Herlien. "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak" *Majalah Renvoi Edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004*.

Cahyono, Akhmad Budi dan Surini Ahlan Sjarif. *Mengenal Hukum Perdata*. Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008.

Djojodirdjo, M.A. Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.

Hanitijo, Ronny. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982.

Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Cet. 2. Bandung: PT. Alumni, 1986.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2005.

- Hutagalung, Arie S. dkk. *Asas-Asas Hukum Agraria*. Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mamudji, Sri dkk. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Ed. 1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muljadi, Kartini Dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Muljadi, Kartini Dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah..* Jakarta: Kencana Purnada Media Group, 2008.
- Rusli, Hardijan. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. Cet. 2. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan Pada Umumnya*. Bandung: PT. Alumni, 1999.
- Setiawan, “Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum dan Perkembangan dalam Yurisprudensi.” *Varia Pengadilan Nomor 16 Tahun II* (Januari 1987).
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: UI Press, 2010.
- Soekanto, Soerjono Dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Ed. 1. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa, 2004.
- Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa, 2003.

Suharnoko. *Hukum Perjanjian Teori Dan Analisa Kasus*. Cet. 5. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.

Suharnoko Dan Endah Hartati. *Subrogasi, Cessie, Dan Novasi*. Cet. 5. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.

Yani, Ahmad dan Gunawan Widjaja, *Perseroan Terbatas*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

### **UNDANG UNDANG**

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP RI Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP RI Nomor 37 Tahun 1998, Lembaran Negara Republik Indonesia 52 Tahun 1998.

Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*

Indonesia, *Undang-Undang Perkawinan*, UU RI Nomor 1 Tahun 1974, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974.

Indonesia. *Undang-Undang Perseroan Terbatas*, UU RI Nomor 40 Tahun 2007, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 106 Tahun 2007, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756.

Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU RI Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 31, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), pasal 1458.

### **LAIN-LAIN**

Law Community, *Perbuatan Melawan Hukum*,  
<<http://wonkdermayu.wordpress.com/artikel/perbuatan-melawan-hukum/>>, diakses pada tanggal 31 Mei 2012, pukul 15.08 WIB.





**P U T U S A N**

**No. 280 K/Pdt/2006**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

PERSEROAN TERBATAS PT PULAU SERIBU PARADISE, berkedudukan di Jalan K.H. Wahid Hasyim No. 69, Jakarta Pusat, dalam hal ini bertindak baik untuk diri sendiri maupun sebagai penerima secara cessie dari Sdr. Benny Sumampouw, memilih kedudukan hukum pada Kantor Kuasanya Daniel Z. Martadiwangsa, SH. dan Simon Y. Sudarso, SH.,CN,LL.M., para Advokat berkantor di Jalan Teh No. 4 (Lantai III) Jakarta Kota; Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding;

**m e l a w a n :**

1. PERSEROAN TERBATAS PT PATRA JASA, berkantor pusat di Jalan Jendral Gatot Subroto No. 32-34, Jakarta Selatan;
2. PERSEROAN TERBATAS PT PERTAMINA, berkantor pusat di Jalan Medan Merdeka Timur No. 1 A, Jakarta Pusat; Para Termohon Kasasi I dan II dahulu Tergugat I dan II/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I dan II sebagai Tergugat I dan Tergugat II di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

- I. TERGUGAT I DAN TERGUGAT II TELAH INKAR JANJI TIDAK MELAKSANAKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANGGAL 18 AGUSTUS 1990 MENGENAI PENJUALAN SEBIDANG TANAH SELUAS KIRA-KIRA 6 HA DI JALAN DAAN MOGOT, CENGKARENG, KEPADA SDR. BENNY SUMAMPOUW.

Bahwa pada tanggal 18 Agustus 1990, telah dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli di antara Tergugat dengan Sdr. Benny Sumampouw, di mana Tergugat I mengikatkan diri kepada Sdr. Benny Sumampouw untuk menjual sebidang tanah ex. Pabrik Batu Bata seluas 6 ha di Jalan Daan

Hal. 1 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Mogot, Jakarta Barat selanjutnya disebut juga tanah sengketa, dengan harga Rp 120.000,-/m<sup>2</sup> sehingga harga keseluruhannya adalah Rp 7.039.500.000,- (tujuh milyar tiga puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah), pada waktu mana kurs US dollar adalah Rp. 2.000,- per US dollar. (Bukti P-1);

Bahwa segera setelah dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, pada hari dan tanggal yang sama yaitu tanggal 18 Agustus 1990 Sdr. Benny Sumampouw telah membayar kepada Tergugat I uang muka/panjar tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) untuk mana Tergugat I telah membuat tanda terima/kwintansi yang ditandatangani oleh Manager Divisi Keuangan Tergugat I lengkap dengan stempel/cap Tergugat I yang membuktikan uang sejumlah Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) benar telah diterima dengan sepatutnya oleh Tergugat I (Bukti P-2).

Bahwa setelah penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide bukti P-1) dan pembayaran uang muka/panjar tanda jadi (vide bukti P-2), ternyata Tergugat I senantiasa menghindari untuk membuat Akta Jual Beli sebagai tindak lanjut dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu (vide bukti P-1).

Bahwa Sdr. Benny Sumampouw telah berulang kali menegur Tergugat I agar bersedia membuat Akta Jual Beli sebagai tindak lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide bukti P-1), namun Tergugat I dengan rupa-rupa alasan yang dibuat-buat tetap tidak bersedia melaksanakannya, dan pada akhirnya Tergugat I mengakui Akta Jual Beli dimaksud tidak dapat dibuat karena Tergugat II selaku Komisaris Tergugat I tidak menyetujuinya.

Bahwa tanah sengketa berasal dari Tergugat II yang dengan Surat Kuasanya No.0104/C.0000/90-SO tanggal 20/1/1990 memberi kuasa kepada Tergugat I untuk menjajaki kemungkinan pengembangan (pemanfaatan) asset miliknya yang dalam Surat Kuasa itu disebut "tanah di Jalan Cengkareng ex. Pabrik Batu Bata" yang dalam perkara ini disebut juga tanah sengketa (Bukti P-3),

Bahwa selanjutnya Tergugat II dengan Surat Keputusannya No.KPTS-173/C.00000/91-HI tanggal 22 Juni 1991 telah memasukkan tanah sengketa yang disebut dalam Surat Keputusan itu "tanah seluas ± 6 ha beserta bangunan bekas Pabrik Bata, Desa Cengkareng, Jakarta Barat" sebagai tambahan penyertaan modal (inbreng) dari Tergugat II ke dalam Tergugat I (Bukti P-4);

Hal. 2 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat II ternyata telah beritikad buruk menghalang-halangi pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) dengan cara menarik kembali penyertaan modalnya dari Tergugat I yang antara lain termasuk tanah sengketa, seperti ternyata pada Surat Keputusan No. Kpts-014/C 0000/96-SO tanggal 6 Februari 1996 meskipun Tergugat II mengetahui di antara Tergugat I dan Sdr. Benny Sumampouw telah ada Perjanjian Perikatan Jual Beli (vide bukti P-1) atas objek tanah sengketa hal mana mengakibatkan Tergugat I tidak dapat membuat akta jual beli dengan Penggugat atas sebidang tanah sengketa, sehingga dengan demikian Tergugat II ikut digugat dalam perkara ini. (Bukti P-5).

Bahwa karena Akta Jual Beli sebagai pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bukti P-1 tidak dapat dibuat, maka Sdr. Benny Sumampouw melalui kuasa hukumnya telah 2 (dua) kali mengirimkan surat teguran kepada Tergugat I dengan tembusan kepada Tergugat II agar mengembalikan uang sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang merupakan uang muka/panjar harga tanah sengketa yang telah dibayarkan Sdr. Benny Sumampouw kepada Tergugat I sesuai kwintansi bukti P-2, namun Tergugat I menjawab melalui kuasa hukumnya menolak mengembalikan uang tersebut dengan dalih seolah-olah uang sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang dibayarkan oleh Sdr. Benny Sumampouw menjadi tanggung jawabnya pribadi Ir. Pudjadi Soekarno (yaitu Direktur Tergugat I pada waktu penanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990). (Bukti P-6, Bukti P-7, Bukti P-8 (dan Bukti P-9).

Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah sengketa dengan pembayaran uang mukanya sebesar Rp 5.000.000.000,-(lima milyar rupiah) adalah sungguh-sungguh dilakukan oleh Tergugat I dan Sdr. Benny Sumampouw terbukti pada surat laporan perihal telah terjadinya tindak pidana korupsi yang diajukan oleh Tergugat I kepada Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan No. 1807 DIRUT.PAJ/2001 tanggal 10 Oktober 2001 yang antara lain pada butir 3 nya tegas-tegas diakui : "Penjualan dilaksanakan antara Ir. Pudjadi Soekarno selaku Direktur PT Patra Jasa dengan Sdr. Benny Sumampouw selaku pembeli dan pada butir 6 nya juga diakui : Bahwa akibat dari perbuatannya Sdr. Pudjadi Soekarno maka PT Patra Jasa (Tergugat I) telah mengalami kerugian" sehingga dengan demikian terbukti uang panjar sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) itu

Hal. 3 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

telah diserahkan oleh Sdr. Benny Sumampouw kepada dan diterima oleh Tergugat I dan sama sekali bukan kepada pribadi Ir. Pudjadi Soekarno (Bukti P-10).

