



TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SAHAM PERSEROAN
TERHADAP PEMBATALAN SEPIHAK MELALUI KONSINYASI
OLEH PENJUAL YANG LEBIH DULU WANPRESTASI**



Disusun Oleh :

HEREN ANANTA

176010200111132

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

2019

RINGKASAN

HEREN ANANTA, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham Perseroan Terhadap Pembatalan Sepihak Melalui Konsinyasi Oleh Penjual Yang Lebih Dulu Wanprestasi, Dr. Iwan Permadi, S.H., M.Hum, Diana Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn, M.Sc.

Inti penelitian ini yaitu Akta Perjanjian Nomor 26 tanggal 23 Desember 2011 tentang Jual Beli 100% Saham PT. Muzatek Jaya dan Surat Pemberitahuan tanggal 12 Maret 2019 Perihal Pengembalian Uang Muka Pembelian Saham PT. Muzatek Jaya dari Penjual. Dalam kasus ini, wanprestasi terjadi di pihak Penjual namun Penjual justru menuduh Pembeli telah wanprestasi dan karenanya ingin membatalkan Perjanjian dengan mengembalikan uang muka pembayaran melalui konsinyasi di pengadilan. Selain itu Penjual juga tidak mencairkan Bilyet Giro jaminan pembayaran pelunasan dari Pembeli dan telah menjual kepemilikan sahamnya kepada Pihak lain jauh sebelum Penjual mengirimkan Surat Pemberitahuan Pengembalian Uang Muka kepada Pembeli.

Berdasarkan uraian diatas, tesis ini mengangkat perumusan masalah: 1. Apakah pembatalan perjanjian dapat dilakukan melalui konsinyasi? 2. Bagaimana akibat hukum pembatalan perjanjian secara sepihak melalui konsinyasi oleh penjual terhadap keabsahan perjanjian pengikatan jual beli saham perseroan? 3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli saham perseroan terhadap pembatalan sepihak melalui konsinyasi oleh penjual yang lebih dulu wanprestasi?

Metode penelitian yang digunakan yaitu yuridis normatif, dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep dan pendekatan kasus. Sumber bahan hukum terdiri dari primer dan sekunder yang dikumpulkan dengan teknik studi dokumen. Teknik analisis yaitu interpretasi sistematis, gramatikal, nasional dan teleogis sehingga dapat ditarik kesimpulan guna memecahkan masalah penelitian ini.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan perjanjian tidak dapat dilakukan melalui konsinyasi karena konsinyasi hanya dapat dilakukan guna pembayaran suatu utang debitor dimana kreditor menolak untuk menerimanya, pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan atau para pihak sendiri yang membatalkan perjanjian itu. Akta Perjanjian yang merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham Perseroan tetaplah berlaku sampai Penjual dapat membuktikan di Pengadilan bahwa Pembeli telah wanprestasi sehingga menyebabkan Akta Perjanjian itu batal, hal itu sesuai dengan asas praduga sah perjanjian (*vermoeden van rechtmatigheid*) dimana perjanjian akan terus berlaku sampai perjanjian tersebut dibatalkan oleh Pengadilan atau dibatalkan oleh para pihak yang membuatnya. Perlindungan hukum yang diberikan kepada Pembeli berbentuk preventif yaitu menempuh cara perdamaian dengan mengadakan negosiasi ulang dengan penjual dan represif yaitu upaya pembelaan *exceptio non adimpleti contractus* bila Penjual menuduh Pembeli wanprestasi dalam gugatan di Pengadilan, memohon penetapan ke Pengadilan bahwa Akta Perjanjian masih berlaku sehingga tidak ada perdebatan lagi diantara Penjual dan Pembeli, melakukan konsinyasi disertai gugatan wanprestasi di Pengadilan agar Penjual memenuhi perjanjian, melakukan gugatan pembatalan perjanjian karena penjual telah wanprestasi dan melakukan gugatan di Pengadilan bahwa Penjual telah melakukan perbuatan melawan hukum.

SUMMARY

HEREN ANANTA, Notary Master Program, Postgraduate Faculty Of Law Brawijaya University, Legal Protection For Buyer In Sale And Purchase Agreement Of Company Share Over Unilateral Cancellation Through Consignment By Seller Initiating Breach Of Contract, Dr. Iwan Permadi, S.H., M.Hum, Diana Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn, M.Sc.

This research mainly studies agreement number 26 dated 23 December 2011 concerning sale and purchase of 100% of share of PT. Muzatek Jaya and Notice dated on 12 March 2019 concerning down payment refund of share purchase of PT. Muzatek Jaya from the seller. In this case, breach of contract was committed by the seller and surprisingly the seller accused the buyer of doing so. This accusation leads to the cancellation of the agreement where the seller demands money refund through consignment held at court. Another issue is that the seller did not cash transfer form set as guarantee of payoff from the buyer, and the seller sold the share to another party far before the seller sent the notice concerning down payment refund to the buyer.

Based on the issues detailed above, this thesis is focused on the following research problems: 1. Can agreement be cancelled through consignment? 2. What is the legal consequence following unilateral agreement cancellation through consignment by the seller in terms of the validity of sale and purchase agreement of company share? 3. What is the legal consequence for the buyer involved in the sale and purchase agreement over unilateral cancellation by the seller through consignment who initiated breach of contract ?

This research employed normative juridical method along with statute, conceptual, and case approaches. The legal materials consist of primary and secondary data derived from documents. The analysis technique comprises systematic, grammatical, national, and teleological interpretations based on which conclusion is drawn.

The research result shows that agreement cancellation could not be performed through consignment, while the consignment should be referred to settle issue over debt where the creditor refuses to receive the payment. The cancellation of agreement can only be performed through the following two ways: filing a lawsuit concerning the cancellation to a court or cancellation of the agreement by the parties involved. The sale and purchase agreement of the company share is still effective until the seller can prove at court concerning whether the buyer commits breach of contract that leads to the cancellation of the agreement. This is in line with the principle of vermoeden van rechtmatigheid, in which the agreement will still be in force until it is cancelled by parties concerned. The legal protection that can be proposed involves preventive and repressive, where the former involves negotiation performed to reach agreement and reconciliation, and the latter can be performed through litigation based on exceptio non adimpleticontractus in case of accusation made by the seller to the buyer of breach of contract at court, clarification made to the court in terms of the fact that the agreement is still in place and there should be no more dispute between the seller and buyer, consignment along with the lawsuit over breach of contract at court to encourage the seller to fulfil the agreement, filing a lawsuit to cancel the agreement because the seller committed breach of contract, and filing a lawsuit to court concerning the seller committing a tort.



KATA PENGANTAR

Pertama dan utama, Penulis mengucapkan puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa karena atas kehendak-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SAHAM PERSEROAN TERHADAP PEMBATALAN SEPIHAK MELALUI KONSINYASI OLEH PENJUAL YANG LEBIH DULU WANPRESTASI” sebagai syarat untuk menyelesaikan program studi kenotariatan guna meraih gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang.

Proses penyusunan tesis ini dapat berjalan baik dan lancar berkat bimbingan dan bantuan berbagai pihak sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik. Dengan ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak tersebut, terutama kepada kedua pembimbing penulis yang terhormat yaitu **Bapak Dr. Iwan Permadi, S.H., M.Hum** selaku pembimbing utama dan **Ibu Dr(C). Diana Ria Winanti Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc** selaku pembimbing pendamping. Sebagai pembimbing, keduanya selalu menyediakan waktu dan kesebarannya serta telah memberikan segalanya yang terbaik untuk penulis.

Pada kesempatan ini pula, penulis ingin mengucapkan terima kasih banyak kepada berbagai pihak yang telah membantu kelancaran penulisan tesis ini, antara lain kepada :



1. Bapak Prof. Dr. Ir. Nuhfil Hanani AR., MS., selaku Rektor Universitas Brawijaya;
2. Bapak Dr. Muchamad Ali Safa'at, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
3. Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
4. Ibu Prof. Dr. Suhariningsih, S.H., M.S., selaku penguji penulis baik dalam sidang proposal dan sidang akhir, terimakasih atas perhatian, arahan, saran dan masukan yang diberikan kepada penulis demi baiknya tesis ini;
5. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H., LL.M., selaku penguji penulis baik dalam sidang proposal dan sidang akhir, terimakasih atas arahan, saran dan masukan kepada penulis untuk kesempurnaan tesis ini;
6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, yang telah mencurahkan dan membekali penulis dengan ilmu pengetahuan yang sangat berguna;
7. Seluruh Karyawan Universitas Brawijaya yang telah membantu penulis sehingga seluruh proses belajar dan administrasi berjalan lancar;
8. Dengan rasa hormat dan terimakasih yang sangat mendalam penulis ucapkan kepada Ayah dan Ibu Penulis, Bp. Pujiono, S.E dan Ibu Sutarti yang semoga selalu sehat dan panjang umur karena selalu memberikan kasih sayang dan dukungan untuk penulis;
9. Dengan rasa hormat dan terimakasih yang sangat mendalam penulis ucapkan kepada suami terkasih Bp. Adam TJ, S.H, M.Kn yang telah mendukung penulis baik moril dan materil, sebagai sumber inspirasi dan



motivasi, memberikan segalanya yang terbaik untuk penulis dan memberikan kebahagiaan yang tidak terkira. Semoga selalu sehat dan panjang umur. Terimakasih untuk segalanya;

10. Dengan penuh kasih sayang, rindu dan terimakasih yang begitu mendalam penulis sampaikan lewat doa kepada Alm. Kakek dan Nenek penulis, Kakek Yasrowirejo dan Nenek Sumirah. Terimakasih karena selama hidup selalu menyayangi dan menjadi tempat berteduh yang sejuk dengan nasehat-dan petunjuk hidup agar kelak menjadi orang yang membanggakan keluarga.

11. Seluruh keluarga besar penulis yang selalu mencintai, mendukung dan menerima penulis apa adanya;

12. Seluruh teman-teman serta sahabat-sahabat yang selalu mendukung dan memberikan semangat.

13. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, atas dukungan dan bantuan yang berupa apapun juga sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik.

Semoga Tuhan Yang Maha Kuasa yang akan membalas dan melimpahkan segala rahmat atas amal kebaikan para pihak semuanya. AMIN.

Apabila terdapat kesalahan, kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam penulisan tesis ini, maka hal tersebut bukanlah suatu kesengajaan, melainkan semata-mata karena kekhilafan atau adanya keterbatasan penguasaan ilmu pengetahuan penulis. Oleh karena itu sangat diharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun (*constructive criticism*) dari seluruh pembaca, demi menjadi sempurna tesis ini.



Pada akhir kata, semoga tesis ini dapat berguna bagi masyarakat umum dan Fakultas Hukum khususnya. Dengan ini penulis haturkan banyak terimakasih.

Jakarta, 25 Oktober 2019

Heren Ananta

**DAFTAR ISI**

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
RINGKASAN	iv
SUMMARY	v
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR BAGAN	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	14
C. Tujuan Penelitian	14
D. Manfaat Penelitian	15
E. Kerangka Teoritis	17
F. Definisi Konseptual	25
G. Orisinalitas Penelitian	27
BAB II KAJIAN PUSTAKA	30
A. Kajian Tentang Perlindungan Hukum	30
1. Pengertian Perlindungan Hukum	30



2. Dasar Hukum Perlindungan Hukum	31
3. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik	33
B. Kajian Tentang Perseroan Terbatas	35
1. Pengertian Perseroan Terbatas	35
2. Dasar Hukum Perseroan Terbatas	35
3. Jenis-Jenis Perseroan Terbatas	37
4. Saham Perseroan Terbatas	39
5. Peralihan Hak Atas Saham	44
6. Pengambilalihan Perseroan	49
C. Kajian Tentang Perjanjian	55
1. Pengertian Perjanjian	55
2. Jenis-Jenis Perjanjian	59
3. Asas - Asas Perjanjian	62
4. Syarat Sah Perjanjian	66
5. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian	67
6. Cacat Kehendak Dalam Perjanjian	69
7. Alasan Batalnya Perjanjian	74
8. Perjanjian Jual Beli	77
9. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	79
10. Perbedaan Perjanjian Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli	82
11. Hubungan Perjanjian dengan Perikatan	82
12. Jenis-Jenis Perikatan	85
13. Hapusnya Perjanjian dan Berakhirnya Perikatan	92



D. Kajian Tentang Akta Otentik Notaris	93
1. Pengertian Akta Notaris	93
2. Syarat Akta Notaris Menjadi Akta Otentik	94
3. Keabsahan dan Keberlakuan Akta Otentik Notaris	101
4. Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris	102
E. Kajian Tentang Konsinyasi	103
1. Pengertian Konsinyasi	103
2. Saat Dilakukan Konsinyasi	104
3. Mekanisme Konsinyasi	105
4. Akibat Hukum Konsinyasi	108
F. Kajian Tentang Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum	109
1. Pengertian Wanprestasi	110
2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi	111
3. Akibat Hukum Wanprestasi	112
4. Pembelaan Debitur Yang Dituduh Wanprestasi	122
5. Pernyataan Lalai (<i>Ingebrekestelling</i>) atau Somasi	130
6. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum	130
7. Unsur - Unsur Perbuatan Melawan Hukum	131
8. Pertanggungjawaban Perbuatan Melawan Hukum	134
9. Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum	135
10. Perbedaan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum	137



BAB III METODE PENELITIAN	143
A. Jenis Penelitian	144
B. Pendekatan Penelitian	145
C. Sumber Bahan Hukum	147
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	148
E. Teknik Analisis Bahan Hukum	149
BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL	153
A. Kasus Posisi	153
B. Poin Penting Dalam Kasus	159
C. Analisis Kasus	161
1. Akta Perjanjian Merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham Perseroan dengan Maksud Mengambilalih Perseroan	161
2. Akta Perjanjian Merupakan Akta Timbal Balik Formil	162
3. Akta Perjanjian Merupakan Perikatan Bersyarat	164
4. Akta Perjanjian Merupakan Perjanjian Yang Sah	165
5. Akta Perjanjian Merupakan Akta Otentik	169
6. Akta Perjanjian Tetap Mengikat Para Pihak Walaupun Berbentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli	185
7. Penjual Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Akta Perjanjian	188
8. Penjual Melakukan Perbuatan Melawan Hukum	195
D. Pembatalan Perjanjian Melalui Konsinyasi	213
E. Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Melalui Konsinyasi Oleh Penjual Terhadap Keabsahan	



Perjanjian Akuisisi Saham Perseroan	224
F. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Terhadap Pembatalan Sepihak Melalui Konsinyasi Oleh Penjual Yang Lebih Dulu Wanprestasi	231
BAB V PENUTUP	261
A. Kesimpulan	261
B. Saran	263
DAFTAR PUSTAKA	266
LAMPIRAN	276



DAFTAR BAGAN

Bagan 1.	Alur Kasus	12
Bagan 2.	Sumber Perikatan Menurut KUH Perdata	84



DAFTAR TABEL

Tabel 1. Perbandingan Penelitian 28

Tabel 2. Perbedaan Perjanjian dan Perikatan 83

**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1. Surat persetujuan pengangkatan kasus dari Tn. Adam

Budiharto, S.H, M.Kn selaku Pihak Pembeli dalam Akta

Nomor 26 tanggal 23 Desember 2011-----

Lampiran 2. Akta Nomor 26 tanggal 23 Desember 2011 tentang

Perjanjian Jual Beli 100% Saham PT. Muzatek Jaya-----

Lampiran 3. Surat pemberitahuan perihal Pengembalian Uang Muka

Pembelian Saham PT. Muzatek Jaya tanggal 12 Maret

2019-----

Lampiran 4. Tanda terima uang muka pembayaran uang muka tanggal

22 November 2011-----

Lampiran 5. Tanda terima pemberian jaminan pembayaran pelunasan

tertanggal 23 Desember 2011-----

Lampiran 6. Surat teguran pertama dan kedua masing-masing tanggal

03 Februari 2012 dan tanggal 07 Februari 2012 dari Tn.

Adam Budiharto, S.H kepada PT, Mandala Buana Bhakti

dan Tn. Suldin-----

Lampiran 7. Profil perseroan PT. Muzatek Jaya-----

Lampiran 8. Profil perseroan PT. Mandala Buana Bhakti-----

Lampiran 9. Profil perseroan PT. Humpuss Land-----



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kegiatan ekonomi dengan seperangkat derivatifnya menjadi suatu kegiatan dasar manusia dalam rangka usaha meningkatkan pertumbuhan dalam banyak hal, antara lain upaya meningkatkan kesejahteraan atau taraf hidup manusia sebagai kelompok masyarakat umumnya yang bermuara pada kekuatan suatu negara yang dihuni oleh masyarakatnya maupun kehidupan dunia seisinya menjadi lebih baik.

Keinginan akan pertumbuhan dalam banyak hal tersebut jelas berpengaruh terhadap upaya dan daya saing sehingga memunculkan perlombaan dan sifat antagonis untuk saling menguasai atau saling menyerang terhadap eksistensi diri masing-masing manusia yang berkaitan dengan kebutuhan manusia yang semakin meningkat bukan hanya terhadap kebutuhan fisiologis seperti pangan, sandang, papan, juga bukan lagi kebutuhan rasa aman dan perlindungan, juga bukan rasa cinta tetapi sudah menyangkut kebutuhan harga diri dan aktualisasi diri sebagai kebutuhan dan pencapaian tertinggi seorang manusia.¹

Dalam era globalisasi seperti saat ini yang membuat dunia seperti kehilangan jarak menuntut manusia untuk cepat berkembang atau mereka akan tertinggal. Globalisasi adalah karakteristik hubungan antara masyarakat dunia yang melampaui batas-batas konvensional; ruang, waktu, bangsa dan negara.

¹Kebutuhan dasar manusia menurut Abraham Maslow

Dalam proses tersebut dunia telah dipadukan dalam padatan yang hampir menyatu (compressed) dan terjadi intensifikasi kesadaran terhadap dunia sebagai satu kesatuan utuh. Kehidupan saat ini dimana semuanya serba maju seakan memaksa kita untuk mengambil tindakan yang berani dan kreatif sejak sekarang terutama dalam bidang bisnis.

Bisnis merupakan kegiatan usaha baik perdagangan maupun jasa yang dilakukan orang-perorangan, kelompok atau organisasi kepada konsumen yang memiliki tujuan utama memperoleh keuntungan. Di Indonesia, masyarakatnya melakukan kegiatan bisnis dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup seperti perdagangan maupun menawarkan jasa. Kegiatan-kegiatan bisnis tidak mungkin dilakukan sendirian tetapi memerlukan interaksi dengan orang lain dan masyarakat, karena itu diperlukan kepastian hukum dan jaminan perlindungan baik kepada para pelaku bisnis maupun masyarakatan untuk meminimalisir terjadinya permasalahan atau sengketa yang terjadi.

Untuk mengatur hubungan antara para anggota masyarakat, setidaknya tidaknya dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu melalui peraturan perundang-undangan maupun melalui perjanjian. Kaidah-kaidah yang dibentuk melalui peraturan perundangundangan bersifat heteronom dan umum, sehingga kekuatan mengikatnya tidak tergantung dari kesepakatan dari para pihak serta berlaku untuk sejumlah besar peristiwa-peristiwa. Kaidah-kaidah dalam perjanjian dibuat oleh para pihak, sehingga bersifat otonom dan individual sehingga dalam hal ini kesepakatan adalah merupakan suatu syarat untuk kekuatan mengikatnya.²

² Purwakhid Patrick, *Perjanjian Baku dan Penyalahgunaan Keadan*, artikel dalam Jurnal Hukum Kontrak Indonesia, vol 111 1998, hlm. 65.

Dalam membuat perjanjian kebebasan berkontrak merupakan asas terpenting dalam hukum perjanjian. Asas ini tidak tertulis secara eksplisit dalam perundang undangan, namun seluruh hukum perjanjian di Indonesia diwarnai oleh asas ini. Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu bentuk pelaksanaan hak asasi tiap-tiap manusia dalam mengadakan perjanjian yang berdampak memberikan peluang pada hukum perjanjian kita untuk berkembang dan lebih beragam.³

Asas kebebasan berkontrak bersifat universal, artinya asas ini dapat dianut oleh hukum perjanjian di setiap Negara. Asas ini memberi legitimasi kepada para pihak yang telah mencapai kesepakatan untuk dapat diterapkan dan ditegakkan dalam perjanjian yang akan mengikat mereka yang membuatnya, seperti undang-undang. Asas ini berasal dan bermula dari paham hukum yang menyatakan bahwa setiap individu mengetahui apa hal terbaik bagi mereka dan juga cara untuk mendapatkannya.⁴ Namun demikian kebebasan berkontrak dibatasi dengan salah satu instrumen yang penting hukum yaitu asas itikad baik yang memiliki dampak terhadap kekuatan mengikat suatu perjanjian. Dalam hukum kontrak asas itikad baik mempunyai 3 (tiga) fungsi yaitu pertama bahwa semua kontrak harus ditafsirkan dengan itikad baik ; kedua berfungsi menambah (*Aanvullende werking van de goede troznu*) dimana dengan fungsi ini hakim dapat menambahkan kata-kata sebagai peraturan yang berkaitan dengan perjanjian itu ; ketiga berfungsi meniadakan dan membatasi (*Beperkende enderogerende werking van de goede trouw*).