Bahwa Tergugat I dalam suratnya No.154/DIRUT.PJ/S/N/2002 tanggal 30/9/2002 kepada Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara dalam butir 2 nya juga mengakui dengan tegas-tegas : Pembayaran uang muka atas pengikatan jual beli tanah di Jalan Daan Mogot, Jakarta Barat sebesar Rp 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) adalah merupakan perikatan jual beli tanah tersebut antara PT Patra Jasa dengan pribadi Sdr. Benny Sumampouw, karena permasalahan ini terkait dengan masalah lain yang sangat kompleks, maka akan diselesaikan dengan cara tersendiri", hal mana lebih membuktikan lagi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) adalah transaksi di antara Tergugat I dengan Sdr. Benny Sumampouw dan dengan demikian terbukti juga uang muka/panjar sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dari Sdr. Benny Sumampouw tersebut sungguh-sungguh telah diserahkan kepada dan diterima oleh Tergugat I dan bukan kepada pribadi Ir. Pudjadi Soekarno. (Bukti P-11) ;

Bahwa dengan uraian di atas terbukti Tergugat I dan Tergugat II telah bersama-sama melakukan perbuatan ingkar janji, dengan itikad buruk tidak melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990, yaitu tidak bersedia membuat Akta Jual Beli atas tanah sengketa yang telah merugikan Sdr. Benny Sumampouw;

Bahwa sesuai ketentuan pasal 1242 KUH Per (BW), Sdr. Benny Sumampouw berhak menuntut pengembalian uangnya sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) berikut ganti rugi dari Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng atas perbuatan ingkar janjinya dan besarnya ganti rugi tersebut sebesar 1/100 (satu persimil) perhari atau sama dengan 3% per bulan yaitu seimbang atau sepadan dengan perhitungan denda (yang sama dengan bunga) yang dipakai oleh Tergugat I dalam menagih tunggakan uang sewa Pulau Bira Besar dari pengelolanya PT Pulau Seribu Paradise (Penggugat) sebagaimana akan diuraikan di bawah ini;

- II. PENYERAHAN SECARA CESSSE KEPADA PENGGUGAT (CESSIONARIS) HAK ATAS TAGIKAN SDR. BENNY (CEDENT) TERHADAP TERGUGAT I (DEBITUR CESSUS).

Hal. 4 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan Akta Penyerahan Secara Cessie No.1 tanggal 17 April 2003 dibuat yang di hadapan Notaris H. Yoyo Gundero Suwandhi, SH., Sdr. Benny Sumampouw telah menyerahkan (mencedeer) tagihan secara cessie kepada Penggugat terhadap Perseroan Terbatas PT Patra Jasa, yaitu untuk tagihannya sejumlah Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) pada bulan Agustus 1990 berikut dengan bunga-bunganya seperti diuraikan di atas (Bukti P-12);

Bahwa dalam pasal 2 Akta Penyerahan Secara Cessie No.1 tanggal 17 April 2003 (vide bukfi P-12) disebutkan bahwa apa yang diserahkan (dicedeer) dengan akta itu berikut segala sesuatu yang berhubungan dengan tagihan tersebut telah berpindah kepada Penggugat dan segala keuntungan dan kerugian yang didapat atau diderita dengannya telah menjadi milik atau dipikul oleh Penggugat,

Bahwa sesuai ketentuan hukum dalam Pasal 613 ayat 2 KUH Per (BW), Penggugat telah memberitahukan dengan sepatutnya kepada Tergugat I dan Tergugat II perihal adanya cessie/penyerahan hak tagih dari Sdr. Benny Sumampouw kepada Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Akta Penyerahan Secara Cessie No.1 tanggal 17 April 2003 terhadap Tergugat I (Bukti P-13) sehingga dengan pemberitahuan tersebut pengoperan/pengalihan hak tagih dari Sdr. Benny Sumampouw kepada Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Akta Penyerahan Secara Cessie No.1 tanggal 17 April 2003 (vide bukti P-12) berlaku dan mengikat terhadap Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa dengan demikian, demi hukum seluruh tagihan Sdr. Benny Sumampouw terhadap Tergugat I yang disebut dalam Akta Penyerahan Secara Cessie No.1 tanggal 17 April 2003 (vide bukti P-10) telah beralih kepada dan menjadi tagihan (piutang) dari Penggugat terhadap Tergugat I.

### III. TAGIHAN TERGUGAT I KEPADA PENGGUGAT ATAS UANG SEWA PULAU BIRA BESAR.

Bahwa dengan Akta Perjanjian Pengelolaan No. 9 tanggal 3 Agustus 1993 (selanjutnya disingkat Akta Perjanjian Pengelolaan) yang kemudian atas akta tersebut dibuat Addendum tertanggal 1 Mei 1997 dan terakhir dibuat lagi Addendum atas Addendum Perjanjian Pengelolaan Pulau Bira Besar tanggal 30 Maret 1998, Tergugat I telah menyerahkan kepada Penggugat hak pengelolaan atas Pulau Bira Besar milik Tergugat I yang terletak di Kelurahan Pulau Kelapa, Kecamatan Kepulauan Seribu, wilayah

Hal. 5 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Utara, seluas 28,6 ha berikut segala fasilitasnya milik Tergugat I (Bukti P-14, P-15 dan P-16);

Bahwa dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Pengelolaan tersebut (vide bukti P-14) disebutkan bahwa hak pengelolaan yang diberikan kepada Penggugat oleh Tergugat I adalah untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal 11 November 1993, sehingga dengan demikian menjadi akan berakhir pada tanggal 31 Oktober 2003, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang setiap 5 (lima) tahun, namun kemudian dirubah lagi dengan Addendum tanggal 21 Mei 1997 (vide bukti P-15) dan Addendum tanggal 30 Maret 1998 menjadi sampai dengan tanggal 30 April 2007 (vide bukti P-16).

Bahwa uang sewa atas hak pengelolaan diperoleh Tergugat I dari Penggugat semula sesuai dengan pasal 5 Akta Perjanjian Pengelolaan tersebut (vide bukti P-14) adalah Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) per bulan untuk tahun pertama dan tahun kedua, sedangkan untuk tahun ketiga dan seterusnya sebesar US\$ 35.000. (tiga puluh lima ribu dollar Amerika Serikat) per bulan dan kemudian terakhir dengan Addendum tanggal 30 Maret 1998 dirubah menjadi Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta) per bulan untuk 3 (tiga) tahun pertama dan untuk pembayaran berikutnya mulai tanggal 1 Mei 2000 s/d 30 April 2027 akan dibayar dengan menggunakan US (Dollar Amerika Serikat) yang besarnya akan dibicarakan dan ditentukan kembali oleh kedua belah pihak selambat-lambatnya tanggal 1 April 2000;

Bahwa dalam pasal 5 butir d Akta Perjanjian Pengelolaan tersebut ditetapkan apabila terjadi keterlambatan membayar sewa kepada Tergugat I, maka Penggugat harus membayar denda sebesar 1/0/00 (satu permil) per hari dari besar uang sewa; denda mana pada hakekatnya merupakan ganti rugi atau bunga dari tunggakan uang sewa tersebut yang besarnya 1/0/00 (satu permil) per hari yang sama dengan 30/1000 atau 3% per bulan atau 36% per tahun;

Bahwa sejak ditandatanganinya Akta Perjanjian Pengelolaan No. 9 tanggal 3 Agustus 1993 (vide bukti P-14), Penggugat dengan teratur membayar kepada Tergugat I uang sewa pengelolaan Pulau Bira Besar sesuai jumlah dan jadwal yang disepakati dalam perjanjian tanpa pernah ada keberatan dari Tergugat I;

Bahwa terhitung mulai bulan Oktober 1999 Penggugat dengan terpaksa menghentikan pembayaran uang sewa Pulau Bira Besar kepada

Hal. 6 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, oleh karena Sdr. Benny Sumampouw sebagai pemegang saham mayoritas dan sekaligus sebagai Direktur Utama Penggugat mempunyai piutang/lagihan kepada Tergugat I dalam hubungan jual beli tanah sengketa seperti diuraikan di atas, dimana Sdr. Benny Sumampouw hendak mengkompensasikan piutang; dengan Tergugat I tersebut dengan hutang Penggugat kepada Tergugat I seperti diuraikan di bawah ini ;

#### IV. DEMI HUKUM TELAH TERJADI PERJUMPAAN HUTANG (KOMPENSASI) DI ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT I SESUAI PASAL 1425, 1426, 1427 KHU PER (BW).

Bahwa Tergugat I dengan suratnya No.021/Dir.Keu-PJ/S/VII/2002 tanggal 1 Juli 2002 perihal sewa Pulau Bira Besar telah menagih hutang kepada Penggugat untuk membayar tunggakan uang sewa sebesar:

- Jumlah sewa periode 1/10/1999 s/d 30/9/2002....Rp 2.520.000.000,-
- Denda periode 25/9/1999 s/d 24/6/2001.....Rp 1.247.400.000,-
- Rp 3.767.400.000,-

Bahwa selanjutnya Tergugat I dengan suratnya No.013/AB-PJ/S/VII/2003 tanggal 21 Juli 2003 kepada Penggugat telah menagih uang sewa Pulau Bira Besar untuk periode sewa tanggal 1 Oktober 2002 s/d tanggal 30 September 2003 sehingga keseluruhan tagihan uang sewa yang harus dibayar oleh Penggugat tersebut telah menjadi Rp 5.628.000.000,- (lima milyar enam ratus dua puluh delapan juta rupiah) (Bukti P-17 dan P-18) ;

Bahwa berdasarkan Akta Cessie No.1 tanggal 17/4/2003 (vide bukti P-12) sebagaimana sudah diuraikan di atas, Penggugat mempunyai tagihan kepada Tergugat I, yaitu tagihan pokok sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ditambah dengan ganti rugi terhitung sejak bulan Agustus 1990 sampai dibayar lunas;

Bahwa besarnya ganti rugi tersebut adalah adil dan patut ditetapkan sebesar 3% sebulan, yaitu seimbang/sepadan dengan perhitungan denda yang ditetapkan Tergugat I dalam Akta Perjanjian Pengelolaan butir 5.d (vide bukti P-14), yaitu sebesar 1 0/00 (satu permil) perhari yang berarti sebulannya adalah 3%, tetapi oleh Tergugat I sesuai bukti P-17 dan P-18 diperhitungkan secara bunga berbunga sehingga adalah adil dan patut Penggugat juga memakai cara perhitungan Tergugat I tersebut, yaitu 3 % per bulan dengan perhitungan bunga berbunga untuk dendanya.

Bahwa besarnya ganti rugi yang harus dibayar Tergugat I kepada Penggugat sejak Agustus 1990 sampai dengan didaftarkannya gugatannya ini pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat bulan Agustus 2003 yaitu tagihan

Hal. 7 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ditambah ganti ruginya sebesar Rp179.685.000.000,- (seratus tujuh puluh sembilan milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) menjadi Rp 184.685.000.000,- (seratus delapan puluh empat milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah), besar ganti rugi mana sesuai dengan perhitungan bunga berbunga .

Bahwa mengingat pada satu pihak Penggugat masih mempunyai tunggakan kewajiban membayar uang sewa Pulau Bira Besar kepada Tergugat I yang sampai bulan September 2003 berjumlah Rp 5.628.000.000,- ( lima milyar enam ratus dua puluh delapan juta rupiah) dan pada lain pihak Penggugat mempunyai tagihan kepada Tergugat I sampai dengan bulan Agustus 2003 sebesar Rp 184.685.000.000,- (seratus delapan puluh empat milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah), maka demi hukum telah terjadi perjumpaan hutang (kompensasi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1425 KUHP (BW) di antara hutang Tergugat I kepada Penggugat sampai dengan tanggal pendaftaran gugatan ini pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebesar Rp 184.685.000.000,- (seratus delapan puluh empat milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) dan hutang Penggugat kepada Tergugat I sesuai surat tagihannya sebesar Rp 5.628.000.000,- (lima milyar enam ratus dua puluh delapan juta rupiah) sehingga dengan demikian Penggugat masih mempunyai kelebihan tagihan (piutang) terhadap Tergugat I sebesar Rp 184.685.000.000,- (seratus delapan puluh empat milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) dikurang Rp 5.628.000.000,- (lima milyar enam ratus dua puluh delapan juta rupiah) sama dengan Rp 179.057.000.000,- (seratus tujuh puluh sembilan milyar lima puluh tujuh juta rupiah) ditambah dengan ganti rugi 3 % sebulan terhitung sejak tanggal pendaftaran gugatan ini di Kepaniteraan Pengadilan sampai dibayar lunas.

## PERMOHONAN SITA JAMINAN

- (1). Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan Pengadilan dalam perkara ini patutlah diletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat I berupa :
  - (a). Tanah seluas kira-kira 6 ha di Jalan Daan Mogot Cengkareng berikut bangunan di atasnya, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat;
  - (b). Pulau Bira Besar seluas 28,6 ha, terletak di Kelurahan Pulau Kelapa, Kepulauan Seribu, wilayah Jakarta Utara berikut bangunan-bangunan yang ada di atasnya ;

Hal. 8 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (c). Sebidang tanah berikut bangunan hotel di atasnya (Hotel Patra Jasa) yang terletak di Jalan Jend. Ahmad Yani No.2, Jakarta Pusat, dan apabila sitaan jaminan sudah diletakkan, menyatakannya sah dan berharga.

## VI. PERMOHONAN PUTUSAN YANG DAPAT DILAKSANAKAN TERLEBIH DAHULU (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD).

Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada surat-surat bukti otentik dan surat-surat bukti yang tidak dapat disangkal kebenarannya, maka patutlah kiranya putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding atau kasasi.

MAKA, berdasarkan hal-hal tersebut di atas dapat kiranya dijatuhkan putusan dalam perkara ini sebagai berikut :

- I. Mengabulkan seluruh gugatan.
- II. A. Meletakkan Sita Jaminan atas :
  - (1). Tanah seluas kira-kira 6 ha di Jalan Daan Mogot Cengkareng berikut bangunan di atasnya, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat;
  - (2). Pulau Bira Besar seluas 28,6 ha, terletak di Kelurahan Pulau Kelapa, Kepulauan Seribu, wilayah Jakarta Utara berikut bangunan-bangunan yang ada di atasnya;
  - (3). Sebidang tanah berikut bangunan Hotel di atasnya (Hotel Patra Jasa) yang terletak di Jalan Jend. Ahmad Yani No. 2, Jakarta Pusat, dan apabila sitaan jaminan sudah diletakkan, menyatakannya sah dan berharga.
- B. Apabila sita jaminan diletakkan, menyatakannya sah dan berharga.
- III. Menyatakan sah pengalihan hak tagih Sdr. Benny Sumampouw atas Tergugat I (PT Patra Jasa) kepada Penggugat (PT Pulau Seribu Paradise) sesuai Akta Penyerahan Secara Cessie No.1 tanggal 12 April 2003 yang dibuat di hadapan Notaris H. Yoyo Gundero Suwandhi, SH adalah sah;
- IV. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 yang telah merugikan Penggugat;
- V. Membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990.
- VI. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II berhutang kepada Penggugat sebesar hutang pokok Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ditambah dengan ganti rugi 3 % sebulan terhitung sejak tanggal 18

Hal. 9 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 1990 s/d tanggal dimasukkannya gugatan (bulan Agustus 2003), dengan perhitungan bunga berbunga yaitu sebesar Rp 179.685.000.000,- (seratus tujuh puluh sembilan milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) sehingga keseluruhan hutang pokok berikut bunganya berjumlah Rp 184.685.000.000,- (seratus delapan puluh empat milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah);

- VII. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat sebesar Rp 184.685.000.000,- (seratus delapan puluh empat milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) ditambah dengan ganti rugi 3% sebulan terhitung sejak bulan Agustus 2003 sampai dibayar lunas;
- VIII. Menyatakan Penggugat berhutang kepada Tergugat I atas uang sewa Pulau Bira Besar sejak tahun 1999 s/d bulan Juli 2003 yang terdiri dari uang sewa pokok dan dendanya sebesar Rp 5.628.000.000,- (lima milyar enam ratus dua puluh delapan juta rupiah).
- IX. Menyatakan demi hukum telah terjadi perjumpaan hutang (kompensasi) antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sesuai ketentuan Undang-Undang dalam Pasal 1425, 1426 dan 1427 KUH Per (BW).
- X. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat Rp 184.685.000.000,- (seratus delapan puluh empat milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) dikurangi Rp 5.628.000.000,- (lima milyar enam ratus dua puluh delapan juta rupiah) sama dengan Rp 179.057.000.000,- (seratus tujuh puluh sembilan milyar lima puluh tujuh juta rupiah) ditambah ganti rugi sebesar 3% sebulan terhitung sejak Agustus 2003, yaitu tanggal pendaftaran gugatan ini pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri.
- XI. Menyatakan Penggugat tidak berkewajiban membayar uang sewa Pulau Bira Besar kepada Tergugat I, sampai sebesar jumlah kelebihan tagihan Penggugat terhadap Tergugat I.
- XII. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi.
- XIII. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Exceptie Van Connexiteit

Hal. 10 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa obyek gugatan Penggugat yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 25 Agustus 2003 (dalam perkara ini), yaitu tentang wanprestasi, sehubungan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 16 Agustus 1990 dan/atau tanggal 18 Agustus 1990, atas sebidang tanah ex. Pabrik Batu Bata seluas  $\pm$  6 Ha, yang terletak Jalan Daan Mogot, Jakarta Barat adalah sama obyeknya dengan gugatan yang diajukan terlebih dahulu oleh Tergugat I di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 28 Juli 2003, terdaftar No. 399/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Sel, tentang pengikatan jual beli tanggal 16 Agustus 1990 dan/atau tanggal 18 Agustus 1990;