³ Purwakhid Patrick, *Asas Itikad Baik dan Keputusan Dalam Perjanjian*, (Semarang : Badan Penerbit UNDIP, 1981), hlm. 4,

⁴ Sutan Remy Syahdeini, *Kebebasan berkontrak dan Perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm.47

Hukum Perjanjian diatur dalam buku ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengenai Perikatan atau *Verbintenissen*, tetapi dalam buku ketiga itu tidak disebutkan secara jelas apa itu perikatan, tetapi tersirat dalam Pasal 1234 KUH Perdata yang menunjukkan bahwa perikatan adalah perbuatan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat dan/atau tidak berbuat sesuatu. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antar satu pihak dengan pihak yang lainnya, dimana pihak salah satu pihak wajib memenuhi sesuatu yang menjadi hak bagi pihak lain. Sumber perikatan adalah persetujuan (*overeenskomst*) atau perjanjian dan undang-undang. Dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah perbuatan hukum diantara satu orang dan/atau lebih untuk saling mengikatkan dirinya pada satu orang lainnya atau lebih.

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menjadikan perjanjian itu sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, hal ini jelas tersebut di Pasal 1338 KUH Perdata yang dianggap sebagai legitimasi atas asas kebebasan berkontrak. Apabila kita mengkaji ketentuan pasal ini, terutama dari kata "setiap" maka nampak adanya pelaksanaan Hak Asasi Manusia, artinya para pihak diberikan kewenangan untuk menentukan sendiri isi, bentuk dan luasnya suatu perjanjian, disamping bahwa dalam hal lain asas ini akan memberikan peluang bagi berkembangnya hukum perjanjian, sekaligus merupakan pengakuan terhadap adanya hukum yang hidup didalam masyarakat. Asas ini mempunyai arti sebagai berikut :

1. Setiap subyek hukum bebas membuat dan mengadakan perjanjian apa saja yang tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, kepatutan, ketertiban umum dan kebiasaan.

2. Pasal-pasal KUH Perdata sesungguhnya hanyalah merupakan ketentuan pelengkap, artinya bahwa ketentuan dalam pasal tersebut dapat disimpangi sepanjang tidak dikehendaki oleh para pihak yang mengadakan perjanjian.

3. Memberikan kemungkinan bagi terciptanya perjanjian baru dalam praktek sehari-hari, yaitu perjanjian yang belum ada aturannya, baik dalam Kitab KUH Perdata dan KUH Dagang atau *Wet Book van Kouphandk* (wvK) maupun perundang-undangan lainnya.

Dalam perjanjian terdapat macam-macam prestasi sebagai perbuatan hukum untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat dan/atau tidak berbuat sesuatu yang menjadi dasar dijalinnya hubungan hukum antar para pihak dalam perjanjian. Perbuatan hukum diantara para pihak bisanya bertimbal balik karena masing-masing mempunyai hak dan kewajiban, karenanya sering disebut perjanjian timbal balik atau *obligatoir*.

Pada setiap perjanjian timbal balik hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban di pihak lain, sehingga dianggap selalu ada prinsip bahwa kedua pihak harus bersama-sama dalam memenuhi kewajiban dan menerima haknya, namun apabila perjanjian dilakukan dengan suatu syarat yang dapat berupa syarat menanggukhan (*opschortende voorwaarde*) atau syarat membatalkan (*ontbindende voorwande*) sesuai Pasal

1253 KUH Perdata maka akan mengakibatkan implikasi hukum yang berbeda terhadap perjanjian yang dibuat.⁵

Perjanjian dibuat dengan maksud dan tujuan yang berbeda-beda tergantung kebutuhan dari pihak yang membuatnya, namun paling sering dibuat dengan maksud transaksi jual beli. Dalam perjanjian jual beli, seringkali kita menemukan 2 (dua) bentuk perjanjian yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Perjanjian Jual Beli (PJB) atau Akta Jual Beli (AJB) khusus untuk pertanahan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPJB). Keduanya merupakan sama-sama perjanjian, tapi memiliki akibat hukum yang berbeda.⁶

Konsep dasar transaksi jual beli adalah terang dan tunai. Terang, artinya dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, bukti kepemilikan dan surat-suratnya lengkap. Tunai, artinya dibayar seketika dan sekaligus lunas pada saat transaksi baik harganya, pajak-pajaknya dan setelahnya para pihak menandatangani perjanjian jual beli (PJB) atau akta jual beli (AJB) untuk kemudian diproses balik nama untuk memindahkan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli.

Namun, pada praktiknya, karena berbagai alasan, konsep terang dan tunai seringkali belum dapat dipenuhi. Belum terpenuhi, bukan berarti transaksi tidak bisa dilakukan, ada instrumen lain, yaitu dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai pengikat dan sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut, sambil menunggu penyelesaian syarat yang belum bisa dipenuhi seperti

⁵ Herlien Budiono, *Perikatan Bersyarat dan Beberapa Permasalahannya*, diakses dari e-Journal Unpar di <http://journal.unpar.ac.id/index.php/veritas/article/download/2067/1884>.

⁶ <https://nasional.kompas.com/read/2013/05/04/12013967/pahami.perbedaan.hukum.dari.pjpb.dan.ajb..>

misalnya pembayaran belum lunas karena diangsur, belum mampu membayar pajak, atau lain-lainnya.⁷

Dalam pelaksanaan suatu perjanjian, nyatanya tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar. Terkadang muncul perselisihan ataupun perbedaan pendapat diantara para pihak dan juga wanprestasi. Wanprestasi umum diartikan sebagai gagalnya seseorang dalam melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya (prestasi) sesuai yang telah diatur dalam perjanjian.

Dalam kajian hukum perdata, pihak yang wanprestasi bukan hanya dari debitur tetapi kreditur juga bisa wanprestasi, karena debitur dan kreditur pada dasarnya memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Pihak yang merasa dirugikan akibat terjadinya wanprestasi bisa menuntut 3 (tiga) hal yaitu : menuntut perjanjian harus dipenuhi, pembatalan perjanjian, atau meminta kompensasi ganti rugi kepada pihak yang wanprestasi dimana kerugian itu bisa meliputi biaya yang secara nyata telah dikeluarkan dan timbul sebagai akibat adanya wanprestasi tersebut. Namun adanya wanprestasi tidak secara otomatis mengakibatkan batalnya perjanjian karena harus ada peringatan kepada pihak yang tidak memenuhi prestasinya untuk melaksanakan kewajibannya yaitu memberi peringatan sesuai Pasal 1238, KUHPperdata. Pembatalan karena wanprestasi harus tetap dimintakan kepada hakim. Hal ini berdasarkan Pasal 1266 KUHPperdata karena bahwa hakimlah yang menentukan apakah telah terjadi wanprestasi atau tidak dalam suatu perjanjian.

Permasalahan atau kasus yang akan diteliti oleh Penulis yaitu tentang perjanjian pengikatan jual beli saham perseroan terbatas antara Penjual yaitu

⁷ *Ibid.*

PT. Mandala Buana Bhakti dan Tn.Suldin yang merupakan seluruh pemegang saham PT.Muzatek Jaya (kompisisi kepemilikan PT.Mandala Buana Bhakti sebesar 80% atau 3.200 saham dan Tn.Suldin 20% atau 800 saham) dengan Pembeli yaitu Tn. Adam Budihato, S,H dan Ny.Budi Primalia Aldanita yang dibuat dalam Akta Perjanjian Nomor 26 tanggal 23 Desember 2011 Tentang Perjanjian Jual Beli 100% Saham PT.Muzatek Jaya yang dibuat oleh H. Yunardi, Notaris di Jakarta Selatan selanjutnya disebut "Perjanjian".

Perjanjian tersebut disepakati dengan harga Rp.32.000.000.000,- (tiga puluh dua miliar rupiah) dimana pembayarannya dilakukan dengan 2 (dua) tahap. Tahap pertama sebagai uang muka sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) yang dibayarkan pada penandatngannya perjanjian dan tahap kedua sebesar Rp.28.000.000.000,- (dua puluh delapan miliar rupiah) yang harus ditransfer pada tanggal 09 Februari 2012 ke rekening yang akan diberitahukan kemudian oleh Penjual kepada Pembeli selambat-lambatnya tanggal 02 Februari 2012. Untuk menjamin pelunasan pembayaran tahap kedua di tanggal 09 Februari 2012, Pembeli memberikan Bilyet Giro senilai Rp.28.000.000.000,- (dua puluh delapan miliar rupiah) kepada Penjual pada saat perjanjian ditandatangani. Apabila pembayaran telah lunas sesuai perjanjian maka penandatnganan Akta Pengambilalihan Hak Atas Saham PT.Muzatek Jaya akan dilakukan pada tanggal 09 Februari 2012 melalui Pengambilan Keputusan di Luar RUPS (Sirkuler), namun apabila Pembeli tidak melaksanakan pelunasan pembayaran pada tanggal 09 Februari 2012 maka uang muka akan dipotong sebesar 50% dan dikembalikan kepada Pembeli sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) saja.

Ternyata perjanjian berjalan tidak sesuai semestinya dimana Penjual sampai batas waktu yang ditentukan yaitu tanggal 02 Februari 2012 tidak memberikan nomor rekening yang diperjanjikan tersebut kepada Pembeli, sehingga Pembeli mengirimkan surat teguran nomor 002/SM/II/2012 pada tanggal 03 Februari 2012 dalam rangka meminta Penjual supaya memberikan nomor rekening bank karena telah lewat waktu sesuai perjanjian. Tetapi tidak ditanggapi.

Pembeli kemudian mengirimkan kembali surat teguran yang kedua 003/SM/II/2012 pada tanggal 07 Februari 2012 untuk meminta Penjual supaya memberikan nomor rekening bank paling lambat pada tanggal 08 Februari 2012, apabila tidak dilaksanakan maka pembeli meminta penjual untuk mencairkan Bilyet giro senilai Rp.28.000.000.000,- (dua puluh delapan miliar rupiah) yang telah dijamin sebagai pelunasan pembayaran. Tetapi surat tersebut juga tidak ditanggapi, menyebabkan Pembeli tidak bisa melakukan transfer untuk melakukan pembayaran. Tapi anehnya Penjual juga tidak mencairkan Bilyet Giro senilai Rp.28.000.000.000,- (dua puluh delapan miliar rupiah) yang telah dijamin sebagai pelunasan pembayaran pada tanggal jatuh tempo yaitu 09 Februari 2012 sehingga membuat status pembelian jadi tidak jelas.

Pada tanggal 12 Maret 2012 PT.Mandala Buana Bhakti mengirimkan Surat Pemberitahuan perihal Pengembalian uang Muka Melalui Konsinyasi dengan maksud membatalkan perjanjian selanjutnya disingkat "Surat Pemberitahuan".

Surat pemberitahuan tersebut pada intinya menyebutkan bahwa Pembeli telah wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran pelunasan pada tanggal

09 Februari 2019 sehingga perjanjian menjadi batal dan dengan itu Penjual menawarkan pengembalian uang muka pembelian dengan 2 (dua) opsi. Opsi pertama yaitu mengembalikan seluruh uang muka sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) tanpa potongan dengan alasan kemanusiaan jika Pembeli setuju untuk membatalkan perjanjian. Opsi kedua yaitu mengembalikan uang muka sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) yang akan di titipkan melalui konsinyasi di Pengadilan melalui jika Pembeli menolak untuk membatalkan perjanjian.

Dan fakta di lapangan yang diperoleh peneliti melalui Profil Perusahaan atau Data Perseroan Terbatas PT. Muzatek Jaya dari Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum (Ditjen Ahu) dalam website resminya AHU ONLINE di situs <https://ahu.go.id/profil-pt> menyebutkan bahwa kepemilikan 80% atau 3.200 saham PT. Muzatek Jaya telah beralih dari PT. Mandala Buana Bhakti kepada PT. Humpuss Land dengan Akta Nomor 02 tanggal 09 November 2017 yang dibuat dihadapan Haria Fitri Sucipto, S.H, M.Kn, Notaris di Kabupaten Purwakarta.

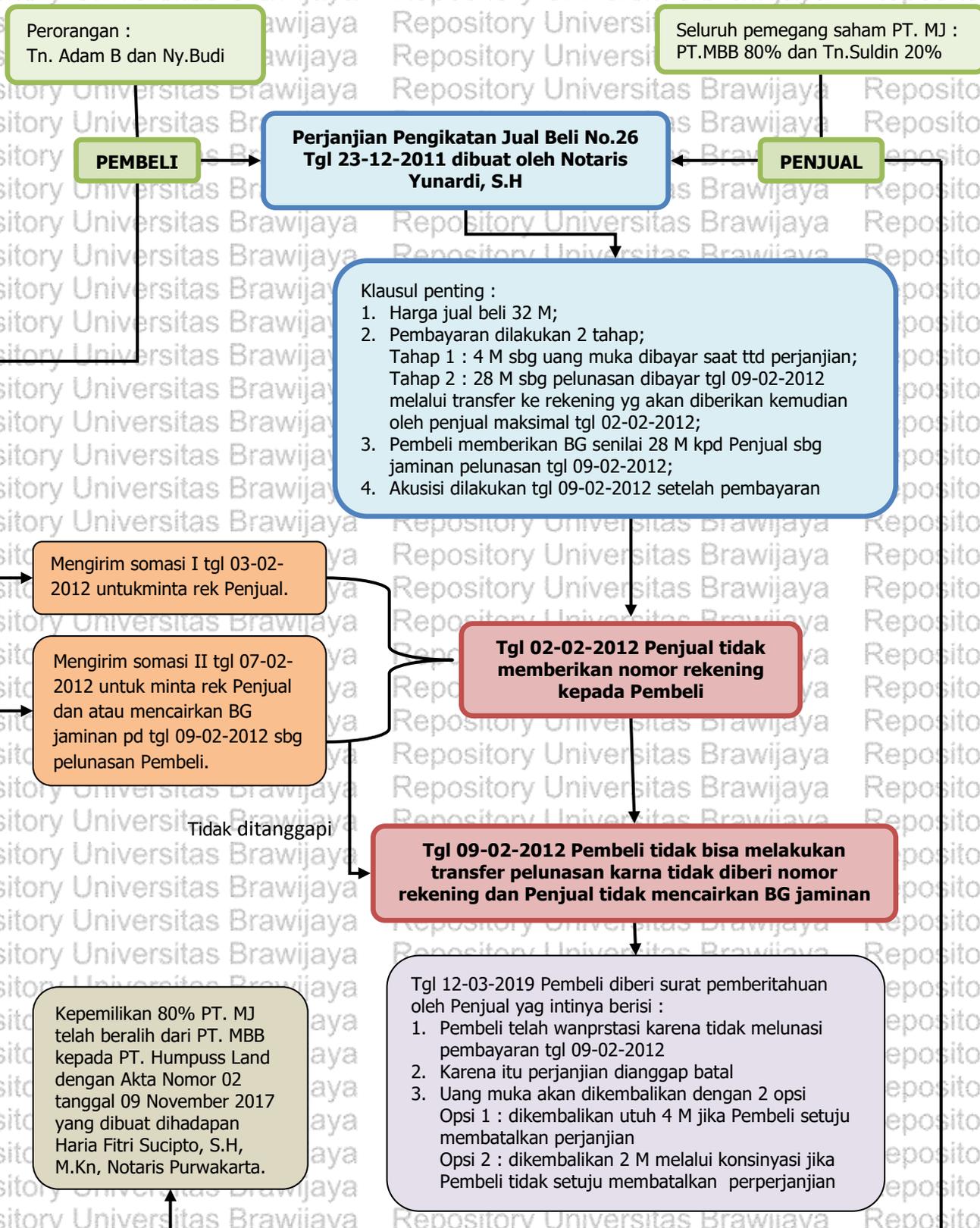
Apabila melihat uraian diatas, maka kasus yang diangkat oleh penulis dalam karya ilmiah ini bisa terbilang unik dan sangat menarik bagi penulis karena dalam kasus yang diteliti, wanprestasi terjadi di pihak Kreditur dalam hal ini adalah Penjual, tetapi Penjual tersebut menuduh Debitur yang merupakan seorang Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Saham Perseroan Terbatas telah wanprestasi lebih dulu dan karenanya ingin membatalkan Perjanjian dengan mengembalikan uang muka pembayaran melalui konsinyasi di pengadilan, namun apabila melihat Pasal 1404 sampai Pasal 1412 KUH

Perdata tentang konsinyasi, hanya menyebutkan bahwa konsinyasi dilakukan untuk membayar sejumlah uang guna pembayaran sejumlah utang untuk memenuhi perikatan bilamana kreditur menolak pembayaran dari debitur, dan tidak disinggung mengenai pembatalan suatu perjanjian oleh salah satu pihak saja. Hal lainnya yang di temukan penulis terkait kasus ini yaitu :

1. Bahwa dalam perjanjian tersebut diatur bahwa kewajiban Pembeli ternyata terikat dengan kewajiban Penjual yang harus dilaksanakan terlebih dulu.
2. Bahwa Penjual ternyata tidak mencairkan Bilyet Giro yang telah dijaminan Pembeli kepada Penjual untuk pelunasan pembayaran pada saat perjanjian dibuat.
3. Bahwa kepemilikan 80% atau 3.200 saham PT. Muzatek Jaya telah beralih dari PT. Mandala Buana Bhakti kepada PT. Humpuss Land dengan Akta Nomor 02 tanggal 09 November 2017 yang dibuat dihadapan Haria Fitri Sucipto, S.H, M.Kn, Notaris di Kabupaten Purwakarta.

Untuk memundahkan pembaca memahami kasus yang akan diteliti Penulis, maka Penulis menyajikan bagan sebagai berikut :

Bagan 1. Alur Kasus



Hal ini tentu saja menjadi sebuah hal yang menarik bagi penulis untuk dibahas karena dalam praktek umumnya pembatalan perjanjian dilakukan melakukan gugatan di pengadilan tetapi dalam kasus ini pembatalan perjanjian dilakukan melalui konsinyasi di pengadilan dengan mengembalikan uang muka pembelian yang telah dibayarkan, dan karena ada hal-hal lain yang menyertainya seperti klausul perjanjian dimana kewajiban Pembeli tergantung pada pelaksanaan kewajiban Penjual, bahwa Penjual tidak mencairkan Bilyet Giro jaminan pembayaran pelunasan dari Pembeli dan telah menjual kepemilikan sahamnya kepada Pihak lain jauh sebelum Penjual mengirimkan Surat Pemberitahuan Pengembalian Uang Muka kepada Pembeli.

Dari uraian kasus diatas menunjukkan adanya masalah hukum tertulis dalam peraturan perundang-undangan yaitu **kekosongan norma**⁸, karena pembatalan perjanjian melalui konsinyasi tidak atau belum diatur dalam Undang-Undang sehingga menyebabkan pembatalan perjanjian melalui konsinyasi tersebut menjadi belum jelas, apakah bisa dilakukan atau tidak bisa dilakukan dan bagaimana akibatnya terhadap perjanjian yang telah dibuat juga terhadap para pihak.

Kasus yang diangkat dalam penelitian ini tidak berbentuk putusan pengadilan tetapi berbentuk perjanjian dan data lain yang terkait, tetapi kasus-kasus yang belum berbentuk putusan pengadilan juga dimungkinkan untuk

⁸ Penelitian hukum normatif terdapat tiga permasalahan yaitu kekosongan norma, kekaburan norma, dan konflik norma. Kekosongan norma adalah keadaan dimana ketiadaan norma hukum dalam pengaturan suatu hal. Kekaburan norma adalah keadaan dimana norma sudah ada tetapi tidak memiliki arti yang jelas atau norma tersebut menimbulkan lebih dari satu makna yang membuat norma tersebut kabur atau tidak jelas. Konflik norma adalah keadaan dimana suatu norma telah dibuat tetapi bertentangan atau tidak sesuai dengan norma hukum lainnya.

diteliti dalam penelitian ilmiah.⁹ Karena hal-hal diatas, Penulis akan meneliti kasus tersebut dengan judul “Perlindungan Hukum Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham Perseroan terhadap Pembatalan Sepihak Melalui Konsinyasi oleh Penjual Yang Lebih Dulu Wanprestasi.”

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah pembatalan perjanjian dapat dilakukan melalui konsinyasi ?
2. Bagaimana akibat hukum pembatalan perjanjian secara sepihak melalui konsinyasi oleh penjual terhadap keabsahan perjanjian pengikatan jual beli saham perseroan?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli saham perseroan terhadap pembatalan sepihak melalui konsinyasi yang dilakukan penjual yang lebih dulu wanprestasi ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini yaitu :

1. Tujuan Umum Penelitian

Untuk menambah wawasan mengenai pembatalan perjanjian melalui konsinyasi oleh penjual yang lebih dulu wanprestasi, khususnya dalam perjanjian pengikatan jual beli saham perseroan. Sehingga penelitian ini

⁹ Shalahuddin S, *Good Corporate Governance Dalam Penjualan Tanker VLCC Pertamina*, Skripsi Universitas Indonesia, 2009, hlm. 52 dan Awalia Noviyanti dan Mukti fajar Nur Dewata, *Utang dan pengakhiran Utang Secara Sepihak (Studi Kasus Perjanjian Konsultan PT. Garuda dan PT. Magnus)*, Jurnal Hukum Kontrak Novelty, Vol.9 nomor 1, Februari 2018, hlm.118-128.

dapat memberi kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum.