Oleh karena perkara ini ada sama dengan perkara yang terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, maka sepatutnya perkara ini tidak dapat diterima, berdasarkan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung;

## 2. Kurang Pihak

a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Sdr. Pudjadi Soekarno (mantan Direktur PT Patra Jasa) dengan Sdr. Benny Sumampouw;

Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 16 Agustus 1990 dan/atau tanggal 18 Agustus 1990, adalah antara Sdr. Pudjadi Soekarno selaku pribadi (mantan Direktur Tergugat I) dengan Sdr. Benny Sumampouw. Dalam pengikatan jual beli tersebut, memang tertulis Sdr. Pudjadi Soekarno selaku PT Patra Jasa, akan tetapi pada saat melakukan pengikatan jual beli, tidak ada ijin dari Dewan Komisaris, sebagaimana telah diatur dalam perubahan Anggaran Dasar No. 29, tanggal 8 November 1988, Pasal 11 butir 2 C, dikutip sebagai berikut:

“C. Membeli, menjual atau dengan cara lain mendapatkan melepaskan hak atas barang-barang tidak bergerak termasuk bangunan-bangunan, hak-hak atas tanah serta perusahaan-perusahaan; haruslah mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Dewan Komisaris”;

Oleh karena tindakan Sdr. Pudjadi Soekarno menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tanpa persetujuan Dewan Komisaris, maka tindakan Sdr. Pudjadi Soekarno untuk atas nama pribadi adalah tanggung jawab pribadi Sdr. Pudjadi Soekarno;

b. Tanah seluas 6 Ha, milik Tergugat II dan uang Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) tidak masuk rekening Tergugat I;

Hal. 11 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



Tanah yang diperjual belikan oleh Sdr. Pudjadi Soekarno (mantan Direktur PT Patra Jasa), yaitu tanah ex. Pabrik Batu Bata seluas 6 Ha, adalah tanah milik Tergugat II, bukan tanah Tergugat I dan uang muka yang dibayarkan oleh Sdr. Benny Sumampouw sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Sdr. Pudjadi Soekarno, tidak diterima oleh Tergugat I. Mengenai tidak masuknya pembayaran tersebut ke dalam rekening Tergugat I, ditegaskan lagi dalam kesepakatan yang telah dibuat di kantor Tergugat I, antara Sdr. Pudjadi Soekarno selaku pribadi dengan Sdr. Benny Sumampouw pada tanggal 30 Oktober 1995 dan disaksikan oleh Direksi baru Tergugat I dalam rangka penyelesaian sengketa;

- c. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya berulang kali menyebut Sdr. Benny Sumampouw membayar uang muka atas tanah Cengkareng kepada Tergugat I, vide butir I, 2, 4, 8, 9, 20, 10 dan butir II. 1, 3, 4....dst;

Oleh karena itu, Sdr. Pudjadi Soekarno dan Sdr. Benny Sumampouw harus dijadikan sebagai pihak dalam gugatan ini, agar dapat menjelaskan duduk permasalahan yang sebenarnya dan dapat seimbang informasinya;

Dengan tidak dimasukkannya Sdr. Pudjadi Soekarno dengan Sdr. Benny Sumampouw sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan ini menjadi kurang pihak, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

### 3. Tidak Ada Hubungan Hukum

Bahwa oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 16 Agustus 1990 (dan/atau tanggal 18 Agustus 1990) tersebut, dilakukan oleh Sdr. Pudjadi Soekarno (mantan Direktur PT Patra Jasa), tanpa ijin dari Dewan Komisaris, sebagaimana disyaratkan dalam Perubahan Anggaran Dasar dan uang muka sebesar Rp 5.000.000.000,- masuk rekening pribadi Sdr. Pudjadi Soekarno sendiri, maka tanggung jawab atas perjanjian PJB tersebut, adalah tanggung jawab Sdr. Pudjadi Soekarno selaku pribadi; Dengan demikian antara Sdr. Benny Sumampouw ataupun Penggugat (PT.PSP) dengan Tergugat I sehubungan dengan pengikatan jual beli tersebut, tidak ada hubungan hukum, karenanya gugatan Penggugat patut tidak diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa Tergugat II membeli tanah seluas 6 Ha di Kampung Cengkareng, DKI Jakarta, berdasarkan Akte Pelepasan dan Penyerahan Hak 0.27 tanggal 31 Januari 1970, tanah lokasi tersebut selanjutnya disebut tanah ex. Pabrik Batu Bata atau tanah sengketa;

Direktur Utama Pertamina (cq. Tergugat II) berdasarkan surat kuasa No. 0104/C0000/90-SO tanggal 20 Januari 1990, memberikan kuasa kepada PT Patra Jasa) cq. Tergugat I untuk menjajaki kemungkinan pengembangan tanah milik Pertamina dimaksud (kuasa bukan untuk menjual tanah). Berdasarkan surat kuasa dari Tergugat II tersebut, Sdr. Pudjadi Soekarno (mantan Direktur PT Patra Jasa) cq. Tergugat I memberikan kuasa kepada Benny Sumampouw cq. Penggugat untuk melakukan penajagan kemungkinan pengembangan tanah ex. Pabrik Batu Bata (bukan untuk menjual tanah) dengan surat kuasa No. 1015/DIR.PAJ/1990 tanggal 1 Agustus 1990;

Bahwa Sdr. Pudjadi Soekarno selaku Direktur PT Patra Jasa menjual tanah seluas 6 Ha ex. Pabrik Batu Bata kepada Benny Sumampouw cq. Penggugat melalui perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 16 Agustus 1990 dengan harga Rp 120.000,-/m<sup>2</sup>, di mana dalam perjanjian dimaksud tidak menyebutkan dengan jelas bukti hak tanah, letak dan batas tanah sehingga secara hukum obyek perjanjian tidak jelas;

Bahwa Benny Sumampouw sebagai imbalan atas jual beli ex. Pabrik Batu Bata menyerahkan uang sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Sdr. Pudjadi Soekarno diberikan kwitansi tanda terima uang yang ditandatangani oleh Manger diterima dan masuk ke dalam rekening pribadi Sdr. Pudjadi Soekarno (dengan alasan untuk pembelian tanah di Gili Air Lombok);

Bahwa Pertamina cq. Tergugat II melakukan penambahan modal kepada PT Patra Jasa cq. Tergugat I di antaranya tanah ex. Pabrik Batu Bata dengan Surat Keputusan Direktur Utama Pertamina No. Kpts-173/C0000/91-B1 tanggal 22 Juli 1991. Bahwa pemindahan hak (inbreg) tanah tersebut dari Pertamina ke PT Patra Jasa dilakukan melalui Akta Pemindahan hak No. 74 tanggal 15 Oktober 1991, secara yuridis formal tanah ex. Pabrik Batu Bata menjadi aset PT Patra Jasa. Bahwa penyerahan tanah ex. Pabrik Batu Bata kepada PT Patra Jasa dilakukan dengan Berita Acara Serah Terima No. BA-0704/Serah Terima No. BA 10800-B1 tanggal 19 Mei 1993 (sejak tanggal Berita Acara ini tanah secara fisik dikuasai PT Patra Jasa);

Hal. 13 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Berita Acara Rapat tanggal 30 Oktober 1995 antara PT Patra Jasa Sdr. Pudjadi Soekarno Sdr. Benny Sumampouw, diketahui bahwa pembelian tanah di Gili Air tidak pernah disetujui oleh Pertamina cq. Tergugat II selaku Dewan Komisaris Pt Patra Jasa. Dengan demikian, perjanjian di bawah tangan antara Sdr. Pudjadi Soekarno dengan Sdr. Benny Sumampouw tidak berlaku lagi, sehingga permasalahan uang sebesar Rp 5 milyar menjadi suatu permasalahan yang belum diselesaikan; Selain itu, dalam Berita Acara Rapat tanggal 30 Oktober 1995 dicapai suatu kesepakatan bahwa Sdr. Pudjadi Soekarno dan Sdr. Benny Sumampouw akan menyelesaikan permasalahan uang sebesar Rp 5 milyar dengan cara Sdr. Pudjadi Soekarno menyerahkan surat-surat girik tanah pembelian tanah di Gali Air Lombok kepada Sdr. Benny Sumampouw dengan catatan surat-surat girik tanah ex. Pabrik Batu Bata dikembalikan kepada PT Patra Jasa; Bahwa pada tahun 1996 berdasarkan Surat Keputusan Direksi Pertamina No. Kpts-014/C0000/96-SO tanggal 6 Februari 1996, tanah ex. Pabrik Batu Bata ditarik kembali ke Pertamina sehingga tetap menjadi aset Pertamina; Berdasarkan kesepakatan tersebut maka inti penyelesaian permasalahan uang Rp 5 milyar adalah berada pada pribadi Sdr. Pudjadi Soekarno dengan Sdr. Benny Sumampouw. Dengan demikian tanpa diikut sertakannya Sdr. Pudjadi Soekarno sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan dinyatakan kurang pihak dan seharusnya ditolak;