2. Tujuan Khusus Penelitian

Untuk mendapat jawaban dan solusi dari permasalahan yang diteliti dengan cara mengkaji dan menganalisis kasus, yaitu :

- a. Pelaksanaan konsinyasi dalam hal membatalkan suatu perjanjian.
- b. Akibat hukum pembatalan sepihak melalui konsinyasi oleh penjual yang lebih dulu wanprestasi terhadap keabsahan perjanjian pengikatan jual beli saham perseroan khususnya terhadap Akta nomor 11 tanggal 23 Desember 2011 yang merupakan studi kasus dalam penelitian ini.
- c. Perlindungan hukum baik preventif maupun represif bagi pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli saham perseroan terhadap pembatalan sepihak melalui konsinyasi yang dilakukan penjual yang wanprestasi lebih dulu.

D. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat penelitian terbagi menjadi manfaat teoritis maupun praktis, yaitu:

1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan berguna untuk memberi kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan (teoritis) di bidang :

- a. Hukum Perdata, khususnya hukum perjanjian.
- b. Hukum Perusahaan, khususnya jual beli saham Perseroan Terbatas.
- c. Ilmu Hukum, sebagai bentuk kontribusi guna memperluas dan mengembangkan ilmu hukum serta dapat menjadi rujukan untuk penelitian-penelitian selanjutnya.



- d. Ilmu Pengetahuan, sebagai bentuk kontribusi guna menambah ilmu pengetahuan yang dapat dibaca dan dipelajari masyarakat umum.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan berguna untuk memberi sumbangan pikiran kepada :

- a. Pelaku Usaha, sebagai antisipasi terjadinya hal-hal yang tidak dikehendaki terkait dengan kasus yang diteliti sehingga bisa lebih lebih teliti dan berhati-hati ketikamembuat perjanjian.
- b. Notaris, sebagai bahan pengetahuan tambahan tentang pembatalan suatu perjanjian dari salah satu pihak khususnya penjual dengan cara konsinyasi dan implikasinya terhadap keabsahan perjanjian yang telah dibuat dalam Akta Notaris.
- c. Legislatif, sebagai sumber bahan hukum untuk merumuskan peraturan baru maupun memperbaiki peraturan lama berkaitan dengan hukum perjanjian khususnya pembatalan perjanjian secara sepihak dengan mengembalikan pembayaran melalui konsinyasi.
- d. Yudikatif, sebagai bahan masukan untuk memberi variasi mengenai bentuk pembatalan perjanjian secara sepihak dengan cara mengembalikan pembayaran melalui konsinyasi.

E. KERANGKA TEORITIS

Dalam penulisan ilmiah, kerangka teori sangat diperlukan karena sangat penting untuk memberikan sarana kepada para peneliti untuk bisa memahami lebih baik masalah yang dibahas.¹⁰

Teori menurut Fredrick Kerlinger yaitu :

*“ A set of interrelated constructs (concepts), definitions, and propositions that present a systematic view of phenomena by specifying relations among variables, with the purpose of explaining and predicting the phenomena ”.*¹¹

(Teori adalah kosep-konsep yang saling terkait, definisi, dan proposisi yang memberikan pandangan sistematis tentang suatu fenomena dengan menggunakan variabel yang berhubungan dan bertujuan untuk menjelaskan dan memprediksi suatu fenomena).

Teori yang dipakai dalam penelitian ini yaitu Teori Kepastian Hukum, Teori Perjanjian dan Teori Perlindungan Hukum.

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Kasnil, kepastian hukum terjadi jika suatu peraturan dibuat dan diundangkan dengan pasti¹² sehingga setiap orang dapat memperkirakan akibat hukum apa yang akan terjadi jika melakukan perbuatan hukum tertentu. Kepastian hukum juga berarti bahwa suatu peraturan tidak multitafsir dan tidak tumpang tindih dengan peraturan lainnya. Kepastian hukum dapat disebut “nyata” bila pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu perbuatan dilakukan tanpa memandang siapa pelakunya. Kepastian merupakan salah satu ciri khas dari hukum

¹⁰ Satjipto, Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 259.

¹¹ James A. Black and Dean J. Cahmpion, *Methods and Issues in Social Research*, (New York: John Wiley, 1976), hlm 70.

¹² C.S.T. Kansil, *Kamus Istilah Hukum*, (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2009), hlm. 385.

yang tidak terpisahkan, terutama bagi norma hukum tertulis, hukum akan kehilangan makna jika tanpa kepastian, karena hukum itu tidak bisa dipakai sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.¹³

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sebenarnya lebih berdimensi yuridis. Otto memberi batasan tentang kepastian hukum dan mendefinisikannya sebagai kemungkinan dalam situasi tertentu yaitu :

- a. Sudah ada peraturan yang jelas, konsisten dan mudah diakses;
- b. Instansi pemerintah menerapkan peraturan hukum secara konsisten dan telah ditaati oleh instansi tersebut;
- c. Warga dengan sendirinya menyesuaikan perilaku terhadap peraturan-peraturan yang ada;
- d. Para Hakim dalam sistem Peradilan yang mandiri dan netral (tidak berpihak) dalam menerapkan peraturan-peraturan hukum secara konsisten ketika mereka sedang menangani sengketa hukum dan Keputusan peradilan secara konkret dilaksanakan.¹⁴

Penegak hukum yang bertugas menegakkan hukum harus menjamin kepastian hukum demi menjaga ketertiban dan keadilan dalam kehidupan bermasyarakat. Ketidakpastian hukum berpotensi besar menimbulkan Kekacauan Sosial (*Social Disorganization*) dalam masyarakat yang berdampak dalam perilaku masyarakat seperti berbuat seenaknya dan bertindak main hakim sendiri.¹⁵

¹³ *Ibid.*, hlm. 270.

¹⁴ L.j Van Apeldoorn dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, (Bandung: PT.Revika Aditama, 2006), hlm.84.

¹⁵ *Ibid.*, hlm.85.

Teori Kepastian hukum ini tepat digunakan untuk membahas rumusan masalah pertama tentang pelaksanaan konsinyasi dalam hal pembatalan suatu perjanjian yang belum dimintakan pembatalannya di Pengadilan Negeri.

2. Teori Perjanjian

Menurut Mariam Badruzaman, perjanjian mengandung asas kekuatan yang mengikat. Terikatnya para pihak pada suatu perjanjian tidak terbatas pada apa yang telah diperjanjikan semata, melainkan juga terhadap hal-hal lainnya selama telah dikehendaki oleh kebiasaan dan juga kepatutan secara moral, sehingga asas moral, kepatutan, dan kebiasaan juga mengikat para pihak yang membuat perjanjian.¹⁶ Hal ini didasarkan pada asas-asas perjanjian diantaranya :

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Bebas berkontrak adalah bebas untuk menentukan atau menetapkan isi dan macamnya perjanjian sepanjang tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum serta kesusilaan. Dengan kata lain para pihak pembuat kontrak/perjanjian tersebut dalam keadaan bebas, tetapi bebas dalam arti tetap selalu berada dalam ruang gerak yang dibenarkan atau sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.¹⁷

Asas kebebasan berkontrak terdiri dari:

- 1) Bebas membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Bebas memilih dengan siapa akan membuat perjanjian;
- 3) Bebas menentukan isi perjanjian berikut syarat-syaratnya;

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 87.

¹⁷ Riduan Syahrani, *Op. Cit.*, hlm.213.

- 4) Bebas menentukan bentuk perjanjian;
- 5) Bebas memilih hukum yang mana perjanjian itu akan tunduk.¹⁸

b. Asas Konsensus

Konsensus atau Kesepakatan Para Pihak merupakan salah satu syarat yang disebut dalam Pasal 1320 ayat 1 KUHPdata untuk menentukan sahny suatu perjanjian. Kesepakatan bermakna bahwa para pihak telah setuju dan bermufakat dengan kemauan atau kehendak masing-masing pihak saat membuat perjanjian itu tanpa dipaksa, tanpa kekeliruan dan penipuan juga tidak ada cacat kehendak didalamnya. Persetujuan itu dapat dinyatakan dengan berbagai cara baik secara lisan, tertulis, dengan tanda, simbol maupun dengan diam-diam.¹⁹

Menurut George W. Paton, kesepakatan dalam suatu perjanjian adalah hal yang paling penting, karena adanya kata sepakat mencerminkan adanya kehendak para pihak dalam perjanjian itu. Tetapi kehendak yang nyata atau senyatanya berbeda dengan kehendak yang dipernyatakan kepada pihak lain, karenanya kehendak itu harus diberitahukan pada pihak lain, baik dengan cara lisan ataupun tertulis, dengan bahasa isyarat atau simbol-simbol atau dengan cara membisu sekalipun tetap dapat terjadi suatu perjanjian asalkan ada kata sepakat dari para pihak.²⁰ Sehingga dapat diartikan bahwa kata sepakat tidak hanya sebagai kesesuaian kehendak antara para pihak yang berjanji saja, tetapi juga menyangkut pernyataan kehendak para pihak itu harus

¹⁸ MuchNurachmad, *Buku Pintar Memahami & Membuat Perjanjian*, (Jakarta: Visimedia, 2010), hlm.14.

¹⁹ Riduan Syahrani. *Op. Cit.*, hlm. 214.

²⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 2004), hlm. 98.

sesuai sehingga tidak menimbulkan cacat kehendak. Konsekuensi dari adanya “kesepakatan untuk mengikatkan diri” bermakna bahwa semua pihak telah menyetujui apa yang telah diperjanjikan dengan tidak ada paksaan atau tekanan.

Suatu perjanjian dapat mengandung cacat kehendak yang mengakibatkan kesepakatan tidak sempurna jika meliputi 3 hal yaitu diberikan karena kekhilafan, perolehannya dengan paksaan atau penipuan, juga adanya penyalahgunaan keadaan yang dalam perkembangannya dianggap satu bentuk cacat kehendak yang diambil dari ketentuan hukum Inggris (*Common Law*), yaitu apa yang dinamakan *Undue Influence* dan dari hukum Belanda (*Civil Law*) dalam *New Burgerlijk Wetboek* (NBW) yang menyebutnya sebagai *Misbruik Van Omstandigheden*.²¹

c. Asas Kepastian Hukum

Kepastian hukum dalam perjanjian secara tersirat diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa suatu perjanjian yang sah menjadi undang-undang dan aturan bagi mereka yang membuatnya dan perjanjian tidak dapat dirubah, dibatalkan atau dilakukan perbuatan-perbuatan hukum lain kecuali diantara mereka telah saling setuju atau karena Undang-Undang yang menentukannya dengan alasan yang cukup.²²

Asas ini bertujuan agar pihak ketiga tak terkecuali hakim menghormati substansi sebuah perjanjian yang dibuat para pihak

²¹ Ahemad Busro, *Op. Cit.*, hlm. 92.

²² *Ibid.*, hlm. 82.

selayaknya sebuah Undang-Undang dan tidak boleh mengintervensi substansi perjanjian itu.

d. Asas Itikad Baik

Black's Law Dictionary mendefinisikan Itikad baik sebagai:²³ *"In or with good faith, honestly, openly and sincerely, without deceit or fraud truly, actually, without simulation or pretense"*. (Itikad baik dilakukan dengan kejujuran, terbuka dan tulus tanpa penipuan dan kepura-puraan), definisi tersebut dapat dimaknai bahwa itikad baik adalah niat para pihak untuk tidak merugikan mitranya dalam perjanjian dan juga kepentingan umum sesuai pendapat Remy Sjahdeini dalam bukunya.²⁴

Pasal 1338 KUHPerdata telah menegaskan bahwa Itikad baik harus ada dalam setiap perjanjian, sehingga para pihak harus melaksanakan perjanjian itu berdasarkan kepercayaan dan keyakinan yang teguh serta kemauan baik dari para pihak.²⁵

e. Asas Kepribadian

Asas ini tersirat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata : *"Tidak ada seorang pun yang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri dan Perjanjian hanya berlaku untuk para pihak yang membuatnya"*.

Bunyi pasal tersebut memberikan batasan terhadap konsekuensi dari perjanjian hanya kepada pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian itu. Suatu perjanjian hanya memberikan hak dan kewajiban

²³ Henry Cambell Blacks. *Op. Cit.*, hlm.713.

²⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*. (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm.112.

²⁵ Ahemad Busro. *Loc. Cit.*

kepada para pihak yang membuatnya, sedangkan pihak ketiga yang tidak berkaitan dengan perjanjian tidak terikat, kecuali perjanjian dalam bentuk tertentu yang dinamakan janji bagi kepentingan pihak ketiga.²⁶

Teori Perjanjian ini tepat digunakan untuk membahas rumusan masalah kedua tentang implikasi pembatalan sepihak yang dilakukan oleh penjual yang lebih dulu wanprestasi dan menolak pelunasan pembayaran terhadap pelaksanaan perjanjian.

3. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Jhon Locke²⁷, setiap manusia pada dasarnya terlahir sebagai makhluk ciptaan dari Tuhan Yang Maha Esa sehingga secara kodrati memperoleh hak dasar seperti hak kebebasan, hak untuk hidup, hak untuk dilindungi, dan hak lainnya yang menandakan bahwa sesungguhnya hukum beranjak dari salah satu hal, yaitu kebebasan individu. Jhon Locke mengajarkan kontrak sosial yang menurutnya membuat manusia yang melakukannya menjadi tertib dan taat hukum serta dapat menghargai kebebasan dan hak hidup manusia lain serta kepemilikan harta benda sebagai hak bawaan manusia sehingga tercipta masyarakat ideal yang tidak melanggar dan bertentangan dengan hak-hak dasar manusia lain. Dalam kontrak sosial, hak-hak manusia tersebut tidak serta merta turut diserahkan kepada penguasa saat kontrak sosial dilaksanakan sehingga penguasa yang diberikan kekuasaan lewat kontrak sosial tidak mungkin bersifat mutlak. Tetapi kekuasaan tersebut justru penting untuk melindungi hak-hak kodrati

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, & Markus Y. Hage, *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang Generasi*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2013), hlm.66.

manusia dari ancaman bahaya yang mungkin terjadi, baik yang datang dari dalam maupun dari luar. Hukum yang dibuat oleh pemerintah dan negarapun bertugas melindungi hak-hak dasar manusia.

Menurut Phillipus M. Hadjon,²⁸ perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan hukum kepada harkat martabat dan hak asasi manusia sebagai subjek hukum dari kesewenang-wenangan. Salah satu bentuk perlindungan hukum dari pemerintah yang dibenarkan oleh undang-undang dan undang-undang dasar yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif, rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapat atau keberatan sebelum suatu keputusan pemerintah berbentuk definitif. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah adanya sengketa. Sedangkan perlindungan hukum represif ditunjukkan dalam menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum sangat besar artinya bagi masyarakat guna memberikan keadilan sehingga pemerintah didorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan atas dasar diskresi.²⁹

Teori perlindungan hukum menurut Jhon Locke dan Phillipus M. Hadjon dirasa tepat untuk digunakan dalam bahasan rumusan masalah yang ketiga terkait perlindungan hukum bagi pembeli terhadap pembatalan sepihak perjanjian pengikatan jual beli saham perseroan oleh penjual yang

²⁸ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: PT.Bina Ilmu,1987), hlm. 1-2.

²⁹ *Ibid.*, hlm.4. **Diskresi** adalah keputusan atau tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan untuk mengatasi persoalan konkret yang dihadapi dalam penyelenggaraan pemerintahan dalam hal peraturan perundang-undangan yang memberikan pilihan, tidak mengatur, tidak lengkap atau tidak jelas.



lebih dulu wanprestasi dan mengabaikan pelunasan pembayaran dari pembeli yang menyebabkan pembeli seolah-olah wanprestasi.

F. DEFINISI KONSEPTUAL

Konsep merupakan suatu abstraksi dari suatu gejala yang akan diteliti bukan merupakan gejala tersebut. Gejala itu sendiri biasanya dinamakan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan-hubungan dalam fakta tersebut.³⁰

Untuk mengetahui suatu konsep, perlu mempelajari definisi, hal itu bertujuan agar konsep yang di pakai dalam penelitian dapat dipahami oleh masyarakat yang lebih luas. Definisi adalah keterangan yang menyatakan arti sebuah kata. Dalam usaha memecahkan masalah penelitian, konsep yang bersifat abstrak harus diukur dan dijabarkan terlebih dulu agar dapat dianalisis.³¹

Definisi konseptual merupakan batasan arti atau pengertian dari variabel yang akan di jadikan pedoman dalam penelitian. Dengan demikian penulis menentukan beberapa definisi konseptual yang akan di gunakan dalam penelitian ini, antara lain :

1. Perlindungan Hukum adalah upaya para aparat penegak hukum yang berwenang untuk memberikan rasa aman secara fisik maupun pikiran bagi masyarakat terhadap ancaman, perbuatan merugikan dan kesewenang-wenangan dari pihak lain sehingga masyarakat dapat menikmati semua hak

³⁰ Soerjono Sukanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia UI Press, 2010), hlm.132.

³¹ Rianto Adi, *Metedologi Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta:Granit, 2004), hlm.27-28.

yang diberikan oleh hukum.³²

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana satu pihak atau lebih berjanji kepada satu pihak lain atau lebih untuk melaksanakan suatu hal dan mengikatkan diri untuk itu,³³ sedangkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah suatu perjanjian transaksi jual beli yang belum memenuhi konsep dasar transaksi jual beli yaitu terang dan tunai karena ada hal-hal legal yang belum terpenuhi.
3. Saham Perseroan adalah tanda bukti yang menunjukkan kepemilikan atas bagian modal suatu Perseroan Terbatas (PT)³⁴ yang dapat dipindahtangankan dan dialihkan.
4. Perseroan (Perseroan Terbatas) adalah badan hukum yang didirikan oleh minimal 2 (dua) orang yang cakap melalui perjanjian yang sengaja diadakan dengan maksud untuk melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang sepenuhnya terbagi dalam saham-saham dan harus memenuhi syarat yang diatur oleh undang-undang serta peraturan pelaksanaannya.³⁵
5. Pembatalan Sepihak Perjanjian dapat diartikan sebagai ketidakbersediaan salah satu pihak untuk melaksanakan prestasi yang sudah diperjanjikan.³⁶
6. Konsinyasi atau *consignasi* adalah menitipkan uang atau barang kepada Pengadilan untuk pembayaran utang atau pembayaran tertentu apabila antara pemohon konsinyasi dan termohon konsinyasi tidak tercapai kata

³² Satjipto Rahardjo. *Op. Cit.*, hlm. 74.

³³ Pasal 1253 KUH Perdata

³⁴ Pasal 51 UUPU

³⁵ Soedjono Dirjosisworo, *Hukum Perusahaan Mengenai Bentuk-Bentuk Perusahaan (Badan Usaha) di Indonesia*, (Bandung: mandar Maju, 1997), hlm.48.

³⁶ *Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak*, <http://lontar.ui.ac.id/file?file=digital/122527-PK%20I%202081.8177-Pembatalan%20perjanjian-Literatur.pdf>

sepakat dalam musyawarah.³⁷

7. Wanprestasi adalah tidak melaksanakan kewajiban atau prestasi yang telah diperjanjikan baik karena kesengajaan atau kelalaian.³⁸

G. ORISINALITAS PENELITIAN

Dengan keterbatasan kemampuan penulis untuk menelusuri hasil-hasil penelitian di bidang hukum, ada tiga penelitian yang memiliki subjek dan objek penelitian yang hampir sama dengan penelitian hukum yang dilakukan penulis, namun masih terdapat perbedaan yang signifikan, yang akan diuraikan dalam tabel berikut ini :

³⁷ Marni Emmy Mustafa (Ketua Pengadilan Tinggi Sumatera Utara), *Penawaran Pembayaran Tunai dan Konsignasi di Pengadilan Untuk Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Artikel hukum, <http://www.pt-medan.go.id>.

³⁸ Algra.Loc. Cit.

Tabel 1. Perbandingan Penelitian

No	Substansi	RR. Rizky Puteri Mustika (Universitas Indonesia)	Satriyo Wahyu Harsono (Universitas Brawijaya)	Wulan Purnamasari (Universitas Kristen Marananta)	Heren Ananta (Universitas Brawijaya)
	Judul	Analisis Yuridis Pemutusan Kerjasama Sepihak Akibat Dari Wanprestasi Suatu Perjanjian (Studi Kasus Antara PT. NKC dan PT. AG)	Tinjauan Yuridis Pengajuan Pembatalan Perjanjian Jual Beli Saham Perusahaan Secara Sepihak	Kepastian dan Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Gugatan Kreditur Yang Terlebih Dulu Melakukan Wanprestasi Berdasarkan Hukum Positif di Indonesia	Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham Perseroan Terhadap Pembatalan Sepihak Melalui Konsinyasi Oleh Penjual Yang Lebih Dulu Wanprestasi
	Rumusan Masalah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana terjadinya wanprestasi dalam hal suatu perjanjian tidak dicantumkan tentang jangka waktu perjanjian yang harus dilaksanakan ? 2. Apakah PT. AG yang belum dapat merealisasikan pernyataan kesepakatan kerjasama dalam rencana pembangunan RS Rehabilitasi di Cawang Kantor Pusat Badan Nasional narkotika (BNN) dapat dikatakan wanprestasi ? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Apakah solusi hukum yang ditempuh untuk menyelesaikan sengketa pembatalan perjanjian secara sepihak diantara pemegang saham PT. Kaltim Satria Samudera ? 2. Bagaimana akibat hukum yang timbul dari pembatalan perjanjian jual beli saham PT. Kaltim Satria Samudera yang dilakukan secara sepihak ? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Langkah hukum apa yang dapat dilakukan oleh debitur terhadap kreditur yang lebih dahulu telah melakukan wanprestasi ? 2. Bagaimana kepastian hukum pelaksanaan eksekusi terkait kreditur yang lebih dahulu telah melakukan wanprestasi ? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Apakah pembatalan perjanjian dapat dilakukan melalui konsinyasi ? 2. Bagaimana akibat hukum pembatalan perjanjian secara sepihak melalui konsinyasi oleh penjual terhadap keabsahan perjanjian pengikatan jual beli saham perseroan? 3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli saham perseroan terhadap pembatalan sepihak melalui konsinyasi oleh penjual yang lebih dulu wanprestasi?



	3. Apakah pembatalan pernyataan kesepakatan kerjasama rencana pembangunan RS Rehabilitasi di cawing kantor Pusat Badan Narkotika Nasional (BNN) oleh PT. NKC secara sepihak dapat dibenarkan ?		
Persamaan	<ol style="list-style-type: none"> Objek penelitian : Pembatalan sepihak perjanjian, wanprestasi Jenis Penelitian : Yuridis Normatif 	<ol style="list-style-type: none"> Objek penelitian : Pembatalan sepihak, jual-beli saham Jenis Penelitian : Yuridis Normatif 	<ol style="list-style-type: none"> Objek penelitian : Perlindungan hukum, pembatalan sepihak perjanjian, wanprestasi Jenis Penelitian : Yuridis Normatif
Perbedaan	<ol style="list-style-type: none"> Objek penelitian : Perjanjian yang tidak mencantumkan jangka waktu pelaksanaan hal yang diperjanjikan Fokus penelitian : Pembatalan kerjasama secara sepihak karena terjadi wanprestasi dalam perjanjian antara PT. NKC dan PT. AG yang tak berjangka waktu. 	<ol style="list-style-type: none"> Objek penelitian: Pembatalan perjanjian melalui gugatan di Pengadilan Fokus Penelitian : Pembatalan perjanjian jual beli saham PT. Kaltim Satria Samudera (PT. KSS) antara Yayasan Kesejahteraan hari Tua (YKHT) selaku penjual dengan Yayasan Pupuk Kaltim (YPK) dimana dalam perjanjian tidak dicantumkan syarat batal. 	<ol style="list-style-type: none"> Objek penelitian: Pembatalan perjanjian dengan mengembalikan uang muka pembelian melalui konsinyasi Fokus Penelitian : Pembatalan sepihak perjanjian melalui konsinyasi yang dilakukan penjual yang lebih dulu wanprestasi, impilkasinya terhadap perjanjian dan perlindungan hukumnya terhadap pembeli terkait Akta Perjanjian nomor 26 tanggal 23 Desember 2011 tentang jual beli 100% saham PT. Muzatek Jaya.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. KAJIAN TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada harkat martabat dan hak asasi manusia sebagai subjek hukum dari kesewenang-wenangan.³⁹ Perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan kepada setiap anggota masyarakat untuk mengayomi setiap hak asasi manusianya yang dirugikan orang lain dan agar mereka dapat menikmati semua hak-haknya yang diberikan hukum.

Salah satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah yaitu perlindungan hukum yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif, rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapat atau keberatan sebelum suatu keputusan pemerintah berbentuk definitif. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah adanya sengketa. Sedangkan perlindungan hukum represif ditunjukkan dalam menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum sangat besar artinya bagi masyarakat guna memberikan keadilan sehingga pemerintah didorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan atas dasar diskresi.⁴⁰

³⁹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*. (Surabaya: PT.Bina Ilmu,1987),hlm. 1-2.

⁴⁰ *Ibid.*,hlm.4. **Diskresi** adalah keputusan atau tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan untuk mengatasi persoalan konkret yang dihadapi dalam penyelenggaraan pemerintahan dalam hal peraturan perundang-undangan yang memberikan pilihan, tidak mengatur, tidak lengkap atau tidak jelas.

2. Dasar Hukum Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum tidak akan terwujud apabila tidak mempunyai landasan atau dasar hukum yang kokoh. Karenannya peneliti menemukan beberapa peraturan yang terkait dengan perlindungan hukum, sebagai berikut :

1. Undang-Undang Dasar 1945

a. Pasal 27 ayat 1 UUD 1945 yang menyebutkan bahwa setiap warga negara sama kedudukannya dalam hukum dan pemerintahan sehingga wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu tanpa kecuali.

b. Pasal 28 D ayat 1 UUD 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang memiliki hak dalam hukum untuk diakui, diberi jaminan, diberi perlindungan dan kepastian hukum yang seadil-adilnya serta diperlakukan yang sama di hadapan hukum.

c. Pasal 28 ayat 5 UUD 1945 yang menyatakan bahwa pelaksanaan Hak Asasi Manusia dijamin, diatur dan di tuangkan dalam peraturan Perundang-undangan.

d. Pasal 24 ayat 1 UUD 1945 yang menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan yang mandiri dan independen dari segala intervensi untuk menyelenggarakan peradilan yang benar dan ideal guna menegakan hukum. Hal ini berasaskan dan bermuara untuk tercapainya peradilan yang bersih, adil, berkepastian hukum dan bermanfaat bagi masyarakat luas pada tiap perkara yang di putus dalam peradilan.

2. Undang-Undang

a. Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan semua persetujuan dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena undang-undang menyatakan cukup untuk itu dan persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik.

b. Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut.

c. Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan bahwa penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak terpenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

d. Pasal 1449 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan dan penipuan menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya.



3. Yurisprudensi

a. Putusan Mahkamah Agung RI No.1230 K/SIP/1980 tanggal 29

Maret 1982, yang menyatakan bahwa pembeli yang beritikad

baik harus mendapat perlindungan hukum.

b. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012 butir

ke-IX menyatakan bahwa perlindungan harus diberikan kepada

pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa

penjual adalah orang yang tidak berhak.

3. Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik

Perlindungan hukum diberikan untuk para pembeli dalam suatu

transaksi jual beli, tetapi khusus kepada pembeli yang beritikad baik

dalam perjanjian. Itikad baik bermakna, bahwa dalam suatu transaksi

kedua belah pihak harus bertindak satu dengan lainnya tanpa tipu

muslihat, tanpa tipu daya, tanpa mengganggu pihak lain dan tidak hanya

berfikir untuk dirinya tetapi juga kepentingan pihak lain,⁴¹ karena Itikad

baik merupakan nilai moral (*moral values*) yang menjadi suatu norma

terbuka (*open norm*) yang isinya tidak dapat ditetapkan secara abstrak,

tetapi ditetapkan melalui kongkritisasi dengan memperhatikan kondisi

yang terjadi.⁴²

Menurut Agus Yudha Hernoko, Pembeli yang beritikad baik

merupakan orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat

⁴¹ Ridwan Khariandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, (Yogyakarta : UII Press, 2013), hlm. 131.

⁴² M. Hasselink dalam Woi Pei Yee, *Protecting Parties' Reasonable Expectation; A General Principle of Good Faith*, *Oxford University Commonwealth Law Journal*, Oxford University Commonwealth Law Journal, 27 April 2015, hlm. 221.

atau cacat tersembunyi pada barang yang dibelinya itu.⁴³

Pemaknaan itikad baik pembeli terbagi dalam dua kategori, yaitu itikad baik obyektif dan itikad baik subyektif. Itikad baik obyektif diartikan sebagai kepatutan dalam tindakan seseorang, misalnya pembeli, dimanatindakan tersebut harus sesuai dengan kepatutan dan pandangan umum masyarakat sedangkan itikad baik subyektif diartikan sebagai kejujuran pembeli yang tidak mengetahui ada kecacatan dalam proses peralihan hak.⁴⁴

Bagaimana mengetahui bahwa pembeli itu jujur dan benar-benar beritikad baik? Menurut Ridwan Khairandy, untuk mengetahui apakah pembeli beritikad baik atau tidak harus dengan cara mengukurnya.

Pengukuran dilakukan dengan mencari tahu keaktifan pembeli dalam proses pembelian, dimana pembeli wajib meneliti fakta material dan fakta yuridis dari obyek yang ditransaksikan. Apabila pembeli sudah aktif meneliti terkait dengan fakta material dari obyek transaksi tersebut, maka ia dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum.⁴⁵ Terdapat beberapa Yurisprudensi yang menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi, salah satunya Putusan Mahkamah Agung RI No.1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982, yang berbunyi :

“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”.

⁴³ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, (Yogyakarta: Mediatama, 2008), hlm. 25.

⁴⁴ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta : UI Press, 2004), hlm. 194.

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 150.

B. KAJIAN TENTANG PERSEROAN TERBATAS

1. Pengertian Perseroan Terbatas

Pengertian Perseroan Terbatas (PT) tersebut dalam Pasal 1 angka 1

UUPT sebagai berikut :

“Perseroan Terbatas yang selanjutnya disebut Perseroan, adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta peraturan pelaksanaannya”

Melihat dari pasal tersebut diatas maka dapat diartikan bahwa Perseroan Terbatas adalah badan hukum yang didirikan oleh minimal 2 (dua) orang yang cakap melalui perjanjian yang sengaja diadakan dengan maksud untuk melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang sepenuhnya terbagi dalam saham-saham dan harus memenuhi syarat yang diatur oleh undang-undang serta peraturan pelaksanaannya.⁴⁶

2. Dasar Hukum Perseroan Terbatas

Dasar hukum Perseroan Terbatas di Indonesia yang selanjutnya ditulis “PT”, yaitu :

- a. Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang PT;
- b. Undang-Undang No. 8 Tahun 1997 Tentang Dokumen Perusahaan;
- c. Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal Berkaitan Dengan Pembentukan PT Terbuka (UUPM) ;
- d. Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 1998 Tentang Pemakaian Nama PT;

⁴⁶ Soedjono Dirjosisworo, *Hukum Perusahaan Mengenai Bentuk-Bentuk Perusahaan (Badan Usaha) di Indonesia*, (Bandung: mandar Maju, 1997), hlm.48.

- e. Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1998 Tentang Penggabungan, Peleburan dan Pengambilalihan PT;
- f. Peraturan Pemerintah No. 57 Tahun 2010 Tentang Penggabungan, Peleburan dan Pengambilalihan Saham Perusahaan yang Dapat Mengakibatkan Terjadinya Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat.
- g. Keputusan Menkumham RI No. M-01-HT.01.01 Tahun 2000 tanggal 4 Oktober 2000 Tentang, Pemberlakuan Sistem Administrasi Badan Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
- h. Keputusan Jendral Administrasi Hukum Umum (Jen AHU) No. C-1-HT.01.01 Tahun 2001 Tentang, Dokumen Pendukung FIAN (Format Isian Akta Nota Notaris) model 1 (satu) dan Dokumen Pendukung FIAN Model 11 (sebelas) Untuk PT Tertentu.
- i. Surat Edaran Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum (Ditjen AHU) Departemen Hukum dan HAM RI No. C-1-HT.01.10-03 Pada Tanggal 8 Maret 2004, Tentang Berakhirnya Sistem Manual Terhadap Permohonan Pengesahan Akta Pendirian, Persetujuan dan Pelaporan Akta Perubahan Anggaran Dasar PT;
- j. Keputusan Jenderal Administrasi Hukum Umum (AHU) No. C-HT.01.01 Pada Tanggal 22 Januari 2003 Tentang Tata Cara Pengajuan Permohonan dan Pengesahan Akta Pendirian dan Persetujuan Akta perubahan Anggaran Dasar PT.

3. Jenis-Jenis Perseroan Perseroan

Berdasarkan kriteria tertentu, Perseroan dapat dibagi menjadi beberapa jenis yaitu:⁴⁷

a. Berdasarkan Kepemilikan

1) Perseroan Milik Swasta

Merupakan perseroan yang seluruh pemegang sahamnya adalah pihak swasta.

2) Perseroan Milik Negara

Merupakan perseroan yang seluruh sahamnya dimiliki oleh pihak pemerintah. Perseroan ini disebut Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang memiliki misi untuk berbisnis dan juga misi-misi pemerintah yang bersifat sosial. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) juga sebagai kepemilikan negara walaupun dalam penguasaan dan pengelolaan Daerah.

3) Perseroan Campuran

Merupakan perseroan yang segala modal dan bentuk aktivitasnya dikuasai dan dikendalikan oleh dua pihak yaitu pihak swasta dan pihak pemerintah/negara. Konsep yang digunakan dalam perseroan ini adalah kepemilikan bersama yang artinya seluruh keuntungan, kerugian, tanggungjawab dan resiko diemban dengan adil oleh kedua belah pihak.

⁴⁷Kurniawan, *Hukum Perusahaan*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2014), hlm. 80.

b. Berdasarkan Laba Kepemilikan

1) Perseroan Terbuka

Merupakan Perseroan yang telah terdaftar di bursa efek dan berkewajiban melapor kepada Badan Pengawas Pasar Modal (BAPEPAM) sesuai Pasal 85 UUPM. Perseroan Terbuka melakukan penawaran umum untuk melakukan kegiatan penawaran efek yang merupakan surat berharga yang bisa diperdagangkan guna menjualnya pada masyarakat sesuai tatacara yang telah diatur dan tercantum dalam undang-undang dan peraturan pelaksanaannya. Pemegang saham Perseroan Terbuka minimal berjumlah 300 (tiga ratus) orang dengan modal minimal Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) sesuai yang diatur Pasal 1 angka 22 UUPM.

2) Perseroan Tertutup

Merupakan suatu perseroan terbatas yang tidak terdaftar dalam bursa efek karena belum pernah menawarkan saham-sahamnya kepada publik melalui penawaran umum. Jumlah pemegang sahamnya terbatas dan hanya mengeluarkan saham atas nama saja dan setiap orang tidak diperbolehkan turut serta menanamkan modalnya dalam perseroan tertutup ini.

c. Berdasarkan Jaringan Usaha

1) Perseroan bersifat Nasional (Domestik/Local)

Merupakan perseroan yang unit bisnis, operasional dan pangsa pasarnya berada dalam wilayah suatu negara saja.

2) Perseroan bersifat Internasional

Merupakan perseroan yang sudah memperluas pangsa pasarnya dengan melakukan ekspansi produksi dan pemasaran produk ke luar negeri dari negara asalnya. Hal ini biasa dilakukan bila pasar dalam negeri sudah mulai jenuh.

3) Perseroan bersifat Multinasional (*Transnasional*)

Merupakan perseroan yang memiliki pabrik yang berdiri di beberapa negara yang disesuaikan dengan budaya di setiap negara dimana pabrik itu didirikan. Pembangunan pabrik di luar negara negara tersebut bertujuan menghemat biaya produksi dan distribusi produk.

4) Perseroan Global

Merupakan perseroan yang unit bisnis, operasional dan pangsa pasar dan pabrik-pabrik berada di banyak negara. Perseroan ini biasanya dikoordinasi oleh sebuah kantor pusat untuk melakukan manajemen global terhadap perseroan secara keseluruhan.

4. Saham Perseroan

Saham Perseroan adalah tanda bukti yang menunjukkan kepemilikan atas bagian modal suatu Perseroan Terbatas (PT)⁴⁸ yang dapat dipindahtangankan dan dialihkan. Menurut Pasal 48 ayat 2 dan 3, untuk memiliki saham suatu Perseroan maka harus memenuhi persyaratan kepemilikan saham yang sudah ditetapkan dalam anggaran dasar

⁴⁸ Pasal 51 UUPU

perseroan tersebut dan peraturan dari instansi berwenang yang terkait.

Bila kepemilikan saham tidak memenuhi persyaratan tersebut maka yang memilikinya tidak dapat menjalankan haknya sebagai pemegang saham sehingga saham tersebut tidak dianggap dalam kourum perseroan.

a. Klasifikasi Saham

Klasifikasi saham menurut UUPT, yaitu :

- 1) Saham yang memiliki hak suara dan yang tanpa hak suara.
- 2) Saham yang memiliki hak khusus sehingga dapat mencalonkan anggota Direksi ataupun Dewan Komisaris.
- 3) Saham yang dalam jangka waktu tertentu akan ditarik kembali dari peredaran atau ditukar dengan saham lain dari klasifikasi yang berbeda.
- 4) Saham yang memberikan hak bagi pemegangnya untuk mendapat deviden terlebih dahulu dari klasifikasi saham yang lainnya.
- 5) Saham yang member hak kepada pemegangnya untuk mendapatkan pembayaran bagian dari sisa kekayaan perseroan setelah likuidasi lebih dulu dari klasifikasi saham lainnya.

b. Jenis-Jenis Saham

Dalam UUPT tidak dibahas mengenai jenis-jenis saham, sehingga berikut ini adalah jenis-jenis saham menurut Darmadji dkk yaitu :⁴⁹

⁴⁹ Tjiptono Darmadji dan Fakhruddin, *Pasar Modal Di Indonesia Edisi Ketiga*, (Jakarta : Salemba Empat, 2012), hlm.6.

1) Dari segi kemampuan dalam hak tagih atau klaim :

a) Saham Biasa (*common stock*)

Merupakan saham yang menempatkan pemilikinya pada urutan paling akhir dalam menerima deviden dan atas kekayaan perusahaan hasil likuidasi.

b) Saham Istimewa (*preferred stock*)

Merupakan saham yang memiliki keunggulan dan keistimewaan daripada saham biasa, di antaranya dalam hal diutamakan dalam pembagian deviden dan sisa kekayaan perseroan hasil dilikuidasi.

2) Dari segi peralihan saham.

a) Saham Atas Unjuk (*Bearer Stock*)

Merupakan saham yang tidak bernama atau tidak tertulis nama pemilikinya. Saham ini berwujud sertifikat saham dengan bahan kertas yang berkualitas agar mudah dipindahtangankan. Siapapun yang memilikinya berhak hadir dan bersuara dalam RUPS.

b) Saham Atas Nama (*Registered Stock*)

Merupakan saham yang tertulis dengan jelas nama pemilikinya sehingga peralihannya harus melalui tatacara tertentu yang diatur dalam Undang-Undang.



3) Dari segi kinerja perdagangan

a) *Blue Chip Stocks*

Merupakan saham biasa dari suatu perusahaan bereputasi unggulan serta memiliki pendapatan yang stabil dan konsisten.

b) *Income Stocks*

Merupakan saham dari suatu emiten yang mempunyai kemampuan untuk membagi dividen lebih tinggi dari dividen yang dibagi pada tahun-tahun sebelumnya.

Emiten ini dengan konsisten mampu menciptakan pendapatan yang lebih tinggi setiap tahun.

c) *Growth Stocks*, terdiri dari :

– (*Well-Known*), yaitu saham suatu emiten yang memiliki pertumbuhan pendapatan yang terus meningkat. Biasanya dimiliki perusahaan dengan reputasi tinggi dan leader di bidangnya.

– (*Lesser-Known*), yaitu saham suatu emiten yang tidak terlalu populer dan terkenal di kalangan investor tetapi memiliki pertumbuhan pendapatan yang tinggi.

d) *Speculative Stock*

Merupakan saham suatu perusahaan yang tidak konsisten dalam memperoleh pendapatan tetapi diprediksi menghasilkan pendapatan yang tinggi di masa mendatang walaupun hanya sebatas perkiraan.



e) *Counter Cyclical Stockss*

Merupakan saham yang sangat stabil karena tidak terpengaruh oleh kondisi ekonomi maupun situasi bisnis yang terjadi. Nilai sahamnya tetap tinggi dan mampu memberikan deviden yang menguntungkan untuk investor karena kemampuannya meningkatkan pendapatan perusahaan walaupun saat resesi sekalipun.

c. **Nilai Saham**

Menurut Hartono Jogiyanto, setiap saham mempunyai nilai yang terkandung dalam setiap sahamnya, nilai tersebut yaitu *Book value* (Nilai Buku), *Market value* (Nilai Pasar) dan *Intrinsic value* (Nilai Intrinsic)⁵⁰ sedangkan Nilai Pari (Nilai Nominal) ditambahkan penulis menurut pendapat Rusdin.⁵¹

1) Nilai Buku (*Book value*),

Merupakan nilai saham sesuai pembukuan perusahaan yang menunjukkan aktiva bersih yang dimiliki pemegang saham dalam satu lembar saham.

2) Nilai Pasar (*Market value*),

Merupakan nilai saham di bursa efek yang tinggi rendahnya tergantung permintaan dan penawaran yang dilakukan pelaku pasar.

⁵⁰Jogiyanto Hartono, *Teori Portofolio dan Analisis Investasi Edisi Ketiga*, (Yogyakarta: BPFE, 2003), hlm. 79.

⁵¹Rusdin, *Pasar Modal Cetakan Kedua*, (Bandung: Alfabeta, 2008), hlm. 68.

3) Nilai Intrinsic (*Intrinsic value*),

Merupakan nilai sebenarnya dari suatu saham.

4) Nilai Nominal (Nilai Pari),

Merupakan nilai perlembar saham yang tercantum dalam sertifikat saham.

5. Peralihan Hak Atas Saham

Menurut Astri Yulista peralihan saham dapat dilakukan dengan jual beli, hibah, dan waris⁵², yang akan di uraikan dibawah ini :

1. Pengalihan saham melalui jual beli

Jual beli dilakukan berdasarkan ketentuan KUH Perdata Pasal 1320 dan 1338 sebagai asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme sehingga apapun bentuk dan jenis media yang digunakan, selama perjanjian tersebut telah sah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata maka perjanjian tersebut mengikat para pihak yang membuatnya seperti layaknya undang-undang.