## 2. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara (Kompetensi Absolut)

Bahwa atas permasalahan penerimaan uang sebesar Rp 5 milyar oleh Sdr. Pudjadi Soekarno, pada tanggal 10 Oktober 2001 PT Patra Jasa cq. Tergugat I telah melaporkan Sdr. Pudjadi Soekarno selaku mantan Direktur PT Patra Jasa kepada Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan berkaitan dengan laporan dugaan terjadinya tindak pidana korupsi, dengan tembusan kepada Jaksa Agung RI, Jaksa Tinggi DKI Jakarta, Direktur Utama Pertamina, Direktur Keuangan Pertamina, Dewan Komisaris PT Patra Jasa dan Kepala Internal Audit Pertamina;

Bahwa status terakhir atas laporan tersebut, sampai dengan sekarang masih dalam proses penyidikan pidana. Dengan demikian, sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku, suatu perkara perdata dapat diproses apabila sudah ada putusan perkara pidana (dengan obyek sama) mempunyai kekuatan hukum yang tetap (in kracht van gewijsde);

Hal. 14 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan adanya proses penyidikan pidana maka gugatan ini seharusnya ditolak karena Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili;

### 3. Gugatan Salah Alamat

Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Pertamina cq. Tergugat II dengan PT Patra Jasa cq. Tergugat I adalah adanya Surat Keputusan Direktur Utama Pertamina No. Kpts-173/C0000/91-B1 tanggal 22 Juli 1991;

Bahwa terjadinya pengikatan jual beli antara Sdr. Pudjadi Soekarno dengan Sdr. Benny Sumampouw yang diikuti dengan penerimaan uang sebesar Rp 5 milyar ke dalam rekening pribadi Sdr. Pudjadi Soekarno, tidak pernah mendapat persetujuan dari Pertamina cq. Tergugat II selaku Dewan Komisaris PT Patra Jasa, maka tindakan yang dilakukan oleh Sdr. Pudjadi Soekarno tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum kepada Pertamina cq. Tergugat II;

Sesuai dengan Perubahan Anggaran Dasar PT Patra Jasa pada Akta No. 29 tanggal 8 November 1988 Pasal 11 butir 2 C dikutip bahwa "membeli, menjual atau dengan cara lain mendapatkan, melepaskan hak atas barang-barang tidak bergerak termasuk bangunan-bangunan, hak-hak atas tanah serta perusahaan; haruslah mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Dewan Komisaris";

Dengan demikian gugatan ini seharusnya ditujukan kepada Sdr. Pudjadi Soekarno selaku pribadi, bukan kepada Pertamina yang tidak pernah memberikan persetujuan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusan No.361/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Pst. tanggal 31 Maret 2004 yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai dengan Berita Acara Sita No. 08/2004. Del Jo. No. 361/PDT.G/2003/PN.Jkt.Pst. tanggal 19 Maret 2003 dinyatakan sah dan berharga;
3. Menyatakan pengalihan hak tagih Sdr. Benny Sumampouw atas Tergugat I (PT Patra Jasa) kepada Penggugat (PT Pulau Seribu Paradise) sesuai Akte Penyerahan secara Cessie No. 1 tanggal 12 April 2003 yang dibuat di hadapan Notaris H. Yoyo Gundero Suwandhi, SH adalah sah;

Hal. 15 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 yang telah merugikan Penggugat;
5. Membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990;
6. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II berhutang kepada Penggugat hutang pokok sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ditambah dengan bunga 3% setiap bulannya terhitung sejak bulan September 1990 sampai dengan April 2004 sebesar Rp 17.685.000.000,- (tujuh belas milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) bunga mana dihitung terus sampai dibayar lunas, dibebankan kepada para Tergugat secara tanggung renteng;
7. Menyatakan Penggugat berhutang kepada Tergugat I atas uang sewa Pulau Bira sejak tahun 1999 sampai dengan bulan Juli 2003, sebesar Rp 5.628.000.000,- (lima milyar enam ratus dua puluh delapan juta rupiah) bunga mana dihitung terus sampai dibayar lunas oleh Penggugat;
8. Menyatakan demi hukum telah terjadi perjumpaan hutang (Kompensasi) antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
9. Menyatakan Penggugat tidak berkewajiban membayar uang sewa Pulau Bira Besar kepada Tergugat I sampai sebesar jumlah kelebihan tagihan Penggugat kepada Tergugat I;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang dianggarkan sebesar Rp 389.000,- (tiga ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);
11. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan Tergugat II/para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 287/PDT/2004/PT.DKI. tanggal 30 Juli 2004, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Menerima permohonan banding dari Tergugat I dan Tergugat II/para Pembanding;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 361/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Pst, tanggal 31 Maret 2004;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II/para Pembanding;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding seluruhnya;

Hal. 16 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sita jaminan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sita No. 08/2004/Del.jo. No.361/PDT.G/2003/PN.JKT.PST., tanggal 19 Maret 2004 dengan dasar penetapan tanggal 15 Maret 2004 No. 08/2004, Del. Jo. No. 361/PDt.G/2003/PN.JKT.PST., harus dinyatakan tidak sah dan tidak berharga serta diperintahkan untuk diangkat;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 24 November 2004 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 November 2004 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 29 November 2004 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 125/Srt.PDT.KAS/2004/PN.JKT.PST. jo. No. 361/PDT.G/2003/PN.JKT.PST. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 November 2004 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I dan II/para Pembanding yang pada tanggal 19 Januari 2005 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 31 Januari 2005 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

- I. Hakim Banding Telah Salah Menerapkan Hukum Pembuktian Dan Melakukan Ketidak Tertiban Dalam Beracara.
  1. Bahwa Hakim Banding kurang atau keliru memahami institusi Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Penjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) atas objek berupa sebidang tanah di Jalan Daan Mogot, ex.Pabrik Batu Bata, Cengkareng, Jakarta Barat;
  2. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah merupakan Perjanjian Pndahuluan untuk jual beli (voorovereenkomst) untuk kelak dikemudian

Hal. 17 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



- hari akan dibuat Perjanjian Jual Beli yang definitif, Perjanjian Pendahuluan (voorovereenkomst) sedemikian dalam dunia bisnis lazim disebut juga Memorandum Of Understanding atau disingkat MOU;
3. Bahwa objek dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) yaitu sebidang tanah di Jalan Daan Mogot, ex. Pabrik Batu Bata, Cengkareng, Jakarta Barat yang pada waktu itu masih menjadi asset milik Termohon Kasasi II dan sedang dalam proses pengalihan haknya dari Termohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi I sebagai tambahan penyertaan modal Termohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi I;
  4. Bahwa karena objek bidang tanah yang akan dibeli Pemohon Kasasi masih merupakan asset milik Termohon Kasasi II dan masih dalam proses pengalihan haknya kepada Termohon Kasasi I sebagai tambahan penyertaan modal Termohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi I, maka agar objek bidang tanah tersebut oleh Termohon Kasasi I tidak dijual pihak lain, Pemohon Kasasi segera membayarkan kepada Termohon Kasasi I uang panjar atau tanda jadi sebesar Rp 5.000.000.000,- (vide bukti P-2) disertai pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1);
  5. Bahwa apabila kelak bidang tanah di Jalan Daan Mogot, ex. Pabrik Batu Bata, Cengkareng, Jakarta Barat sudah menjadi milik Termohon Kasasi I, maka segera dibuatkan Perjanjian Jual Beli yang definitif yaitu Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), untuk mana tentunya segala persyaratan yang terdapat dalam Anggaran Dasar Termohon Kasasi I untuk dapat secara sah beralihnya asset perusahaan antara lain izin dari Dewan Komisaris harus dan akan dipenuhi oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I;
  6. Bahwa dalam masalah yang sedemikian, seandainya ternyata Dewan Komisaris sesuai ketentuan dalam Anggaran Dasar Termohon Kasasi I tidak menyetujui dan tidak memberikan izinnya sehingga tidak mungkin dibuatkan Perjanjian Jual Beli Tanah yang definitif, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli vide bukti P-1 yang merupakan Perjanjian Pendahuluan (voorovereenkomst) menjadi batal dan uang panjar yang sudah dibayarkan haruslah dikembalikan;
  7. Bahwa dengan demikian, untuk pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli seperti halnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) yang merupakan Perjanjian Pendahuluan

Hal. 18 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



(Voorovereenkomst) tidak diperlukan izin tertulis dari Dewan Komisaris Perusahaan, apalagi pada waktu itu objek Perjanjian dimaksud masih dalam proses dialihkan haknya kepada Termohon Kasasi I dan belum menjadi asset Termohon Kasasi I;

8. Bahwa Hakim Banding terbukti kurang atau keliru memahami institusi Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang secara keliru dianggap identik atau serupa dengan Perjanjian Jual Beli;
9. Bahwa bukti hukum lain yang membuktikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak identik dengan Perjanjian Jual Beli adalah pada uang muka atau uang panjar yang telah dibayarkan oleh Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi I sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) pada tanggal 18 Agustus 1990 sebagaimana disebutkan dengan tegas dalam Pasal 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) dan bukti kwitansi tanda pembayaran uang panjar tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-2), sebab ketentuan hukum dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, sebagaimana terdapat dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 86 K/Sip/1972 tanggal 30 Oktober 1976 menegaskan:

“Dengan adanya uang panjar saja, belumlah ada jual beli”.