2. Peralihan saham melalui waris

Istilah saham banyak ditemui dalam UUPT, namun UUPT tersebut tidak sekalipun memberikan definisi saham. Tetapi jika melihat ketentuan dalam Pasal 31 ayat 1 UUPT, dapat diketahui bahwa saham merupakan bagian dari modal dasar Perseroan.

Jika seorang sebagai pemegang saham, dapat diartikan bahwa

⁵²Astri Yulista, *Tinjauan Hukum Terhadap Pernyataan Pemindahan Hak Atas Saham Pada Perseroan Terbatas Melalui Surat Elektronik Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas Juncto Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE)*, Universitas Komputer Indonesia, (Bandung:2009), <http://alumni.unikom.ac.id>.

sesorang tersebut telah memiliki saham dari suatu perseroan, sehingga dengan demikian saham tersebut bisa diwariskan. Hal ini sesuai dengan KUHPerdota Pasal 833 yang menyebutkan bahwa karena hukum ahli secara otomatis memperoleh hak milik atas seluruh barang, hak, dan piutang dari pewaris.

Pewarisan saham diatur dalam Pasal 57 UUPT yang berbunyi :

“(1) Dalam anggaran dasar dapat diatur persyaratan mengenai pemindahan hak atas saham, yaitu:

- a. Keharusan menawarkan terlebih dahulu kepada pemegang saham dengan klasifikasi tertentu atau pemegang saham lainnya;*
- b. Keharusan mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Organ Perseroan; dan/atau*
- c. Keharusan mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*

(2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku dalam hal pemindahan hak atas saham disebabkan peralihan hak karena hukum, kecuali keharusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berkenaan dengan kewarisan.

Berdasarkan pasal tersebut, pemindahan hak atas saham yang berkenaan dengan kewarisan harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari instansi yang berwenang. Dari sini dapat kita simpulkan bahwa kewarisan termasuk pemindahan hak atas saham. Artinya, saham tersebut bisa dijadikan objek waris.”

3. Peralihan saham karena hibah

Hibah pada intinya adalah pemberian seseorang semasa dia masih hidup kepada orang lain. Hibah diatur dalam KUH Perdata

Pasal 1666 sampai dengan Pasal 1693. Pengertian hibah menurut

Pasal 1666 KUH Perdata berbunyi :

“Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak

mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup”.

Menurut pasal tersebut, pemberian hibah akan sah dan mulai berlaku bagi para pihak jika si penerima hibah telah menerima dengan tegas apa yang dihibahkan tersebut dengan akta notaris. Hal itu diatur dalam Pasal 1683 jo. Pasal 1682 KUH Perdata, berturut-turut sebagai berikut :

“Tidak ada penghibahan yang sah tanpa kecuali yang dimaksud oleh Pasal 1687 dan minutnya (naskah aslinya) harus disimpan oleh Notaris, dan jika hal tersebut tidak dilakukan demikian maka penghibahan dinyatakan tidak sah”.

“Tiada suatu penghibahan yang mengikat penghibah atau berakibat hukum sesuatu sebelum penghibahan pun mengikat penghibah atau mengakibatkan sesuatu sebelum penghibahan itu diterima dengan tegas oleh orang yang menerima hibah”.

Jika suatu penerimaan hibah pada suatu waktu tidak dilakukan dengan akta notaris maka tentang penerimaan itu dapat dilakukan dengan akta otentik di kemudian hari asalkan terjadi saat penghibah masih hidup, sehingga dalam hal yang demikian bagi penghibah, hibahnya tersebut akan sah sejak penerimaan hibahnya diberitahukan kepadanya secara resmi.

Tetapi hibah yang terkait dengan benda berwujud yang bergerak atau surat-surat piutang yang akan dibayar atas tunduk, tidak memerlukan akta notaris dan tetap sah apabila pemberian hibah tersebut diserahkan begitu saja oleh penghibah kepada penerima hibah secara langsung atau kepada orang lain yang mewakili penerima hibah untuk kemudian diteruskan kepada penerima hibah



yang sebenarnya.⁵³ Sedangkan saham berdasarkan Pasal 31 ayat 1 UUPT merupakan bagian dari modal dasar Perseroan yang menurut Pasal 1 angka 5 UUPM disebut efek yang merupakan salah satu jenis surat berharga.

Saham termasuk jenis benda bergerak yang memberikan hak kebendaan pada siapapun pemiliknya yang dapat dipertahankan.⁵⁴

Karena merupakan benda bergerak, maka kepemilikan atas saham juga dapat dialihkan atau dipindahkan⁵⁵. Mengenai cara pemindahan saham telah ditentukan dalam anggaran dasar perseroan masing-masing yang harus sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku.⁵⁶

Pemindahan hak atas saham harus dilakukan dengan akta pemindahan hak baik berbentuk akta otentik notaris maupun akta dibawah tangan. Asli akta pemindahan hak atas saham tersebut atau salinannya disampaikan kepada Perseroan secara tertulis.⁵⁷

Syarat tentang pemindahan hak atas saham umumnya yang diatur dalam anggaran dasar perseroan, yaitu:⁵⁸

1. Harus lebih dulu menawarkan pada pemegang saham dengan klasifikasi tertentu atau kepada pemegang saham lainnya;
2. Harus lebih dulu mendapat persetujuan dari organ Perseroan terkait; dan/atau

⁵³ Pasal 1687 KUH Perdata.

⁵⁴ Pasal 60 ayat 1 UUPT dan Penjelasan Pasal 60 ayat 1 UUPT.

⁵⁵ Menurut Pasal 509 KUH Perdata, benda bergerak itu bersifat dapat berpindah sendiri atau dapat dipindahkan oleh pemiliknya.

⁵⁶ Pasal 55 UUPT.

⁵⁷ Pasal 56 ayat 1 dan ayat 2 UUPT serta penjelasannya.

⁵⁸ Pasal 57 ayat 1 UUPT.



3. Harus lebih dulu mendapat persetujuan dari instansi berwenang sesuai peraturan undang-undang.

Syarat diatas tidak berlaku untuk pemindahan hak atas saham yang menyebabkan peralihan hak karena hukum, kecuali karena keharusan untuk lebih dulu mendapat persetujuan dari instansi berwenang yang terkait dengan kewarisan.⁵⁹ Yang termasuk “peralihan hak karena hukum” yaitu peralihan hak karena waris dan peralihan hak sebagai akibat dari penggabungan, peleburan, atau pemisahan perseroan.⁶⁰

Oleh karena saham adalah:⁶¹

- 1) Bukti penyertaan pemegang saham dalam perseroan terbatas yang disertai hak-hak yang melekat pada saham (hak tagih atas sisa hasil pembubaran perseroan terbatas, yang merupakan piutang atas nama);
- 2) Bukti pemilikan harta bersama yang terikat dalam perseroan terbatas, yang keberadaanya telah melalui mekanisme pendaftaran di Menteri Hukum dan HAM.

Dengan uraian diatas, peralihan hak milik atas saham harus memenuhi persyaratan berikut ini:

- 1) Dibuat dalam bentuk akta yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas saham, misalnya akta jual beli, akta hibah, akta pembagian dan pemisahan harta warisan;
- 2) Wajib dicatatkan akta pengalihan hak atas saham tersebut, tanggal,

⁵⁹ Pasal 57 ayat 2 UUPT.

⁶⁰ Penjelasan Pasal 57 ayat 2 UUPT.

⁶¹ Dana Barus, *Analisis Yuridis Atas Pengalihan Saham Perseroan Terbatas Anak Dibawah Umur pada Perseroan Terbatas (Studi Putusan MA Nomor 1262 K/PDT/2011)*, Universitas Negeri Sumatera, Medan, 2017.

dan hari pengalihan hak tersebut kedalam daftar khusus atau daftar para pemegang saham; dan

- 3) Memberitahukan kepada Menteri tentang perubahan susunan pemegang saham perseroan untuk dicatatkan dalam daftar perseroan minimal 30 (tigapuluh) hari terhitung sejak tanggal pencatatan pengalihan hak dilaporkan ke Menteri Hukum dan HAM dan selanjutnya didaftarkan dalam daftar perseroan.

6. Pengambilalihan Perseroan

Pengambilalihan atau biasa disebut Akuisisi atau *Take Over*, berasal dari bahasa Inggris *Acquisition* yang berarti mengambilalih perseroan yaitu perbuatan hukum yang dilakukan subyek hukum baik badan hukum maupun perorangan dengan tujuan mendapatkan baik sebagian maupun seluruh saham dalam perseroan yang menyebabkan pengendalian⁶² atas perseroan tersebut beralih kepada yang mengambilalih.⁶³ Atau secara sederhana, akuisisi adalah membeli saham mayoritas yang bertujuan mengambilalih pengendalian terhadap suatu perseroan.

Menurut Rekso Hadiprojo dalam buku karya Wiharti tahun 1999, proses akuisisi dapat dibedakan menjadi tiga jenis berdasarkan keterkaitan bisnisnya yaitu akuisisi horizontal, vertikal dan konglomerat.

- a. Akuisisi Horizontal, yaitu akuisisi untuk mengambilalih kekuasaan suatu perusahaan dengan jenis bisnis sama dengan perusahaan yang

⁶²Pengendalian perseroan biasanya dilakukan oleh pemegang saham pengendali yang berdasarkan referensi dari Peraturan Bank Indonesia (BI) Nomor 14/24/PBI/2012, telah memiliki 25% saham atau lebih dari total saham yang dikeluarkan atau kurang dari 25% saham tetapi memiliki bukti pengendalian perseroan.

⁶³Pasal 1 angka 11 UUPT.

mengakuisisi. Misalkan sebuah perusahaan pertambangan mengakuisisi perusahaan tambang lainnya.

b. Akuisisi Vertikal, yaitu akuisisi untuk mengambilalih sebagian besar saham milik perusahaan pemasok atau mengambilalih pelanggan dari perusahaan yang dibeli. Jadi yang diakuisisi adalah pasar dari perusahaan tersebut.

c. Akuisisi Konglomerat, yaitu akuisisi untuk mengambilalih sebagian besar saham atau aset dan kepemilikan lainnya suatu perusahaan yang sama. Misalkan sebuah perusahaan tambang, mengakuisisi perusahaan makanan instan.

Berdasarkan objek akuisisi dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :

a. Akuisisi Saham, yaitu akuisisi yang menggambarkan proses jual beli sebuah perusahaan ke perusahaan lainnya, dimana perusahaan yang memiliki saham terbesar otomatis menjadi pemilik perusahaan tersebut. Caranya dengan membeli saham perusahaan tersebut, baik dibeli secara tunai maupun menggantinya dengan saham ataupun obligasi. Akuisisi saham merupakan salah satu bentuk akuisisi yang paling umum ditemui dalam hampir setiap kegiatan akuisisi perseroan.

b. Akuisisi Aset, yaitu akuisisi yang menggambarkan proses jual beli sebagian atau seluruh aset atau aktiva perusahaan lain. Akuisisi aset secara sederhana dapat dikatakan merupakan jual beli asset antara pihak yang melakukan akuisisi asset (pembeli) dengan pihak yang diakuisisi assetnya (penjual) apabila akuisisi dilakukan dengan

pembayaran uang tunai, atau Perjanjian tukar menukar antara asset yang diakuisisi dengan suatu kebendaan lain milik dan pihak yang melakukan akuisisi, jika akuisisi tidak dilakukan secara tunai.

Karena variabel yang diteliti penulis mengenai akuisisi saham perseroan, maka Penulis akan menguraikan lebih dalam mengenai akuisisi atau pengambilalihan saham menurut UUPT, sebagai berikut :

Pengambilalihan perseroan diatur dalam Pasal 125, 126, 127, 128 dan 131 UUPT dan berberapa peraturan lain seperti Peraturan pemerintah (PP) No. 27 Tahun 1998 Tentang Penggabungan, Peleburan dan Pengambilalihan Perseroan Terbatas dan PP No. 57 Tahun 2010 tentang Penggabungan atau Peleburan Badan Usaha dan Pengambilalihan Saham Perusahaan yang Dapat Mengakibatkan Terjadinya Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat.

Ketentuan pengambilalihan perseroan yang diatur dalam UUPT dan PP No.27 tahun 1998 (PP PT) adalah sebagai berikut :

a. Pengambilalihan Melalui Direksi

1) Akuisisi saham perseroan dilarang jika dimaksudkan untuk melakukan monopoli dalam suatu kegiatan usaha (Pasal 2 PP No.57 Tahun 2010),

2) Sebelum memulai tindakan hukum akuisisi terhadap perseroan lain, Direksi perseroan harus mendapat dan berdasarkan Keputusan RUPS terlebih dulu yang memenuhi kourum minimal sejumlah $\frac{3}{4}$ bagian hak suara yang hadir atau diwakilkan dan minimal $\frac{3}{4}$ bagian saham yang dikeluarkan atau sesuai

Anggaran Dasar Perseroan (Pasal 125 ayat 4 UUPT),

3) Direksi yang berniat mengakuisisi menyatakan maksudnya kepada direksi perseroan yang ingin diakuisi (Pasal 125 ayat 5

UUPT dan Pasal 26 ayat 1 PP PT),

4) Membuat rancangan Akuisisi atas dasar persetujuan Dewan Komisaris masing-masing Direksi baik yang akan mengakuisisi dan yang akan diakuisi (Pasal 125 ayat 6 UUPT dan Pasal 26 ayat 2 PP PT),

5) Apabila pemegang saham minoritas menolak akuisisi tersebut maka dia berhak meminta sahamnya dibeli dengan harga wajar apabila tidak disetujui karena melebihi batas pembelian kembali maka mengusahakan agar saham tersebut dapat dibeli oleh Pihak Ketiga (Pasal 62 UUPT),

6) Melakukan pengumuman ringkasan akuisisi yang menjadi syarat wajib bagi Direksi perseroan yang akan mengakuisisi, paling lama 30 (tigapuluh) hari sebelum pemanggilan RUPS minimal di 1 (satu) Koran/Surat Kabar dengan memuat pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan untuk mendapat rancangan pengakuasian dan membuat pengumuman tertulis untuk karyawannya. (Pasal 127 ayat 2 dan 3 UUPT),

7) Apabila ada keberatan dari Kreditur maka proses akuisisi belum bisa dilaksanakan sebelum diselesaikan terlebih dulu (Pasal 127 ayat 7 UUPT dan Pasal 33 ayat 5 PP PT),

8) Melakukan RUPS untuk musyawarah mufakat dalam rangka



akuisisi perseroan yang dilakukan bersama sama antara yang mengambil dan diambil. Keputusan RUPS harus memenuhi kourum $\frac{3}{4}$ dari suara yang hadir atau diwakilkan dan $\frac{3}{4}$ dari bagian yang dikeluarkan atau sesuai ketentuan anggaran dasar (Pasal 127 ayat 1 UUPT dan Pasal 30 PP PT),

9) Rancangan Akuisisi yang sudah disetujui RUPS harus dibuat dalam Akta Notaris berbahasa Indonesia dalam bentuk “Akta Pengambilalihan” (Pasal 128 ayat 1 UUPT dan Pasal 31 PP PT),

10) Salinan Akta Pengambilalihan digunakan untuk merubah anggaran dasar perseroan sekaligus dilampirkan untuk diberitahukan pada Menteri Hukum dan HAM (Pasal 131 ayat 1 UUPT),

11) Direksi perseroan yang sahamnya diakuisisi wajib mengumumkan hasil Pengambilalihan dalam minimal 1 (satu) atau lebih koran atau surat kabar yang beroplah nasional dalam waktu paling lambat 30 (tigapuluh) hari sejak Akuisisi berlaku (Pasal 133 ayat 2 UUPT).

b. Pengambilalihan Langsung dari Pemegang Saham

1) Akuisisi saham perseroan dilarang jika dimaksudkan untuk melakukan monopoli dalam suatu kegiatan usaha (Pasal 2 PP No.57 Tahun 2010),

2) Tidak diwajibkan membuat rancangan akuisisi tetapi melalui perundingan langsung dengan pemegang saham hingga dicapai kesepakatan tetapi dengan tetap memperhatikan anggaran dasar,



pemindahan hak atas saham serta perjanjian yang sudah dibuat perseroan yang ingin diakuisisi dengan pihak lain (Pasal 125 ayat 7 dan 8 UUPT),

3) Rencana pengakuisisian diumumkan paling lama 30 (tigapuluh) hari sebelum pemanggilan RUPS minimal di 1 (satu) Koran/Surat Kabar dengan memuat pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan dalam rencana akuisisi ini dan membuat pengumuman tertulis untuk karyawan perseroan yang akan diambil alih. (Pasal 127 ayat 2 dan 3 UUPT),

4) Apabila ada keberatan dari Kreditor maka proses akuisisi belum bisa dilaksanakan sebelum diselesaikan terlebih dulu (Pasal 127 ayat 7 UUPT dan Pasal 33 ayat 5 PP PT),

5) Direksi perseroan yang akan diakuisisi melakukan RUPS untuk musyawarah mufakat dalam rangka akuisisi saham yang dilakukan bersama pihak yang akan mengembalikannya. Keputusan RUPS harus memenuhi kourum $\frac{3}{4}$ dari suara yang hadir atau diwakilkan dan $\frac{3}{4}$ dari yang dikeluarkan atau sesuai aturan dalam Anggaran Dasar Perseroan (Pasal 127 ayat 1 UUPT dan Pasal 30 PP PT),

6) Akuisisi yang sudah disetujui Keputusan RUPS harus dibuat dalam Akta Notaris berbahasa Indonesia dalam "Akta Pemindahan Hak Atas Saham" (Pasal 128 ayat 1 UUPT dan Pasal 31 PP PT),

7) Salinan Akta Pemindahan Hak Atas Saham tersebut digunakan



untuk perubahan anggaran dasar perseroan dengan melampirkannya untuk dilaporkan kepada Menteri Hukum dan HAM (Pasal 131 ayat 2 UUP),

8) Direksi perseroan yang sahamnya diakuisisi harus mengumumkan hasil akuisisi dalam minimal 1 (satu) atau lebih koran atau surat kabar yang berolah nasional dalam waktu paling lambat 30 (tigapuluh) hari sejak akuisisi berlaku (Pasal 133 ayat 2 UUP).

C. KAJIAN TENTANG PERJANJIAN

1. Pengertian Perjanjian

Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengatur tentang *Verbintenissen recht* yang dibagi dalam 18 Bab, 632 Pasal, terdiri dari Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1864.

Istilah *Verbintenissen rech* dalam kepustakaan hukum di Indonesia diterjemahkan berbeda-beda. Ada yang menerjemahkan perutusan, ada yang menterjemahkan perjanjian dan ada pula yang menterjemahkan perikatan.⁶⁴ Istilah perutusan dipergunakan untuk *Vebintenis* yang letaknya di dalam lapangan hukum harta kekayaan. Sedangkan untuk *Venbintenis* dalam lapangan hukum lainnya dipakai istilah perikatan.⁶⁵

Pengertian Perikatan itu sendiri oleh para ahli hukum diartikan bermacam-macam karena pengertian atau definisinya tidak mungkin

⁶⁴ Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung : Alumnri, 1992), hlm; 203.

⁶⁵ Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, (Yogyakarta: Percetakan Pohon Cahaya, 2011), hlm, 2.

dapat ditemukan dalam pasal-pasal nya. Sehingga para sarjana memberikan pemaknaan perikatan menurut sudut pandang yang berbeda-beda, meskipun pada hakikatnya pengertian mengenai perikatan itu semua mengarah pada satu simpulan yang sama, yaitu hal yang mengikat orang yang satu terhadap orang yang lain.⁶⁶

Sedangkan pengertian perjanjian diatur dalam Buku III dan Bab II KUH Perdata Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Untuk memahami istilah tentang perikatan dan perjanjian penulis menyajikan dua pendapat ahli yaitu Subekti dan Abdul Kadir Muhammad, sebagai berikut :

a. Menurut Subekti, perikatan merupakan suatu hubungan hukum antara dua subyek hukum atau lebih, dimana subyek hukum yang satu berhak menuntut suatu hal dari subyek hukum yang lainnya, dan subyek hukum yang lain tersebut wajib memenuhi tuntutan tersebut.

Sedangkan perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang saling berjanji dengan seorang lainnya untuk melaksanakan suatu hal dan keduanya mengikatkan diri untuk itu.⁶⁷

b. Menurut Abdul Kadir Muhammad, perikatan merupakan hubungan hukum yang terjadi diantara seorang yang satu dengan seorang yang lain karena perbuatan atau keadaan⁶⁸ yang mana perikatan itu ada dalam bidang hukum harta kekayaan, hukum keluarga dan hukum

⁶⁶ *Ibid.*, hlm 4.

⁶⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2004), hlm. 1.

⁶⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 2004), hlm. 6.



pribadi. Perikatan yang meliputi beberapabidang hukum tersebut disebut perikatan dalam arti luas.

Berdasarkan pengertian perikatan dan perjanjian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian harus terdapat paling sedikit dua pihak dimana kedua belah pihak tersebut saling sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hokum tertentu.

Mengomentari pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara diatas, menurut para ahli pengertian perjanjian dalam pasal tersebut dianggap tidak lengkap juga sangat luas sehingga mengandung kelemahan. Kelemahan tersebut yaitu :⁶⁹

a. Hanya Menyangkut Sepihak Saja

Hal ini diketahui dari kalimat “...*satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih*”.

Kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang bersifat datang dari salah satu pihak saja dan bukan datang dari kedua belah pihak, padahal maksud dari perjanjian adalah kedua pihak saling mengikatkan diri. Dari hal tersebut maka terlihat kekurangannya, sehingga perlu ada perumusan lebih lanjut tentang makna mengikatkan diri agar supaya terlihat adanya kesepakatan atau konsensus diantara kedua pihak yang membuat perjanjian.

1) Kata Perbuatan Tidak Mencakup Kesepakatan/*Consensus*.

Dalam pengertian perbuatan, maka termasuk juga tindakan :

⁶⁹ Muhamad Fariz Setiahardi, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Program Nasional Pemberdayaan Masyarakat (PNPM) Mandiri Anatara Unit Pengelola Kegiatan dan Kelompok Masyarakat Kabupaten Bandung dihubungkan Dengan Buku III KUHPerdara*, (Universitas Pasundan: 2017), hlm. 30-32.

- a) Untuk melaksanakan tugas tanpa kuasa.
- b) Untuk perbuatan melawan hukum.

Kedua hal di atas merupakan tindakan atau perbuatan yang mengandung adanya konsensus. Kedua perbuatan itu sendiri maknanya sangat luas dan tidak terbatas, padahal sesungguhnya maksud perbuatan yang disebut dalam rumusan adalah perbuatan hukum yang terkait dengan perjanjian.

2) Pengertian Perjanjian Terlalu Luas

Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut dapat diartikan juga sebagai pengertian perjanjian yang mencakup melangsungkan perkawinan dan janji kawin. Padahal perkawinan sudah diatur tersendiri dalam hukum keluarga yang menyangkut hubungan lahir batin, sedangkan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah hubungan hukum antaradebitor dan kreditur yang berada dalam lapangan harta kekayaan saja dan tidak lebih dari itu. Dimana perjanjian sebenarnya dimaksudkan hanya untuk perjanjian kebendaan bukan untuk perjanjian personal.

Sehubungan dengan pengertian perjanjian dalam pasal 1313 KUH Perdata yang dianggap mengandung kelemahan, R. Setiawan mengusulkan untuk memperjelas arti 'perbuatan' menjadi perbuatan yang dikehendaki para pihak dan menambahkan kata 'saling' dalam kata pihak yang mengikatkan dirinya.⁷⁰

⁷⁰ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1994), hlm. 49.

Suatu perjanjian yang sudah dibuat harus ditaati oleh para pihak dengan melaksanakan hak dan kewajiban sesuai yang tertulis dalam perjanjian. Perjanjian tersebut menimbulkan hubungan hukum yang dinamakan perikatan karena perjanjian menimbulkan suatu ikatan bagi para pihak.⁷¹ Dalam setiap perikatan, terdapat obyek yang menjadi tujuan diadakannya hubungan hukum antara para pihak yaitu prestasi untuk memberikan sesuatu, berbuat atau untuk tidak berbuat sesuatu.⁷²

2. Jenis-Jenis Perjanjian

Jenis-jenis perjanjian menurut KUH Perdata yaitu sebagai berikut:⁷³

- a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak
- b. Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian Atas Beban
- c. Perjanjian Bernama, Tidak Bernama dan Campuran
- d. Perjanjian Konsensual, Rill dan Formil
- e. Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan

a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

- 1) Perjanjian Timbal Balik yaitu perjanjian yang membebaskan kewajiban bagi kedua belah pihak.

Misal : Jual beli. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang jualnya sedangkan pihak pembeli berkewajiban membayar harga yang telah disepakati.

⁷¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta :PT Intermedia, 2001), hlm. 1.

⁷² Suhariningsih, *Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan "Barang Inventory" Dalam Bingkai Jaminan Fidusia*, (Malang: Wisnuwardhana Press, 2011), hlm.7.

⁷³ Perpaduan pendapat antara Abdul Kadir Muhamad dan Achmad Busro, masing-masing dalam buku : Abdul Kadir Muhamad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Abadi, 2014), hlm. 86 dengan Achmad Busro, *Op.cit*, hlm. 76-77.

- 2) Perjanjian Sepihak yaitu perjanjian yang membebaskan kewajiban hanya kepada salah satu pihak saja.

Misal : Perjanjian hibah, Perjanjian penanggungan (*borgtocht*), dan perjanjian pemberian kuasa.

b. Perjanjian Cuma-cuma dan Perjanjian Atas Beban

- 1) Perjanjian Cuma-Cuma yaitu perjanjian dimana salah satu pihak memberi sebuah keuntungan kepada pihak lainnya tanpa mendapat manfaat apapun bagi dirinya.

Misal : Pemberian sesuatu tanpa imbalan atau Hibah, pinjam pakai dan pinjam meminjam tanpa bunga

- 2) Perjanjian Alas Beban yaitu perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu untuk melakukan prestasi atau kewajiban yang berkaitan langsung dengan prestasi atau kewajiban yang harus dilakukan pihak lain.

Misal : Jual beli dan sewa-menyewa

c. Perjanjian Konsensual, Riil dan Formil

- 1) Perjanjian Konsensual yaitu perjanjian yang mengikat sejak terjadinya kesepakatan dari kedua belah pihak. Perjanjian ini sudah cukup bila dengan syarat sepakat antara kedua belah pihak.

Misal : Para pihak sepakat mengadakan jual beli kambing

- 2) Perjanjian Riil yaitu perjanjian yang tidak hanya mensyaratkan kesepakatan, namun juga mensyaratkan penyerahan objek perjanjian atau bendanya.



Misal : Setelah sepakat melakukan perjanjian jual beli kambing, kemudian penjual menyerahkan kambingnya kepada pembeli.

- 3) Perjanjian Formil yaitu suatu perjanjian setelah diawali dengan adanya kata sepakat yang diikuti dengan formalitas tertentu.

Misal : Setelah sepakat melakukan perjanjian jual beli tanah, kemudian melakukan penyerahan tanah selanjutnya dibuatkan Akta Jual Beli di pejabat yang berwenang.

d. Perjanjian Bernama, Tidak Bernama dan Campuran

- 1) Perjanjian Bernama atau *Benoemd* yaitu perjanjian yang secara khusus diatur dalam Undang-Undang seperti dalam buku III KUH Perdata Bab V sampai dengan Bab XVIII.

- 2) Perjanjian Tidak Bernama atau *Onbenoemde Overeenkomst* yaitu perjanjian yang tidak diatur dalam Undang-Undang secara khusus. Misalnya perjanjian *leasing*, *franchising* dan *factoring*.

- 3) Perjanjian Campuran atau *Contractus Sui Generis* yaitu suatu perjanjian yang merupakan kombinasi dari dua atau lebih perjanjian bernama.

Misal : Perjanjian untuk menginap di hotel yang merupakan campuran dari perjanjian sewa menyewa kamar, perjanjian jual beli dan perjanjian pemberian jasa.

e. Perjanjian Kebendaan dan Obligator

- 1) Perjanjian Kebendaan atau *Zakelijk* yaitu perjanjian yang mana seorang menyerahkan haknya atas suatu benda kepada pihak



lainnya dan pihak lainnya tersebut dibebankan kewajiban (*obligate*) untuk menyerahkan kembali benda tersebut kepada pihak lain.

Misal : Transfer via Bank

2) Perjanjian Obligatör yaitu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak.

Misal : Pada kegiatan jual-beli

3. Asas-Asas Perjanjian

Menurut KUH Perdata beberapa asas dalam perjanjian yaitu :

- a. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*);
- b. Asas konsensualisme (*conconsualism*);
- c. Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*);
- d. Asas itikad baik (*good faith*);

Asas-asas tersebut di atas penting untuk menjadi pegangan dalam proses dan pelaksanaan perjanjian serta jika terdapat permasalahan hukum berkaitan dengan proses dan pelaksanaan perjanjian. Berikut dijelaskan mengenai asas-asas tersebut:

a. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*)

Menurut Hukum keperdataan yang berlaku di Negara Indonesia, makna kebebasan berkontrak disimpulkan dari Pasal 1338

(1) KUH Perdata, berikut ini :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”

Asas kebebasan berkontrak terdiri dari:⁷⁴

- 1) Bebas untuk membuat atau tidak membuat suatu perjanjian
- 2) Bebas menentukan dengan siapa seseorang akan mengikatkan diri
- 3) Bebas menentukan isi perjanjian dan syarat-syaratnya
- 4) Bebas menentukan bentuk perjanjian
- 5) Bebas menentukan terhadap hukum yang mana perjanjian itu akan tunduk.

Asas kebebasan berkontrak merupakan sifat atau ciri khas dari Buku Ketiga KUHPerdata yang hanya mengatur para pihak sehingga memberi kebebasan untuk dengan bebas membuat perjanjian apa saja asalkan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum serta kesusilaan. Dengan demikian para pihak diberi kesempatan untuk membuat klausula-klausula yang menyimpang dari ketentuan buku Ketiga KUH Perdata, kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang bersifat memaksa.

Ketentuan yang dapat disimpangi adalah ketentuan yang bersifat *optional* atau pilihan, sedangkan ketentuan yang bersifat memaksa dan tidak dapat disimpangi adalah syarat sahnya perjanjian. Salah satu contoh ketentuan yang bersifat *optional* adalah ketentuan dalam Pasal 1460 KUH Perdata yang mengatur bahwa sejak saat pembelian, barang adalah atas tanggungan pembeli meskipun

⁷⁴ Ajeng Permata Utami, *Analisis Yuridis Kesalahan Judex Juris Memperkuat Putusan Judex Facti Yang Onvoldoende Gemotiveerd dan Pemanfaat Celah Hukum Yang Cacat Hukum Oleh Salah Satu Pihak Untuk Merugikan Pihak Lain (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI No.734 K/PDT/2010)*, (Universitas Bung Karno: 2017), hlm. 95-99.

penyerahannya belum dilakukan, dapat 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.

b. Asas Konsensualisme (*Concensualism*)

Asas konsensualisme diperoleh dari kesimpulan Pasal 1320 ayaat 1 KUH Perdata. Bahwa salah satu syarat syahnya perjanjian adalah adanya kata “*sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*”.

Dengan adanya kesepakatan, maka jelas melahirkan hak dan kewajiban bagi yang membuatnya. Hal demikian bersifat obligatoir yaitu melahirkan kewajiban kepada para pihak untuk memenuhi perjanjian tersebut.

Asas konsensualisme ini tercermin dalam Pasal 1458 KUH Perdata 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 riel.

c. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Pacta sunt servanda didasarkan pada Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang menegaskan bahwa “*semua perjanjian yang sah maka berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuat*”



Asas *pacta sunt servanda* berkaitan dengan akibat hukum perjanjian. *Pacta sunt servanda* merupakan asas yang menekankan bahwa pihak ketiga atau hakim sekalipun harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat para pihak seperti layaknya peraturan undang-undang, sehingga mereka tidak boleh mengintervensi substansi kontrak yang sudah dibuat para pihak.

d. Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Ketentuan tentang asas itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdataa, yaitu :

“Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Asas itikad baik adalah asas bahwa para pihak dalam perjanjian akan melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan maksud, keyakinan, kepercayaan dan kemauan yang baik.

Asas itikad baik terdiri dari dua macam, yaitu itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak.

1) Itikad Baik Nisbi, yaitu penilaian yang dilakukan dengan memperhatikan tingkah laku dan sikap yang secara nyata dilakukan oleh subjek hukum. sedangkan,

2) Itikad Baik Mutlak, yaitu penilaian yang dilakukan dengan akal sehat dan secara adil serta objektif untuk menilai keadaan menurut norma-norma yang ada dan biasanya ini merupakan wewenang hakim untuk mengawasi dan mengawal pelaksanaan perjanjian agar tidak bertentangan dengan rasa keadilan.



4. Syarat Sah Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat sahnya perjanjian ditetapkan sebagai berikut:

a. Kesepakatan Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Kesepakatan adalah hasil dari usaha mempersamakan keinginan dan kehendak antara pihak yang satu dengan pihak lainnya dengan bebas tanpa paksaan. Yang dipersamakan tersebut adalah pernyataannya, karena keinginan dan kehendak itu tidak bisa dilihat atau diketahui orang lain.⁷⁵

b. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Menurut Pasal 1329 KUH Perdata, cakap berarti memiliki kewenangan hukum untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri. Cakap berarti sudah dewasa menurut hukum baik karena usia atau pernikahan, tidak dalam masa hukuman, memiliki jiwa dan akal yang sehat serta tidak dilarang oleh hukum untuk melakukan perbuatan hukum tertentu.

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu dapat diartikan sebagai obyek dari perjanjian yang menjadi kewajiban untuk dilaksanakan dalam arti prestasi. Prestasi itu harus dapat ditentukan sehingga untuk dapat menentukannya maka harus menentukan jenis dari prestasi itu sendiri yang selanjutnya dapat ditentukan berapa jumlahnya. Hal tertentu disini harus obyek dalam perdagangan, karena benda diluar

⁷⁵ Salim H. S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm. 33.



perdagangan tidak dapat di jadikan obyek perikatan.⁷⁶

d. Suatu sebab atau yang halal

Sebab yang halal bermakna bahwa isi suatu perjanjian tidak boleh melanggar undang-undang, ketertibaaan umum serta kesusilaan. Undang-undang yang dimaksud adalah Undang-undang yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum.⁷⁷

Syarat yang pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena menyangkut subyeknya, sedangkan syarat yang ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif. Apabila syarat subyektif tak terpenuhi maka mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat obyektif tak terpenuhi, maka mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum dan dianggap tidak pernah adadan tidak memiliki kekuatan mengikat (*no legal binding*). Batalnya perjanjian karena sebab tersebut bukan begitu saja terjadi tetapi harus dimintakan pembatalannya di Pengadilan, jika tidak dimintakan maka Perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak.⁷⁸

5. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian

Perjanjian memuat hak dan kewajiban untuk para pihak, jika tidak maka tidak bisa disebut perjanjian tetapi pernyataan sepihak. Para pihak dalam perjanjian memiliki hak dan kewajiban sendiri-sendiri yang harus

⁷⁶ Achmad Busro, *Op. Cit.*, hlm. 95.

⁷⁷ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996), hlm.99.

⁷⁸ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermedia, 1982), hlm. 16.

dipenuhi masing-masing. Hak pihak pertama merupakan kewajiban dari pihak kedua dan sebaliknya bahwa hak pihak kedua merupakan kewajiban bagi pihak pertama. Itu sebabnya dikatakan bahwa objek atau dari perjanjian adalah prestasi itu sendiri.

Berdasarkan KUH Perdata Pasal 1234, prestasi yang dijanjikan yaitu :

- a. Untuk memberi sesuatu (*to given*),
- b. Untuk membuat sesuatu (*to doen*),
- c. Untuk tidak berbuat sesuatu (*of nien to doen*).

Prestasi inilah yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada para pihak. Misalnya dalam prestasi untuk memberikan sesuatu, maka pihak yang satu memiliki kewajiban untuk menyerahkan (*levering*) sesuatu dan pihak yang lainnya berhak menerima sesuatu tersebut. Hal ini sudah diatur di dalam Pasal 1235 KUH Perdata.

Menurut Pasal 1235 KUH Perdata, pemenuhan prestasi merupakan kewajiban kedua pihak karena prestasi tersebut bukan hanya menimbulkan hak kepada salah satu pihak saja lalu kewajiban kepada pihak yang lainnya, tetapi justru memberikan hak dan kewajiban sekaligus kepada masing-masing pihak, karena jika salah satu pihak sudah melaksanakan kewajiban untuk memberikan sesuatu maka pihak yang lainnya berhak menerimanya dan juga sebaliknya, bahwa pihak yang sudah memenuhi kewajibannya akan menerima haknya dan melakukan kewajibannya, sehingga dengan demikian perjanjian itu akan menimbulkan hak dan kewajiban yang timbalbalik. Hal itu merupakan letak keseimbangan dari suatu perjanjian karena sudah menjadi sifat



dasar manusia untuk hidup saling tergantung.

Perjanjian yang dibuat secara sah oleh kedua belah pihak akan menjadi tolak ukur bagi hubungan mereka dalam melaksanakan apa yang telah mereka sepakati bersama, karena perjanjian yang sah tersebut berlaku sebagai undang-undang dan perjanjian itu mengikat para pihak bukan hanya untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan dan dicantumkan dalam perjanjian saja tetapi juga untuk semua hal yang menurut perjanjian diharuskan oleh asas kepatutan, kebiasaan dan Undang-Undang.

Menurut Pasal 1339 KUH Perdata, suatu perjanjian akan mungkin menimbulkan hak dan kewajiban untuk pihak ketiga diluar pihak yang membuat perjanjian, namun hal tersebut harus berdasarkan kepatutan, kebiasaan dan peraturan yang berlaku. Hal tersebut memberi kesempatan bagi hakim untuk menimbang dan memutuskan apakah suatu perjanjian sudah sesuai dengan asas kepatutan dan kebiasaan serta sesuai dengan undang-undang yang berlaku di Indonesia. Dari uraian diatas disimpulkan bahwa dengan dibuatnya perjanjian maka akan menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban bagi para pihak dan membatalkan hak dan kewajiban itu berarti membatalkan perjanjian dan hal itu harus dengan kesepakatan kedua belah pihak.⁷⁹

6. Cacat Kehendak Dalam Perjanjian

Menurut Pasal 1321 KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian dapat mengandung cacat kehendak yang mengakibatkan

⁷⁹ Muhamad Fariz Setiahardi, *Op.cit*, hlm. 49.

kesepakatan tidak sempurna jika meliputi 3 hal, yaitu :

- a. Paksaan (*Dwang*),
- b. Kekhilafan/Kesesatan (*Dwaling*),
- c. Penipuan (*Bedrog*),
- d. Dalam perkembangan lebih lanjut, dikenal pula cacat kehendak yang lain, yaitu Penyalahgunaan Keadaan (*Undue Influence atau Misbruik Van Omstandigheiden*).

a. Paksaan (*Dwang*)

Yaitu kekerasan jasmani atau ancaman yang mempengaruhi kejiwaan yang menimbulkan ketakutan pada orang lain sehingga dengan sangat terpaksa menyetujui suatu perjanjian.⁸⁰

Paksaan dapat berbentuk:

- 1) Bentuk paksaan jiwa, misalnya salah satu pihak karena diancam, akan dibongkar rahasia pribadinya maka terpaksa menyetujui suatu perjanjian.
- 2) Bentuk paksaan fisik, misalnya dengan melakukan penganiayaan guna mendapat persetujuan pihak yang dianiaya atau dilukai.

b. Kekhilafan atau Kekeliruan (*Dwaling*)

Terjadi apabila salah satu pihak keliru atau khilaf tentang hal-hal yang pokok mengenai apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang telah menjadi obyek perjanjian

⁸⁰ Achmad Busro, *Op.cit.*, hlm 91 dan sesuai Pasal 1324 KUH Perdata.

atau pun mengenai orang dengan siapa perjanjian itu diadakan.⁸¹ Dengan demikian kekhilafan bisa mengenai orangnya atau hakekat bendanya yang menjadi obyek perjanjian.

Kekhilafan atau kekeliruan dapat dibedakan menjadi:

1) Kekhilafan mengenai hakekat barangnya / *error in substantia*.

Misal : Seseorang membeli sebuah keramik tua yang dikira peninggalan dinasti Han, ternyata hanya keramik tua.

2) Kekhilafan mengenai orangnya / *error in persona*.

Misal : Seorang produser mengadakan kontrak dengan orang yang dia kira seorang penyanyi terkenal, ternyata bukan penyanyi yang dimaksud melainkan hanya mirip saja dengan nama yang kebetulan sama.

c. Penipuan (*Bedrog*)

Terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar dengan disertai tipu muslihat untuk memperdaya sehingga pihak lawan timbul suatu gambaran yang tidak benar tentang suatu hal dan akhirnya mau dan memberikan persetujuannya.⁸² Pihak yang menipu itu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya.

Penipuan terdiri dari 4 (empat) unsur yaitu:⁸³

⁸¹ Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, (Jakarta: Gitama Jaya, 2008), hlm. 129 dan Pasal 1322 KUH Perdata.

⁸² Achmad Busro, *Op.cit.*, hlm. 92 dan Pasal 1328 KUH Perdata

⁸³ Ajeng Permata Utami, *Op.cit.*, hlm. 89.

- 1) Tindakan dengan maksud jahat, kecuali dalam kasus kelalaian untuk menginformasikan cacat-cacat tersembunyi pada suatu benda sebelum perjanjian diadakan;
- 2) Dengan maksud dan tujuan agar pihak lain menandatangani perjanjian;
- 3) Tindakan yang semata-mata dilakukan hanya dengan maksud yang jahat.⁸⁴

Perjanjian yang mengandung unsur penipuan didalamnya tidak secara otomatis membuat perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum (*null and void*) melainkan hanya dapat dibatalkan (*voidable*).