Sehingga oleh karena belum ada jual beli, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah sah tanpa izin tertulis dari Dewan Komisaris;

10. Bahwa dalam kasus a quo, di antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I baru dibuat Perjanjian Pendahuluan (voorovereenkomst) yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1), dan sama sekali belum ada Perjanjian Jual Beli atas bidang tanah seluas  $\pm$  6 ha di Jalan Daan Mogot, ex. Pabrik Batu Bata, Cengkareng, Jakarta Barat, sehingga bidang tanah dimaksud sampai sekarang belum beralih haknya kepada Pemohon Kasasi, oleh karenanya izin tertulis dari Dewan Komisaris perseroan tidak diperlukan;
11. Bahwa selanjutnya, karena ternyata Termohon Kasasi I tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1), maka adalah tepat sekali pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri a quo pada halaman 55 alinea 5 yang membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) dengan pertimbangan:  
“ Menimbang, bahwa tentang tuntutan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990, Majelis Hakim berpendapat, bahwa



suatu perjanjian haruslah dilaksanakan dengan itikad baik dan karena ternyata Tergugat-Tergugat telah tidak bersedia memenuhi perjanjian dimaksud, maka beralasan hukum untuk dikabulkan”.

II. Pengadilan Tinggi Telah Salah Menerapkan Hukum Perjanjian Dan Hukum Pertanahan (Agraria) Yang Berlaku, Karena Telah Mencampur Adukan Ketentuan Hukum Yang Berlaku Dalam Hukum Perdata Barat (BW) Tentang Jual Beli Dan Pengikatan Jual Beli Dengan Ketentuan Hukum Yang Berlaku Dalam Hukum Pertanahan (Agraria) Yang Berlaku Tentang Akta Jual Beli Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah.

1. Bahwa adalah keliru dan tidak dapat dibenarkan kesimpulan yang diambil oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi a quo pada halaman 6 alinea 4 dan 5 yang dengan keliru telah menyimpulkan pada intinya bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas sebidang tanah yang belum dimiliki oleh Termohon Kasasi adalah sama dan serupa dengan penandatanganan Akta Jual Beli atas sebidang tanah yang telah dimiliki Termohon Kasasi I sehingga keduanya seolah-olah mensyaratkan persetujuan dari Komisaris Termohon Kasasi;
2. Bahwa kesimpulan dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi a quo sedemikian adalah karena tidaklah benar Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah sama dengan Akta Jual Beli, sehingga mensyaratkan harus adanya persetujuan tertulis dari Komisaris Perseroan;
3. Bahwa sesuai ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, syarat utama untuk dapat dilangsungkannya jual beli atas sebidang tanah adalah “terang dan tunai”, terang berarti dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sesuai dengan formalitas yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pelaksanaannya, di antaranya harus dibuat dengan format akta dan di atas kertas akta yang hanya dicetak dan dijual oleh Badan Pertanahan Nasional, tunai berarti tanah tersebut langsung diserahkan dan pembayarannya dilakukan “lunas sekaligus” pada saat ditandatanganinya Perjanjian/Akta Jual Beli tersebut;
4. Bahwa dalam putusan Pengadilan Tinggi a quo dalam halaman 6 alinea 3, telah ditegaskan sendiri dan diakui oleh Pengadilan Tinggi “Menimbang, bahwa dari bukti P-3/T.II-6 (Surat Kuasa No. 0104/C.0000/90-SO tanggal 20 Januari 1990), bukti T-32 (lampiran bukti

Hal. 20 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006





dalam memori banding Tergugat I/Pembanding tanggal 11 Juni 2004, halaman 6 butir II.I-1), serta bukti P-4 = T.II-7 (S.K. Dirut Pertamina No. KPTS-173/C.0000/91-HI tanggal 22 Juni 1991), ternyata pada tanggal 16 Agustus 1990 tanah yang diperjanjikan dalam Pengikatan Jual Beli bukan asset PT Patra Jasa”, sehingga objek tersebut yang belum menjadi asset milik Termohon Kasasi I tidak mungkin dapat langsung diserahkan kepada pembeli yaitu Pemohon Kasasi pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, sehingga tidak memenuhi syarat “tunai” untuk dapat dibuatnya Akta/Perjanjian Jual Beli atas tanah tersebut sebab objeknya belum menjadi milik Termohon Kasasi I sebagai penjual;

5. Bahwa dalam bukti-bukti P-10, P-11, P-20 dan P-23 sebagaimana diuraikan Pemohon Kasasi dalam butir IV.1 s/d 8 memori kasasi ini, diakui oleh Termohon Kasasi I jumlah pembayaran uang tanda jadi atau panjar Pemohon Kasasi adalah sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), sehingga pembayaran tersebut yang merupakan sebagian dari keseluruhan harga tanah yang telah disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) yaitu sebesar Rp 120.000,-/m<sup>2</sup> untuk bidang tanah seluas ± 6 ha bukan merupakan harga jual beli yang dibayarkan “lunas sekaligus”, jadi untuk itu tidak mungkin dilangsungkan atau dibuatkan Akta/Perjanjian Jual Beli seperti yang dipersyaratkan oleh Undang-Undang, khususnya karena belum terpenuhinya unsur “tunai”;
6. Bahwa dengan demikian, memang pada saat itu belum mungkin dibuat Akta Jual Beli seperti dimaksudkan oleh UUPA dan PP 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karena itu pada saat tersebut satu-satunya hal yang memungkinkan untuk dilakukan guna mewujudkan kesepakatan yang telah dicapai oleh Pemohon Kasasi sebagai calon pembeli dengan Termohon Kasasi I sebagai calon pemilik tanah tersebut dan sekaligus calon penjual adalah dengan menandatangani Perjanjian pengikatan Jual Beli yang merupakan persetujuan pendahuluan (voorovereenkomst) atau Memorandum Of Understanding (MOU) disertai dengan pembayaran uang panjar atau tanda jadi sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sesuai bukti P-2;
7. Bahwa oleh karena pada saat tersebut tanah itu memang belum menjadi miliknya Termohon Kasasi I, maka tidak ada kewajiban sedikitpun untuk

Hal. 21 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



meminta persetujuan dari Komisaris, satu dan lain berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan Termohon Kasasi I;

8. Bahwa apabila pada saat itu tanah tersebut telah menjadi milik Termohon Kasasi I, maka bisa jadi persyaratannya bukan saja perlu persetujuan Komisaris melainkan bisa saja mensyaratkan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham/RUPS (yang merupakan Organ Tertinggi Perseroan Terbatas) dengan mensyaratkan persetujuan dari  $\frac{3}{4}$  (75%) dari seluruh pemegang saham yang secara sah hadir dalam RUPS yang memenuhi kuorum tersebut, satu dan lain sesuai dengan Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas No. 1 Tahun 1995:

a. Pasal 88 ayat (1) "Direksi wajib meminta persetujuan RUPS untuk mengalihkan atau menjadikan jaminan utang seluruh atau sebagian besar kekayaan perseroan";

b. Pasal 88 ayat (2) "Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak boleh merugikan pihak ketiga yang beritikad baik";

c. Pasal 88 ayat (3) "Keputusan RUPS untuk mengalihkan atau menjadikan jaminan utang seluruh atau sebagian besar kekayaan perseroan sah apabila dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit  $\frac{3}{4}$  (tiga perempat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh paling sedikit  $\frac{3}{4}$  (tiga perempat) bagian dari jumlah suara tersebut;

9. Bahwa karena pada saat itu tanah tersebut memang belum merupakan milik Termohon Kasasi I maka tidak pernah ada syarat baik dalam Undang-Undang yang berlaku di Republik Indonesia ini maupun ketentuan dalam Anggaran Dasar Perseroan yang menetapkan perlunya persetujuan dari Komisaris; Bahwa pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi dalam putusan Pengadilan Tinggi a quo tersebut yang menyebutkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli seolah-olah sama/identik dengan Perjanjian Jual Beli adalah terlalu jauh dan keliru menerapkan hukum sehingga putusan judex facti sedemikian haruslah dibatalkan;

10. Bahwa dari uraian tersebut di atas, nyatalah pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide bukti P-1) tanpa adanya persetujuan tertulis dari Komisaris Patra Jasa adalah sah dan oleh karena itu mengikat Termohon Kasasi;

III. Pengadilan Tinggi Telah Keliru Menerapkan Hukum Perjanjian Yang Berlaku Mengenai Ketentuan Tentang Dibatalkan (Vernietigbaar) Dan Batal Demi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum (Van Rechtswege Nietig), Karena Telah Mencampur Adukan Antara Batal Demi Hukum Dengan Dibatalkan.