Hal ini mengartikan bahwa selama pihak yang dirugikan tidak menuntut di pengadilan maka kontrak tersebut masih tetap sah.

d. Penyalahgunaan Keadaan

Dalam perkembangannya ada satu bentuk cacat kehendak yang diambil dari ketentuan hukum Inggris (*Common Law*), yaitu apa yang dinamakan *Undue Influence* atau dalam Hukum Belanda (NBW) disebut *Misbruik Van Omstandigheden*.⁸⁵

Penyalahgunaan Keadaan yaitu apabila orang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berfikir panjang, keadaan jiwa yang “abnormal” atau tidak berpengalaman

⁸⁵ Ahomad Busro, *Op.cit.*, hlm. 92.

digerakan atau seharusnya mengerti bahwa sebenarnya ia harus mencegahnya.⁸⁶

Penyalahgunaan keadaan adalah memanfaatkan lawan dengan kondisi khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, ketidakbebasan, kesembronoan, kejiwaan yang tidak normal dan ketidakadaan pengalaman untuk menggiringnya melakukan perbuatan hukum yang merugikan dirinya.⁸⁷ Penyalahgunaan keadaan memiliki dua unsur, yaitu unsur kerugian bagi satu pihak dan unsur penyalahgunaan kesempatan bagi pihak yang lain.⁸⁸

Dalam penyalahgunaan keadaan, ada dua bentuk, yaitu:

1) Penyalahgunaan Keadaan Karena Keunggulan Jiwa

Penyalahgunaan ini terjadi apabila salah satu pihak menyalahgunakan keadaan karena ketergantungan relatif atau keadaan jiwa yang istimewa. Biasanya keadaan ini dalam hubungan yang sifatnya bertingkat, antara atasan dan bawahan, dokter dan pasien, dosen dan mahasiswa.

2) Penyalahgunaan Keadaan Karena Keunggulan Ekonomi

Penyalahgunaan ini terjadi apabila salah satu pihak secara ekonomis dalam keadaan kertegantungan pada pihak lain yang dimana keadaan tersebut dimanfaatkan oleh pihak yang secara ekonomis lebih kuat untuk mendapat keuntungan.

⁸⁶ *Ibid.*, hlm. 93.

⁸⁷ Algra, *Op.cit.*, hlm. 299.

⁸⁸ Henry Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) sebagai alasan baru Pembatalan Perjanjian*, (Yogyakarta: Liberty, 1993), hlm. 39.



KUH Perdata tidak mengatur mengenai penyalahgunaan keadaan, namun penyalahgunaan keadaan telah dikategorikan sebagai salah satu faktor yang menyebabkan kehendak yang cacat.⁸⁹

Penerapan penyalahgunaan keadaan sebagai faktor yang membatasi kehendak yang bebas dalam pembuatan kontrak telah diterima Mahkamah Agung antara lain dalam putusan No.2230K/Pdt/1985 dalam kasus PT. Adamson lawan PT. BSN dan putusan No.2464K/Pdt/1986 dalam kasus Hotel Medan Utara lawan Bank Ekspor Import Indonesia.

Penerimaan ajaran penyalahgunaan keadaan ini oleh yurisprudensi merupakan upaya peradilan untuk melindungi pihak yang lemah dari perbuatan sewenang-wenang pihak yang secara situasi ataupun sosial ataupun jabatan sangat kuat dan mendominasi dalam memaksa pihak yang lemah untuk tidak mempunyai pilihan lain selain menandatangani kontrak, dimana akhirnya kontrak tersebut sangat merugikan pihak yang lemah.⁹⁰

7. Alasan Batalnya Perjanjian

Alasan-alasan pembatalan perjanjian, yaitu :⁹¹

a. Batal karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian

Batalnya perjanjian akibat tidak terpenuhinya Pasal 1320 KUHPerdata dapat terjadi karena syarat yang pertama dan kedua

⁸⁹ Fatmah Paparang, *Misbruik Van Omstandigheden Dalam Perkembangan Hukum Kontrak*, Jurnal Hukum Unsrat, Vol.22/No.6/Julii2016, hlm. 51.

⁹⁰ Ricardo Simanjuntak, *Akibat Dan Tindakan-Tindakan Hukum Terhadap Pencantuman Klausula Baku Dalam Polis Asuransi Yang Bertentangan Dengan Pasal 18 UU No.8/1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, Jurnal Hukum Bisnis, Vol.22, No.2, Tahun 2003, hlm. 58.

⁹¹ Ajeng Permata Utami, *Op.cit*, hlm. 110.

yang merupakan syarat subyektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut akibatnya dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat ketiga dan ke empat yang merupakan syarat obyektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut akibatnya batal demi hukum.

b. Batal karena terpenuhinya syarat batal dalam perjanjian

Syarat batal selalu dianggap dalam setiap perjanjian dimana itu tersebut dalam Undang-Undang.⁹² Namun batalnya perjanjian karena syarat batal tidak begitu saja terjadi, namun harus diminta pembatalannya ke Pengadilan, jika tidak dimintakan maka Perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak.⁹³

Pasal 1266 KUH Perdata menyebutkan:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hal demikian perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian.

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 itu tidak lebih dari satu bulan”.

c. Batal karena adanya wanprestasi

Menurut Achmad Busro, wanprestasi atau ingkar janji adalah apabila debitur seharusnya memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan tetapi ternyata mengingkari dengan tidak memenuhi

⁹² R. Subekti, *Op.cit*, hlm. 50.

⁹³ R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermedia, 1982), hlm.16.

prestasi tersebut.⁹⁴ Wanprestasinya seorang debitur dapat berupa 4 (empat) bentuk, yaitu:⁹⁵

- 1) Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- 2) Terlambat dalam memenuhi prestasi;
- 3) Berprestasi tidak sebagaimana mestinya; dan
- 4) Melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

Akibat hukum bila debitur melakukan wanprestasi yaitu mendapat sanksi atau hukuman yang berupa:⁹⁶

- 1) Membayar ganti rugi atas kerugian yang dialam kreditur;
- 2) Pembatalan perjanjian;
- 3) Peralihan resiko atau benda yang dijadikan objek perjanjian sejak saat terjadinya wanprestasi menjadi tanggung jawab debitur;
- 4) Membayar biaya perkara, jika sampai diperkarakan di Pengadilan.

Adanya wanprestasi tidak secara otomatis mengakibatkan batalnya perjanjian karena harus ada peringatan kepada pihak yang tidak memenuhi prestasinya untuk melaksanakan kewajibannya yaitu memberi peringatan sesuai Pasal 1238 KUHPerdara. Pembatalan karena wanprestasi harus tetap dimintakan kepada hakim. Hal ini berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara karena bahwa hakimlah yang menentukan apakah telah terjadi wanprestasi atau tidak dalam suatu perjanjian.

⁹⁴ Achmad Busro, *Op. Cit.*, hlm. 20.

⁹⁵ Subekti, 1982, *Op. Cit.*, hlm.45.

⁹⁶ Djaja S.Meiliana, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, (Bandung: Nuansa Aulia,2007), hlm. 100.

d. Dibatalkan Secara Sepihak

Pembatalan sepihak terhadap suatu perjanjian dapat makna sebagai ketidakmauan salah satu pihak untuk melaksanakan prestasi yang sudah disepakati para pihak dalam perjanjian disaat pihak lawannya tetap bermaksud untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya dan karenanya berkehendak untuk tetap mendapatkan kontra prestasi dari pihak yang ingin membatalkan itu. Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara menyebut bahwa perjanjian tidak dapat dibatalkan sepihak karena merupakan persetujuan kedua belah pihak

Dalam Pasal 1266 KUH Perdata, ada tiga hal yang harus diperhatikan sebagai syarat supaya pembatalan itu dapat dilakukan yaitu perjanjian bersifat timbal balik, harus ada wanprestasi dan harus dengan putusan hakim.

8. Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli bersumber pada Pasal 1457 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa jual beli merupakan perjanjian yang diadakan oleh para pihak karena salah satu pihak setuju mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak kebadaannya dan pihak yang lain bersedia menerimanya dengan membayar harga yang telah diperjanjikan. Obyek dari jual beli merupakan barang-barang berwujud yang dapat ditentukan jumlahnya serta tidak dilarang dalam hukum yang berlaku di Indonesia.

Konsep dasar transaksi jual beli dalam hukum Indonesia yaitu terang dan tunai. Terang, artinya dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, bukti kepemilikan dan surat-suratnya lengkap. Tunai,

artinya dibayar seketika dan sekaligus lunas pada saat transaksi baik harganya, pajak-pajaknya dan setelahnya para pihak menandatangani perjanjian jual beli (PJB) atau akta jual beli (AJB) untuk kemudian diproses balik nama untuk memindahkan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli.⁹⁷

Menurut Pasal 1458 KUHPerdara, perjanjian jual beli akan sah dan mengikat apabila para pihak telah sepakat dan mufakat mengenai barang dan harganya meskipun barang tersebut belum diserahkan oleh penjual maupun harganya belum dibayar oleh pembeli. Perjanjian jual beli bisa dibatalkan jika penjual telah menjual barangnya atau barang yang akan dijual tersebut musnah pada saat penjualan berlangsung.

Secara umum peralihan hak terjadi setelah penjual telah menyerahkan barangnya kepada pembeli, namun ada beberapa peralihan hak diatur sebagai berikut :⁹⁸

- a. Bila barang yang diserahkan merupakan barang bergerak, maka penyerahannya cukup dengan surat penyerahan kekuasaan atas barang tersebut,
- b. Apabila yang diserahkan merupakan utang-piutang, maka dilakukan dengan cessie,
- c. Apabila barang yang diserahkan merupakan barang tidak bergerak, maka penyerahan dilakukan dengan melakukan balik nama di hadapan pejabat yang berwenang, dan khusus apabila barang yang

⁹⁷ Dimas Hutomo SH, *Siapa Yang Menanggung Biaya AJB?*, 01 April 2019, <https://www.nukumononline.com/klinik/detail/ulasan/1t5c92fd4900a2f/siapa-yang-menanggung-biaya-pembuatan-ajb/>

⁹⁸ Marilang, *Hukum Perikatan : Perikatan Yang ahir Dari Perjanjian*, (Makasar : Indonesia Prime, 2017), hlm. 290-291,



diserahkan berbentuk tanah maka penyerahan tersebut harus dilaukan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

9. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP), 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. Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas sesuatu.⁹⁹

Pada dasarnya PPJB adalah suatu perjanjian dimana seseorang berjanji hendak menjual dan seseorang lagi berjanji hendak membeli. Dalam hal PPJB tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka secara hukum salah satu pihak lainnya dapat mengajukan tuntutan dengan dasar wanprestasi, namun menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas¹⁰⁰ yang berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang

⁹⁹ Dewi Kurnia Putri, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta, Vol 4, No 4, (2017), <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2505>.

¹⁰⁰ Herlien Budiono, *Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*, Artikel di Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hlm. 57.

akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli 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 sepenuhnya.

Sebagaimana layaknya suatu Perjanjian maka PPJB juga harus tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPdt mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, jadi sepanjang Pasal 1320 KUHPdt dipenuhi, maka PPJB telah menjadi suatu Perjanjian yang sah secara hukum.

Biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum melakukan Perjanjian Jual Beli (PJB) atau Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jika berkaitan dengan tanah, seperti misalnya:¹⁰¹

- a. Pembayaran sebagai konsekuensi jual beli belum bisa dilaksanakan dengan penuh atau lunas;
- b. Surat-surat atau dokumen objek jual beli belum lengkap;
- c. Objek jual beli belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual maupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal maupun pemilik baru;
- d. Besaran objek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak.

¹⁰¹ Dewi Kurnia Putri, *Loc cit.*

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris merupakan akta otentik.¹⁰² Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Pasal tersebut berbunyi :

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”

PPJB yang dibuat dihadapan Notaris seyogyanya adalah penegasan kepadapara pihak mengenai usulan Notaris terkait bentuk perjanjian, dimana sebenarnya PPJB merupakan bentuk akta yang bersifat sementara karena sebenarnya tanpa ada kata “pengikatan”, para pihak sudah terikat pada suatu perjanjian jual beli. Pengaruh kata “pengikatan” hanya sebagai penegasan kepada para pihak dalam perjanjian itu saja.¹⁰³ PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas objek jual beli dari penjual kepada pembeli.

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang

¹⁰² Pasal 1868 KUH Perdata

¹⁰³ Dewi Kurnia Putri, *Loc cit.* Mengutip pendapat Hendra Tanu Atmaja, Contact Drafting, Materi Kuliah Program Magister Hukum, UEU, (Jakarta: tidak dipublikasikan, 2012), hlm.3.



pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditanda tangani di hadapan pejabat yang berwenang. Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat yang berwenang, baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya.¹⁰⁴

10. Perbedaan Perjanjian Jual Beli dengan Perjanjian Pengikatan Jual

Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Perjanjian Jual Beli (PJB) merupakan sama-sama perjanjian, tetapi memiliki akibat hukum yang berbeda. PPJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sedangkan PJB adalah Perjanjian Jual Beli. Perbedaan utama keduanya adalah pada akibat hukumnya.

Dalam PPJB, hak kepemilikan atas objek jual beli masih belum beralih dari Penjual kepada Pembeli tetapi dalam PJB hak kepemilikan atas objek jual beli telah belum beralih dari Penjual kepada Pembeli karena Pembeli dengan adanya PJB maka Pembeli dapat membaliknama objek jual beli ke atas namanya sendiri.

11. Hubungan Perjanjian dengan Perikatan

Hukum perjanjian merupakan turunan dari hukum perikatan. Kedudukan hukum perikatan boleh dikatakan berada pada tataran teoritis

¹⁰⁴ *Ibid.*

yang dapat disebut sebagai teori kesepakatan sedangkan dalam tataran normatif terdapat dalam KUH Perdata.¹⁰⁵

Menurut Handri Raharjo perikatan dan perjanjian merupakan dua hal yang berbeda walaupun keduanya memiliki ciri-ciri yang hampir sama. Handri Raharjo mengutip dari R. Subekti dan J. Satrio membedakan antara perjanjian dan perikatan sebagaimana dalam tabel berikut ini:¹⁰⁶

Tabel 2. Perbedaan Perjanjian dan Perikatan

Perjanjian	Perikatan
Perjanjian menimbulkan perikatan.	Perikatan adalah isi dari perjanjian.
Perjanjian bersifat konkrit karena dapat dilihat atau didengar.	Perikatan bersifat abstrak karena hanya ada dalam alam pikiran saja.
Umumnya perjanjian merupakan hubungan hukum bersegi dua yang akibat hukumnya telah dikehendaki kedua belah pihak sehingga menimbulkan hak dan kewajiban.	Perikatan bersegi satu karena pihaknya adalah satu dan belum tentu menimbulkan akibat hukum. Sebagai contoh dalam perikatan alami tidak dapat dituntut di sidang pengadilan.
Pihak dalam perjanjian berjumlah minimal dua pihak atau lebih sehingga bukan pernyataan sepihak.	(misal hutang karena judi) karena pemenuhannya tidak bisa dipaksakan. Pernyataannya merupakan pernyataan sepihak dan merupakan perbuatan biasa bukan perbuatan hukum.

Hubungan antara perjanjian dengan perikatan adalah perjanjian menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber dari perikatan selain dari Undang-Undang seperti yang tersebut dalam Pasal 1233 yang dijelaskan dalam bagan berikut ini:

¹⁰⁵ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 2.

¹⁰⁶ Handri Rahardjo, *Hukum Perjanjian Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Yustisia, 2009), hlm. 39.

Bagan 2. Sumber Perikatan Menurut KUHPerdata



Menurut *Van Brakel*, *Losecaat-Vermeer* dan *Hofmann-Opstaal*, kedua macam perikatan itu berbeda dimana perbedaannya, yaitu:¹⁰⁷

- a. Perikatan yang bersumber dari undang-undang, perikatan itu dibuat secara langsung karena situasi dan kondisi keadaan tertentu atau perbuatan atau kejadian dan memikulkan suatu kewajiban dengan tidak memperdulikan kehendak orang yang harus memenuhinya.
- b. Perikatan yang bersumber dari perjanjian, meskipun mendapat sanksi dari Undang-Undang, tetapi keharusan untuk memenuhi kewajiban atau prestasi baru tercipta setelah yang bersangkutan memberikan persetujuan dan menghendaknya.

Dari perbedaan itu, menurut *Riduan Syahrani*, sumber perikatan yang paling penting adalah perjanjian, karena dengan perjanjian seseorang memiliki kebebasan untuk membuat segala macam perikatan,

¹⁰⁷ *Riduan Syahrani, Op.cit.*, hlm. 211.

baik perikatan bernama maupun perikatan tidak bernama. Hal tersebut sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (*contract vrijheid*) yang menjadi dasar dalam perjanjian bernama, maupun dalam perjanjian yang tidak bernama.¹⁰⁸

12. Jenis-Jenis Perikatan

Menurut KUH Perdata perikatan dibedakan menjadi beberapa macam, yaitu :

- a. Perikatan Bersyarat
- b. Perikatan Dengan Ketetapan Waktu
- c. Perikatan Alternatif/ Manasuka
- d. Perikatan Tanggung Menanggung
- e. Perikatan Yang Dapat Dibagi dan Yang Tidak Dapat Dibagi
- f. Perikatan Dengan Ancaman Hukuman atau Janji Hukuman.¹⁰⁹

a. Perikatan Bersyarat

Perikatan bersyarat yaitu perikatan yang pemenuhan prestasinya digantungkan pada syarat tertentu. Dalam perikatan bersyarat debitur tidak berkewajiban untuk berprestasi sebelum syarat itu dipenuhi.

Hal ini tercantum dalam Pasal 1253 KUH Perdata yang berbunyi :

“Suatu perikatan adalah bersyarat apabila ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggung perikatan sampai waktu terjadinya peristiwa tersebut, maupun untuk membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidaknya peristiwa tersebut”.

¹⁰⁸ *Ibid.*

¹⁰⁹ *Ibid.*, hlm. 223.

Syarat yang dimaksudkan dalam pasal tersebut diatas terdiri dari 2 macam, yaitu syarat yang menanggukhan atau “perikatan dengan syarat tangguh” dan syarat yang memutuskan atau membatalkan atau “perikatan dengan syarat batal”.

- 1) Syarat yang menanggukhan maksudnya apabila syarat itu dipenuhi maka perikatan menjadi berlaku.
- 2) Syarat yang memutuskan atau membatalkan maksudnya apabila syarat itu dipenuhi maka perikatan menjadi putus atau batal.¹¹⁰

Dalam perikatan adakalanya terdapat beberapa syarat, yaitu :¹¹¹

- 1) Syarat Potestatif

Yaitu syarat yang pemenuhannya tergantung pada keputusan salah satu pihak.

Misal: Saya akan membelikan kamu baju apabila kamu mau.

Permisalan perikatan yang seperti itu adalah batal dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun (artinya tidak dapat dipaksa pemenuhannya).¹¹² Pasal 1256 KUH Perdata berbunyi:

“Semua perikatan adalah batal, jika pelaksanaannya semata-mata bergantung pada kemauan orang yang terikat.

Tetapi, Jika perikatan bergantung pada suatu perbuatan yang pelaksanaannya berada di dalam kekuasaan orang tersebut, padahal perbuatan itu sudah terjadi, perikatan adalah sah”

¹¹⁰ Achmad Busro, *Op.cit*, hlm. 51.

¹¹¹ *Ibid.*, hlm 52-53.



2) Syarat Kebetulan

Yaitu syarat yang pemenuhannya tidak tergantung dari kemauan para pihak, tetapi digantungkan pada peristiwa belum pasti terjadi.

Misal: A akan membeli senjata dari B, apabila bulan Juni jadi perang. (dalam permisalan ini syarat untuk terjadinya pembelian senjata bila bulan Juni jadi peperangan).

3) Syarat Campuran

Yaitu syarat yang pemenuhannya tergantung atas kemauan salah satu pihak dan juga tergantung dari kemauan pihak ketiga.

Misal: A akan membelikan sepeda motor untuk B, asalkan B mau menikah dengan C yang merupakan adik dari A.

Dalam pemisalan ini, untuk terjadinya perikatan pembelian sepeda motor untuk B, harus dipenuhi dulu kemauan dari A bahwa B harus menikah dengan C. Dalam hal ini, C juga ikut menentukan mau atau tidak menikah dengan B. Kalau C ternyata mau menikah dengan B, maka berlakulah perikatan antara A & B.

4) Syarat Yang Tidak Mungkin

Untuk syarat yang tidak mungkin atau tidak pantas, Pasal 1254 KUH Perdata menentukan :

“Semua syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tidak mungkin terlaksana, sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan baik, atau sesuatu yang dilarang oleh Undang-Undang, adalah batal, dan berakibat bahwa perjanjian yang digantungkan padanya tak berdaya”



Jadi perikatan yang digantungkan pada syarat yang tersebut dalam pasal diatas dapat menjadi batal. Syarat yang tak mungkin dapat terlaksana berarti secara obyektif syarat itu tak mungkin dapat dipenuhi.

5) Syarat Yang Bertentangan Dengan Kesusilaan

Mengenai syarat dalam perikatan bersyarat yang bertentangan dengan kesusilaan belumlah diatur lebih lanjut dalam undang-undang. Ukuran yang dipakai biasanya ialah bahwa manusia bebas untuk mengambil keputusan mengenai dirinya sendiri tetapi apabila ada paksaan atau tekanan batin sehingga ia tidak bebas lagi, maka hal ini dapat dianggap bertentangan dengan kesusilaan.

b. Perikatan Dengan Ketetapan Waktu

Merupakan perikatan yang pelaksanaan perikatannya ditangguhkan sampai waktu yang sudah ditentukan dan pasti akan tiba, meskipun waktu yang dimaksudkan tersebut mungkin belum dapat dipastikan kapan akan tiba.¹¹³

Jadi ada ketentuan waktu yang dapat ditentukan dan ada ketentuan waktu yang tidak dapat ditentukan.