1. Bahwa adalah tidak benar dan menyesatkan kesimpulan yang ditarik oleh Hakim Banding dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi a quo seperti yang dimuat dalam pertimbangan hukum putusannya halaman 6 alinea 7 dan halaman 7 alinea 1 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa dari pertimbangan terurai di atas, yaitu bahwa obyek dalam Pengikatan Jual Beli bukan asset PT Patra Jasa dan tidak ternyata ada izin tertulis dari Dewan Komisaris PT Patra Jasa, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 16 Agustus 1990/tanggal 18 Agustus 1990 batal demi hukum”;

2. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas dalam memori kasasi ini, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) adalah sepenuhnya sah dan mengikat baik Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi I, sehingga dengan ternyata Termohon Kasasi I telah melakukan wanprestasi/ingkar janji tidak dapat melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut haruslah dibatalkan, bukan batal demi hukum sebagaimana secara keliru dipertimbangkan oleh judex facti dalam putusannya;

3. Bahwa dengan demikian putusan judex facti haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI, karena putusan tersebut didasarkan atas kekeliruan dalam penerapan hukumnya;

IV. Putusan Judex Facti Kurang Cukup Dipertimbangkan (Niet Voldoende Gemotiveerd) Dan Terdapat Ketidak Tertiban Dalam Beracara Karena Sama Sekali Tidak Mempertimbangkan Bukti-Bukti Dari Pemohon Kasasi.

1. Bahwa hakim Banding dengan hanya mempertimbangkan bukti-bukti dari Termohon Kasasi I, yaitu bukti T.1-8, Berita Acara Rapat antara Pudjadi Soekarno dengan Benny Sumampouw tanggal 30 November 1995 dan bukti T.1-10, surat dari Badan Pengawas Keuangan dan Pembayaran No. 02-04.03.122/DV.7/2001 tanggal 30 Juli 2001, serta keterangan saksi-saksi Pudjadi Soekarno, Dr. Setiadi Samingoen dan Ir. Legowo Sudradjad di mana surat bukti P.1-8 dan T.1-10 tersebut beserta saksi-saksi menyebutkan seolah-olah uang panjar sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) dan kwitansi tanda terima uang sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang

Hal. 23 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



ditandatangani oleh Manager Devisi Keuangan Termohon Kasasi I (vide bukti P-1) tidak masuk ke dalam kas PT Patra Jasa (Termohon Kasasi I), dan untuk itu Hakim Banding langsung berpendapat Termohon Kasasi I tidak berkewajiban mengembalikan uang sejumlah Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) tersebut kepada Pemohon Kasasi, tanpa Hakim Banding mempertimbangkan bukti-bukti P-10, P-11, P-20 dan P-23 dari Pemohon Kasasi;

2. Bahwa Hakim Banding telah lalai tidak mempertimbangkan bukti-bukti P-10 dari pihak Pemohon Kasasi, yaitu surat dari Sdr. Tony Purbowo selaku Direktur Utama Termohon Kasasi I kepada Kepala Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan No. 180/DIRUT.PAJ/2001 tanggal 10 Oktober 2001, Perihal: Laporan dugaan terjadinya tindak pidana korupsi, di mana dalam surat bukti P-10 ini diakui oleh Sdr. Tony Purbowo selaku Direktur Utama Termohon I sebagai berikut:

“Bahwa pada tanggal 18 Agustus 1990 Ir. Pudjadi Soekarno (PS) selaku Direktur PT Patra Jasa telah menjual sebidang tanah ex Pabrik Bata Cengkareng seluas 6 ha seharga Rp 120.000,-/m<sup>2</sup> sehingga menjadi Rp 7.200.000.000,- (tujuh milyar dua ratus juta rupiah) dengan uang muka sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah). Penjualan dilaksanakan antara Ir. Pudjadi Soekarno selaku Direktur PT Patra Jasa dengan saudara Benny Sumampouw selaku pembeli, pengusaha beralamat di Jalan Pintu Air II Raya No. 31 D Jakarta tanpa seijin dari Menteri Keuangan dan Dewan Komisaris PT Patra Jasa”.

Dan “Bahwa akibat perbuatan Ir. Pudjadi Soekarno maka PT Patra Jasa telah mengalami kerugian..

Dalam bukti P-10 ini, Sdr. Tony Purbowo selaku Direktur Utama Termohon Kasasi I sudah mengakui adanya pengikatan jual beli bidang tanah seluas ± 6 ha ex. Pabrik Batu Bata di Jalan Daan Mogot, Cengkareng, Jakarta Barat, antara Ir. Pudjadi Soekarno yang tidak memasukkan uang panjar sebesar Rp 5.000.000.0000,- (lima milyar rupiah) ke dalam kas perseroan, maka Termohon Kasasi I mengalami kerugian;

3. Bahwa Hakim Banding telah lalai tidak mempertimbangkan bukti P-11 dari Pemohon Kasasi, yaitu surat dari Sdr. Tony Purbowo selaku Direktur Utama Termohon Kasasi I kepada Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara tanggal 30 September 2002 No. 154/DIRUT-PJ/S/IX/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2002, perihal: Konfirmasi atas surat PT Pulau Seribu Paradise, dalam butir 2 surat tersebut diakui;

“Pembayaran uang muka atas pengikatan jual beli tanah di Jalan Daan Mogot Jakarta Barat sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) adalah merupakan perikatan jual beli tanah tersebut antara PT Patra Jasa dengan pribadi Sdr. Benny Sumampouw, karena permasalahan ini terkait dengan masalah lain yang sangat kompleks, maka akan diselesaikan dengan cara tersendiri;

Dalam bukti P-11 ini, Sdr. Tony Purbowo selaku Direktur Utama Termohon Kasasi I sudah mengakui adanya perikatan jual beli tanah di antara Termohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi sudah membayar panjar harga tanah sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Termohon Kasasi I;

4. Bahwa Hakim Banding telah lalai tidak mempertimbangkan bukti P-20 dari Pemohon Kasasi, yaitu risalah rapat yang diadakan pada tanggal 19 Juli 1996 antara Pertamina (Tergugat II) dan PT Patra Jasa (Tergugat I) di mana telah dibahas dan disepakati antara lain apabila jual beli bidang tanah seluas  $\pm$  6 ha di Jalan Daan Mogot, Cengkareng dilanjutkan pihak Pertamina (Termohon Kasasi II) akan mengoreksi Surat Keputusan Direksi Pertamina No. Kpts.014/C.0000/96-SO tanggal 6 Februari 1996 mengenai penarikan kembali sebagai penyertaan modal atas asset-asset Pertamina pada PT. Patra Jasa dengan mengecualikan/tidak termasuk bidang tanah seluas  $\pm$  6 ha di Jalan Daan Mogot, Cengkareng, namun apabila jual beli atas bidang tanah tersebut dibatalkan maka penyelesaian lebih lanjut dengan pihak pembeli (d.h.i. Benny Sumampouw/Pemohon Kasasi) akan diselesaikan oleh PT Patra Jasa (Termohon Kasasi I);

Dalam bukti P-20 ini, baik Termohon Kasasi I maupun Termohon Kasasi II mengakui adanya pengikatan jual beli tanah bukti P-1 di antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I;

5. Bahwa Hakim Banding telah lalai tidak mempertimbangkan bukti P-23 dari Pemohon Kasasi, yaitu surat dari Sdr. Tony Purbowo selaku Direktur Utama Termohon Kasasi I kepada Dewan Komisaris Termohon Kasasi I No. 133/Dirut-PJ/S/VIII/2002 tanggal 15 Agustus 2002, perihal: Pembayaran uang muka tanah ex. Pabrik bata Cengkareng, di mana dalam surat tersebut diakui;

Hal. 25 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



“Permasalahan ini timbul setelah tanah ex. Pabrik Bata, Cengkareng, ditarik kembali ke Pertamina dan uang muka Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) digunakan untuk membeli tanah Gili Air di Lombok, Nusa Tenggara Barat, oleh Direktur PT Patra Jasa untuk tujuan rencana pengembangan pariwisata di Indonesia Bagian Timur”;

Dan dalam surat tersebut Sdr. Tony Purbowo selaku Direktur Utama Termohon Kasasi I mengusulkan:

“Tanah ex. Pabrik Bata Cengkareng kiranya dapat diserahkan kembali ke PT Patra Jasa untuk kemudian digunakan dalam penyelesaian masalah dengan Benny Sumampouw”;

Dalam bukti P-23 ini, Sdr. Tony Purbowo selaku Direktur Utama Termohon Kasasi I mengakui keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) dan adanya kesadaran pada Sdr. Tony Purbowo untuk menyelesaikan masalahnya dengan Pemohon Kasasi;

6. Bahwa Hakim Banding telah mengesampingkan begitu saja dan sama sekali tidak mempertimbangkan atau memberikan penilaian atas bukti-bukti P-10, P-11, P-20 dan P-23 dari Pemohon Kasasi yang telah diuraikan di atas yang membuktikan sesungguhnya Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II mengakui kebenaran dan keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) yang mengikat dan harus dipatuhi oleh Termohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi berikut bukti penerimaan uang panjar sejumlah Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) oleh Termohon Kasasi I, sehingga putusan Pengadilan Tinggi a quo yang didasarkan hanya pada bukti-bukti sepihak dari Termohon Kasasi I tanpa ada penilaian sama sekali terhadap bukti-bukti dari Pemohon Kasasi yang merupakan tegenbewijs (bukti penyangkalan) haruslah dibatalkan, sesuai Yurisprudensi Tetap dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang berbunyi: “Putusan judex facti yang langsung mengabulkan memori banding dari Termohon Kasasi I dengan semata-mata berdasarkan bukti-bukti sepihak tanpa ada penilaian sama sekali terhadap tegenbewijs (bukti penyangkalan) haruslah dibatalkan;
7. Bahwa dengan sudah dinyatakan batal Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1), maka demi hukum sudah seharusnya Termohon Kasasi I mengembalikan uang panjar sejumlah Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang sudah dibayarkan oleh

Hal. 26 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi hal mana selalu dihindari oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II dengan pelbagai macam dalih sehingga tepat sekali pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri a quo pada halaman 55 alinea 2 yang menyebutkan:

“Menimbang, bahwa karena yang membuat dan menandatangani surat perjanjian tersebut (surat bukti P-1) adalah Pudjadi Soekarno yang pada saat itu menduduki jabatan selaku Direktur PT Patra Jasa dalam kapasitasnya selaku Direktur yang bertanggung jawab atas pengurusan untuk kepentingan PT Patra Jasa lagipula uang tersebut telah digunakan untuk membeli tanah di Gili Air Lombok seluas  $\pm$  6 ha (lihat surat bukti P-24, P-25 dan P-26), sehingga dengan demikian PT Patra Jasa selaku Badan Hukum harus bertanggung jawab atasnya, dalam arti PT Patra Jasa harus mengembalikan uang yang telah dibayar oleh Sdr. Benny Sumampouw sebagai uang muka harga tanah dimaksud”;

8. Bahwa demikian pula sangat tepat dan sesuai dengan azas keadilan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri a quo pada halaman 55 alinea 7 dan pada halaman 56 alinea 1 yang menyebutkan:

“Menimbang, bahwa sesuai dengan surat bukti P-2 yang dibenarkan oleh para saksi yang diajukan Penggugat, yakni Pudjadi Soekarno, Soebardi Sumadiputra maupun saksi yang diajukan Tergugat I, yakni Setyadi Samingoen menerangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 yang ditandatangani oleh Ir. Pudjadi Soekarno tersebut, Sdr. Benny Sumampouw telah membayar uang muka sebesar Rp 5.000.000.000,- dan sampai dengan saat ini pihak PT Patra Jasa belum mengembalikan uang tersebut yang telah berlangsung selama  $\pm$  14 tahun atau tepatnya berlangsung sejak Agustus 1990 sampai April 2004, dan uang tersebut ditujukan untuk membeli tanah di Cengkareng, yang harganya saat ini sudah sangat tinggi (mahal) maka adalah patut dan adil jika uang itu dikenakan dengan bunga sebesar 3% dan jika diperhitungkan dengan system perbankan yang ada, yakni bunga berbunga mana kepada Tergugat diwajibkan untuk membayara secara tanggung renteng kepada Penggugat uang sebesar Rp 179.685.000.000,- (seratus tujuh puluh sembilan milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) bunga mana dihitung terus sampai lunas dibayar oleh Tergugat-Tergugat”;

- V. Hakim Banding Telah Salah Menerapkan Hukum Acara Mengenai Diberlakukannya Ketentuan Pilihan Forum Arbitrase.

Hal. 27 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada halaman 8 alinea 4 putusan Pengadilan Tinggi a quo Majelis Hakim banding telah mempertimbangkan:  
"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan dalam butir III, irrelevan untuk dipertimbangkan, karena secara jelas dalam bukti T.1-23 (perjanjian pengelolaan, Akta Notaris No. 9 Chufuran Hamal Jakarta), ditentukan bahwa bila ada persengketaan mengenai pengelolaan obyek pengelolaan, diselesaikan oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), dan karenanya gugatan tersebut harus ditolak pula".
2. Bahwa pertimbangan hukum Hakim Banding sedemikian adalah jelas keliru sebab gugatan dalam perkara a quo bukanlah mengenai sengketa pengelolaan Pulau Bira Besar, melainkan mengenai pengembalian uang sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang telah dibayarkan oleh Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi I sebagai uang panjar harga tanah sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) di mana perjanjian pengikatan jual beli dimaksud ternyata gagal dilaksanakan sehingga uang panjar yang telah dibayarkan oleh Pemohon Kasasi haruslah dikembalikan oleh Termohon Kasasi I, yang ternyata Termohon Kasasi I tidak bersedia mengembalikan uang tersebut kepada Pemohon Kasasi;
3. Bahwa dalam kasus a quo sama sekali tidak ada perselisihan pelaksanaan perjanjian pengelolaan Pulau Bira Besar sebab Pemohon Kasasi setiap saat dan kapan saja bersedia membayar uang sewa Pulau Bira Besar sesuai perjanjian pengelolaan dalam bukti T.1-23 yang sama dengan bukti P-14, asal dikompensasi dengan uang Pemohon Kasasi sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang sampai sekarang masih berada pada dan belum dikembalikan oleh Termohon Kasasi I;
4. Bahwa dengan demikian, merupakan pertimbangan hukum yang keliru dalam putusan Pengadilan Tinggi a quo karena tidak cermat mempelajari materi kasus a quo sehingga dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan seolah-olah kasus a quo merupakan persengketaan mengenai objek pengelolaan dan oleh karenanya harus diselesaikan oleh Badan Arbitrase Indonesia (BANI).
5. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi a quo dengan pertimbangan hukum yang keliru adalah jelas merupakan kekeliruan dalam melaksanakan hukum acara, dan putusan sedemikian haruslah dibatalkan;

Hal. 28 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu menuliskan informasi paling akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, lra Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id  
Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Analisis yuridis, Zefanya Sijaan, FH UI, 2012





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VI. Sita Jaminan Adalah Untuk Menjamin dapat Dilaksanakannya Putusan Pengadilan.

1. Bahwa adalah tepat sekali pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri a quo pada halaman 57 alinea 5 menyebutkan:

“Menimbang, bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim telah memerintahkan untuk melakukan sita jaminan atas sebidang tanah yang terletak di jalan Daan Mogot, Cengkareng, Jakarta Barat dan telah dilakukan sita jaminan berdasarkan Berita Acara Sita No. 08/2004 Del. Jo. No. 361/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Pst, tanggal 19 Maret 2004, maka sita jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga”;

2. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri a quo, sita jaminan adalah untuk menjamin dilaksanakannya putusan pengadilan apabila kelak gugatan Penggugat dikabulkan pengadilan;

3. Bahwa tetapi ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri a quo dalam amar putusannya telah khilaf tidak mengabulkan petitum gugatan Pemohon Kasasi/semula Penggugat yang mohon agar pengadilan menghukum Termohon Kasasi I/semula Tergugat I dan Termohon Kasasi II/semula Tergugat II membayar secara tanggung renteng kepada Pemohon Kasasi/semula Penggugat hutangnya sebesar Rp 184.685.000.000,- (seratus delapan puluh empat milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) dikurangi Rp 5.628.000.000,- (lima milyar enam ratus dua puluh delapan juta rupiah) sama dengan Rp 179.057.000.000,- (seratus tujuh puluh sembilan milyar lima puluh juta rupiah) ditambah ganti rugi sebesar 3% sebulan terhitung sejak Agustus 2003, sebagaimana disebutkan dalam petitum gugatan butir x;

4. Bahwa putusan pengadilan yang telah mengabulkan permohonan sita jaminan namun tidak mengabulkan petitum gugatan yang bersifat menghukum (condemnatoir) adalah merupakan putusan yang sia-sia, sebab putusan pengadilan tersebut apabila kelak telah berkekuatan hukum pasti menjadi tidak dapat dieksekusi;

5. Bahwa oleh karena itu, dapat kiranya Mahkamah Agung RI sesuai kewenangannya dengan mengadili sendiri mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Hal. 29 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



mengenai alasan ke I s/d VI :

bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena judex facti/Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, dan lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : PERSEROAN TERBATAS PT PULAU SERIBU PARADISE tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

**M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PERSEROAN TERBATAS PT PULAU SERIBU PARADISE tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 26 Juni 2008 oleh Prof. Dr. H. Muchsin, SH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H.M. Hakim Nyak Pha, SH., DEA. dan I Made Tara, SH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Sumpeno, SH., MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./Prof. Dr. H.M. Hakim Nyak Pha, SH.,DEA.

ttd./I Made Tara, SH.

K e t u a :

ttd./

Prof. Dr. H. Muchsin, SH.



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya :

1. Meterai.....Rp 6.000,-
2. Redaksi.....Rp 1.000,-
3. Administrasi kasasi.....Rp 493.000,-
- Jumlah .....Rp 500.000,-

Panitera Pengganti :  
ttd./  
Sumpeno, SH.,MH.

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

MUH. DAMING SUNUSI, SH.MH  
NIP. 040.030.169.

Hal. 31 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, tra  
Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id  
Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Analisis yuridis, Zefanya Sijaan, FH UI, 2012