1) Misalnya untuk waktu yang dapat ditentukan:

A berjanji akan memberikan semua buku-bukunya kepada B pada tanggal 1 Januari 2018 (waktunya pasti).

2) Misalnya untuk ketetapan waktu yang tidak dapat ditentukan:

¹¹³ Riduan Syahrani, *Op.cit.*, hlm. 227.

Dalam perjanjian Asuransi Kematian (matinya orang pasti tetapi tidak dapat ditentukan kapan kematian itu tiba):

c. Perikatan Alternatif atau Manasuka

Merupakan perikatan dimana debitur diberi kebebasan untuk memenuhi salah satu dari beberapa prestasi yang disebutkan dalam perjanjian. Namun debitur tidak boleh memaksakan kreditur untuk menerima sebagian dari prestasi yang satu dan sebagian dari prestasi yang lain.¹¹⁴ Hal ini tersebut dalam Pasal 1272 KUHPerdata:

“Dalam perikatan-perikatan mana suka si berutang dibebaskan jika ia menyerahkan salah satu dari dua barang yang disebutkan dalam perikatan, tetapi ia tidak dapat memaksa si berpiutang untuk menerima sebagian dari barang yang satu dan sebagian dari barang yang lainnya”.

Dilihat juga Pasal 1273 KUH Perdata yang berbunyi :

“Hak memilih adalah ada pada si berutang, jika hak ini tidak secara tegas diberikan kepada si berpiutang”.

Bahwa dengan pemenuhan salah satu prestasi tersebut, maka perikatan berakhir.

d. Perikatan Tanggung Menanggung atau Tanggung Renteng

Merupakan perikatan dimana debitur dan/atau krediturnya terdiri dari beberapa orang. Dapat dilihat dalam Pasal 1278 KUH Perdata yang berbunyi :

“Suatu perikatan tanggung menanggung atau perikatan tanggung renteng terjadi antara beberapa orang berpiutang, jika didalam perjanjian secara tegas kepada masing-masing diberikan hak untuk menuntut pemenuhan seluruh utang sedang pembayaran yang dilakukan kepada salah satu membebaskan orang yang berutang

¹¹⁴*Ibid.*, hlm 224.

meskipun perikatan menurut sifatnya dapat dipecah dan dibagi diantara beberapa orang berpiutang tadi”.

Jika debiturnya yang beberapa orang maka tiap-tiap debitur dapat dituntut untuk memenuhi seluruh prestasi. Sedangkan jika krediturnya yang beberapa orang maka setiap kreditur berhak untuk menuntut pemenuhan seluruh prestasi. Dengan dipenuhinya seluruh prestasi oleh salah seorang debitur kepada kreditur maka perikatan menjadi hapus.¹¹⁵

Perikatan tanggung renteng dapat terjadi karena perjanjian maupun karena ketentuan Undang-undang. Tanggung renteng yang pihaknya terdiri dari beberapa orang kreditur dinamakan perikatan tanggung renteng aktif, hak pilih ada pada kreditur (termaktub dalam Pasal 1279 KUH Perdata). Sedangkan perikatan tanggung renteng pasif yaitu bila ada beberapa debitur mempunyai seorang kreditur (termaktub dalam Pasal 1280 dan Pasal 1281 KUH Perdata).¹¹⁶

e. Perikatan Yang Dapat Dibagi dan Yang Tidak Dapat Dibagi

1) Perikatan yang dapat dibagi merupakan perikatan yang prestasinya dapat dibagi, tetapi pembagian tersebut tidak boleh mengurangi hakekat prestasi itu.

Misal : A memenuhi prestasi pada B dengan menghasilkan 100 kg beras. Prestasi 100 kg beras kemudian dibagi-bagi dalam 4 bagian masing-masing 25 kg.

¹¹⁵ Riduan Syahrani, *Op.cit*, hlm. 226.

¹¹⁶ Achmad Busro, *Op.cit*, hlm. 63.

2) Perikatan Yang Tidak Dapat Dibagi merupakan perikatan yang pemenuhan prestasinya tidak bisa dibagi-bagi dalam bagian-bagian, jadi prestasinya hanya satu.

Misal : A memenuhi prestasi pada B seekor kambing. Kambing itu harus diprestasikan utuh tidak bisa dibagi-bagi.

Soal dapat atau tidak dapatnya dibagi prestasi itu ditentukan oleh sifat barang yang tersangkut didalamnya. Perikatan untuk menyerahkan 10 ton beras, karena sifat beras yang menjadi obyek perikatan dapat dibagi. Tapi perikatan untuk menyerahkan seekor kuda adalah perikatan yang tidak dapat dibagi karena obyek perikatan tidak bisa dibagi.¹¹⁷

f. Perikatan Dengan Ancaman Hukuman atau Janji Hukuman

Perikatan dengan ancaman hukuman adalah perikatan dimana ditentukan bahwa debitur akan dikenakan suatu hukuman apabila dia tidak melaksanakan perikatan. Penetapan hukuman ini sebetulnya sebagai ganti daripada penggantian kerugian yang diderita kreditur karena debitur tidak melaksanakan kewajibannya. Selain itu juga untuk membebaskan kreditur dari pembuktian tentang besarnya kerugian yang diderita, sebab besarnya kerugian harus dibuktikan oleh kreditur.¹¹⁸ Ketentuannya ada dalam Pasal 1304 KUH Perdata yang berbunyi:

“Ancaman hukuman adalah suatu ketentuan sedemikian rupa dimana seseorang untuk jaminan pelaksanaan suatu perikatan

¹¹⁷ *Ibid.*, hlm. 225.

¹¹⁸ Riduan Syahrani, *Op.cit.*, hlm. 229.

diwajibkan melakukan sesuatu, manakala perikatan itu tidak dipenuhi”.

Dalam janji hukuman, tidak terikat pada bentuk tertentu sehingga dapat dijanjikan bersama-sama dengan perikatan pokok dan dapat pula diperjanjikan kemudian. Janji hukuman merupakan perikatan Accesor, dimana pelaksanaan pembayarannya dapat sekaligus atau dapat pula dibayar secara berkala atau mengangsur.

13. Hapusnya Perjanjian dan Berakhirnya Perikatan

Hapusnya perjanjian harus benar-benar dibedakan dari hapusnya perikatan, karena suatu perikatan dapat hapus sedangkan perjanjian yang merupakan sumbernya masih tetap ada.

Misalnya dalam perjanjian jual beli dengan dibayarnya harga, maka perikatan pembayaran menjadi hapus, sedangkan perjanjiannya belum hapus, karena perikatan tentang penyerahan barangnya belum terlaksana.

Bila semua perikatan dalam perjanjian telah hapus seluruhnya, maka perjanjian itu pun akan berakhir. Dengan demikian berakhirnya perjanjian terjadi akibat hapusnya seluruh perikatan.

Berakhirnya perjanjian yang dapat menghapus perikatan juga dapat terjadi apabila suatu perjanjian berakhir karena berlaku surut, misalnya akibat pembatalan berdasarkan wanprestasi, sehingga semua perikatan yang telah terjadi menjadi hapus, semua perikatan tersebut tidak perlu lagi dipenuhi dan apa yang telah dipenuhi harus ditiadakan. Namun bisa juga hapus atau berakhir untuk waktu yang selanjutnya tetapi semua kewajiban yang telah ada akan tetap ada, misalnya dalam perjanjian sewa



menyewa.¹¹⁹

Menurut R. Setiawan, Perjanjian dapat hapus karena:¹²⁰

- a. Batas waktu berlakunya telah ditentukan para pihak dalam perjanjian;
- b. Batas waktu berlakunya telah ditentukan oleh undang-undang;
- c. Terjadinya suatu peristiwa tertentu yang oleh para pihak atau undang-undang ditentukan untuk mengakhiri perjanjian;
- d. Menyatakan menghentikan perjanjian (*opzegging*);
- e. Perjanjian hapus karena putusan hakim;
- f. Tujuan perjanjian telah tercapai; dan
- g. Dengan persetujuan para pihak (*herroeping*).

Sedangkan menurut Pasal 1381 KUH Perdata, ada sepuluh cara yang menyebabkan hapusnya perikatan, yaitu:

“1. Karena pembayaran; 2. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan; 3. Karena pembaruan utang; 4. Karena penjumlahan utang atau kompensasi; 5. Karena percampuran utang; 6. Karena pembebasan utangnya; 7. Karena musnahnya barang yang terutang; 8. Karena kebatalan atau pembatalan; 9. Karena berlakunya suatu syarat-batal, yang diatur dalam bab kesatu; dan 10. Karena lewatnya waktu”.

D. KAJIAN TENTANG AKTA OTENTIK NOTARIS

1. Pengertian Akta Notaris

Berdasarkan Pasal 1 ayat 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014

Tentang Peraturan Jabatan Notaris (UUJN) :

“Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang

¹¹⁹ R. Setiawan, *Pokok Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Putra Abardin, 2007), hlm. 68.

¹²⁰ *Ibid.*, hlm. 69.

dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini”.

2. Syarat Akta Notaris Menjadi Akta Otentik

Dalam KUHPerdara Pasal 1867 menyebutkan istilah *Akta Otentik* bukan Autentik, sehingga yang dimaksud Akta Otentik yaitu :

- “1) Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum;
- 2) Akta itu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang;
- 3) Pegawai umum (Pejabat Umum) oleh-atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.”

Akta yang dibuat dihadapan Notaris dianggap berkedudukan sebagai akta otentik apabila dibuat berdasarkan bentuk, tata cara dan aturan yang sudah ditetapkan dalam UUJN dengan maksud sesuai Pasal 1868 KUHPerdara. Apabila tidak maka Akta Otentik Notaris dapat terdegradasi menjadi akta dibawah tangan.¹²¹ Menurut Habib Adjie, akta harus mengandung semua unsur bukti dari tulisan, saksi-saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah agar menjadi Akta Otentik yang berkekuatan pembuktian yang sempurna.¹²²

Sumber yang menjadi otentitas akta notaris juga menjadi dasar legalitas eksistensi akta notaris adalah Pasal 1868 KUH Perdata yang syarat-syaratnya diuraikan berikut ini:¹²³

a. Akta Harus Dibuat Oleh atau Dihadapan Seorang Pejabat Umum

Pasal 1 ayat 1 UUJN menyebutkan bahwa :

¹²¹ *Ibid.*

¹²² Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2011), hlm.6.

¹²³ *Ibid.*, hlm. 44-60.

“Notaris merupakan Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”.

Istilah Pejabat Umum adalah terjemahan dari *Openbare Ambtenaren* yang diartikan sebagai pejabat yang diserahkan tugas untuk membuat akta otentik guna melayani kepentingan masyarakat.

Selain diberikan kepada Notaris, pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum juga diberikaan kepada Pejabat Lelang, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pegawai Catatan Sipil (*ambtenaar van de Burgerlijke Stand*).¹²⁴

Akta yang dibuat oleh Notaris, dalam praktek disebut Akta *Relaas* atau Akta Berita Acara. Akta *Relaas* berisi uraian yang ditulis Notaris berdasarkan apa yang di lihat dan disaksikan oleh Notaris sendiri atas permintaan para pihak, supaya apa yang dilakukan para pihak yang disaksikan langsung oleh Notaris tersebut dituangkan dalam aktaa Notaris.

Akta yang dibuat di hadapan Notaris, dalam prakteknya disebut Akta *Partij* atau Akta Pihak. Akta *Partij* berisi uraian, keterangan dan atau pernyataan dari para pihak yang diberitahukan dan diungkapkan di hadapan Notaris yang untuk selanjutnya agar dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris supaya menjadi otentik.

Yang menjadi inti dan dasar utama dalam pembuatan akta *Relaas* dan *Partij* yaitu harus ada kehendak (*wilsvorming*) dan permintaan dari para pihak yang terkait, jika tidak ada keinginan dan

¹²⁴*Ibid.*, hlm. 14.



permintaan dari para pihak, maka Notaris tidak dapat membuat akta yang dimaksud.

b. Akta Harus Dibuat Dalam Bentuk yang Ditentukan Undang-Undang

Bentuk Akta Notaris sudah ditentukan dalam undang-undang, yaitu mana diatur dalam Pasal 38 UUJN yaitu :

“(1) Setiap Akta Notaris terdiri atas :

- a. Awal akta atau kepala akta;
- b. Badan akta; dan
- c. Akhir penutup akta.

(2) Awal Akta atau Kepala Akta memuat :

- a. Judul akta;
- b. Nomor akta;
- c. Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun; dan
- d. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

(3) Badan akta memuat :

- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan atau jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- b. Keterangan tentang kedudukan penghadap;
- c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- d. Nama lengkap, tempat tinggal dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari setiap saksi pengenal.

(4) Akhir atau penutup akta memuat :

- a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat 1 huruf I atau Pasal 16 ayat 7¹²⁵ ;
- b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan dan pnerjemahaan akta bila ada;
- c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan atau jabatan atau kedudukan dan tempat tinggal setiap saksi akta;
- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tantang ada atau tidaknya

¹²⁵ Pasal 16 ayat (1) huruf I “Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris”.

perubahan yang bisa berupa penambahan, pencoretan
ataupun penggantian.”

c. Pejabat Umum yang Membuat Akta Harus Berwenang Untuk Itu.

Menurut Lumban Tobing, wewenang seorang Notaris meliputi empat hal, yaitu apabila :¹²⁶

- 1) Menyangkut akta yang dibuatnya.
- 2) Menyangkut orang-orang untuk kepentingan siapa akta dibuat.
- 3) Menyangkut tempat saat pembuatan akta itu.
- 4) Menyangkut waktu saat pembuatan akta itu.

Wewenang di atas di uraikan berikut ini :

- 1) Berwenang apabila menyangkut akta yang harus dibuatnya.

Wewenang yang dimiliki Notaris untuk membuat akta otentik berasal dari dua sebab yaitu karena wewenangnya tidak diberikan kepada pejabat lain dan instansi lain dan karena adanya wewenang umum dimana para pejabat umum selain Notaris sama-sama berwenang dalam membuat suatu akta otentik. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Notaris memiliki wewenang umum dalam membuat akta otentik, sedangkan pejabat lain memiliki wewenang yang terbatas.

Wewenang Notaris diatur dalam Pasal 15 UUJN yang membatasi tindakan seorang Notaris sehingga tidak melakukan hal-hal di luar wewenangnya tersebut. Apabila Notaris melakukan tindakan diluar wewenang tersebut dan

¹²⁶ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 2001), hlm. 49.



menimbulkan permasalahan bagi para klien yang menimbulkan kerugian baik materil maupun immateril dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

Jika gugatan atas kerugian itu terjadi, Majelis Pengawas Notaris (MPN) tidak perlu turut serta untuk menindak Notaris yang bersangkutan karena tidak berwenang. MPN hanya berwenang menyelesaikan perkara apabila berkaitan dengan pelanggaran wewenang oleh seorang Notaris.

- 2) Berwenang menyangkut orang-orang untuk kepentingan siapa akta dibuat.

Untuk menjaga kenetralan seorang Notaris, UUJN telah mengaturnya dalam Pasal 52 yang berbunyi :

“Notaris tidak diperbolehkan untuk membuat akta untuk diri sendiri, isteri atau suami atau orang lain yang mempunyai hubungan keluarga dengan Notaris, baik karena hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, maupun karena perkawinan, menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa”.

Harus ada keterkaitan yang jelas antara orang yang membuat dan untuk siapa akta itu dibuat. Untuk mengetahui keterkaitan para pihak penghadap, Notaris dapat melihat asli surat atas indentitas dan bukti kepemilikan dan meminta fotocopynya. Salah satu tanda bukti yang paling sering dan wajib diminta oleh Notaris dalam pembuatan akta, yaitu KTP (Kartu Tanda Penduduk), dan/atau misalnya sertifikat tanah



sebagai bukti kepemilikan. Dan apabila ternyata segala bukti yang diperlihatkan kepada Notaris ternyata palsu maka hal tersebut bukanlah tanggung jawab Notaris, tetapi merupakan tanggungjawab para pihak yang menghadaap kepadanya.¹²⁷

3) Berwenang menyangkut tempat pembuatan akta.

UUJN telah mengatur tempat kedudukan dan wilayah kerja Notaris yang disebutkan dalam pasal-pasal berikut ini :

— Pasal 18 ayat 1 UUJN :

“Notaris berkedudukan di daerah kabupaten atau kota”.

— Pasal 18 ayat 2 UUJN menentukan :

“Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya”.

— Pasal 19 ayat 1 UUJN :

*“Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya”.*¹²⁸

Pasal-pasal diatas bermakna bahwa seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya tidak hanya terbatas dalam satu kota atau kabupaten saja ditempat kedudukannya melainkan satu provinsi, misalnya Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Purwokerto, maka ia dapat membuat akta di kabupaten lain di Provinsi Jawa Tengah. Namun Hal itu dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

¹²⁷ *Ibid.*, hlm. 58-59.

¹²⁸ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.



a) Notaris harus berada di tempat akta itu akan dibuat ketika membuat akta di luar tempat kedudukannya;

b) Notaris harus menyebutkan tempat pembuatan dan penyelesaian akta itu dalam akhir aktanya;

c) Hanya dilakukan dalam keadaan tertentu saja dan tidak menjadi keteraturan, misalkan karena di Kota atau Kabupaten tersebut belum ada Notaris.¹²⁹

4) Berwenang menyangkut waktu pembuatan akta.

Dalam menjalankan tugas jabatannya, seorang Notaris harus dalam keadaan aktif, yaitu tidak sedang cuti atau diberhentikan sementara. Jika Notaris sedang sakit, cuti atau sementara berhalangan untuk menjalankan tugas jabatannya maka agar tidak terjadi kekosongan, Notaris yang bersangkutan dapat menunjuk seorang Notaris Pengganti (Pasal 1 ayat (3) UUJN), dan apabila masa pengantian tersebut telah berakhir, Notaris Pengganti menyerahkan kembali protokolnya kepada Notaris yang digantikannya.

Notaris dapat kehilangan kewenangannya dengan alasan :

- 1) Meninggal dunia;
- 2) Telah berakhir masa jabatannya;
- 3) Minta sendiri;

¹²⁹ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2009), hlm. 59 dan 60.

- 4) Tidak mampu secara jasmani atau rohani untuk melaksanakan tugas jabatan Notaris secara terus menerus selama 3 (tiga) tahun;
- 5) Pindah wilayah jabatan;
- 6) Diberhentikan sementara, atau
- 7) Diberhentikan dengan tidak hormat.¹³⁰

3. Keabsahan dan Keberlakuan Akta Otentik Notaris

Untuk menilai bahwa suatu Akta Notaris sah atau tidak sah, maka dilakukan dengan penilaian Asas Praduga Sah (*Vermoeden Van Rechtmatigheid* atau *Presumptio Iustae Causae*). Asas ini dapat dipergunakan untuk menilai suatu akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pembatalannya dan ada pihak yang menyatakan akta itu tidak sah.

Asas Praduga Sah akan terus berlaku selama Akta Notaris tersebut tidak pernah dibatalkan oleh Pengadilan Negeri dengan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap akibat diajukan oleh pihak yang berkepentingan untuk membatalkannya dan atau selama Akta Notaris belum dibatalkan melalui Akta Pembatalan perjanjian yang bersangkutan oleh para pihak yang membuatnya.¹³¹

Apabila tidak ada pembatalan berdasarkan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, bahkan selama dan sepanjang gugatan di Pengadilan Negeri masih berjalan, maka Akta Otentik Notaris tetap sah berlaku dan mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut sampai dapat dibuktikan bahwa Akta Notaris

¹³⁰ *Ibid.*, hlm. 60-61.

¹³¹ *Ibid.*, hlm. 85.

tersebut mengandung ketidakabsahan dari aspek lahiriah, formal dan materil.¹³²

4. Kebatalan dan Pembatalan Akta Otentik Notaris

Kebatalan dan Pembatalan Perjanjian diatur dalam buku ketiga, bagian Kedelapan, bab IV yaitu Pasal 1446-Pasal 1456 KUHPerdara.

Bagian ini hanya membahas sedikit mengenai kebatalan akibat tidak terpenuhinya syarat obyektif seperti ketidakcakapan atau terdapat kecacatan dalam kehendak dan syarat subyektif seperti kekaburan, hal tertentu dan sebab yang haram.¹³³

Pembatalan akta otentik notaris merupakan perlindungan individu terhadap dirinya sendiri, sedangkan Kebatalan akta otentik notaris adalah perlindungan seseorang terhadap orang lain.¹³⁴

Kebatalan akta notaris meliputi dapat dibatalkan maupun batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat subyektif dan obyektif dalam perjanjian dan terjadi jika Notaris melanggar Pasal 84 UUJN, menyebabkan akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan. Kebatalan bersifat pasif karena tanpa tindakan dan upaya dari para pihak yang bersangkutan, maka akta tersebut akan batal. Namun kebatalan itu harus tetap dimintakan kepada hakim yang secara aktif akan membatalkan perjanjian itu.¹³⁵

Kebatalan akta Notaris diatur dalam Pasal 84 UUJN yang menegaskan:

¹³² *Ibid.*, hlm. 86.

¹³³ *Ibid.*, hlm. 65.

¹³⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2013), hlm. 167.

¹³⁵ R.Subekti, 2004, *Op.cit.* hlm. 50.

“Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan Bunga kepada Notaris”.

Sedangkan Pembatalan akta notaris bersifat aktif, yaitu meskipun syarat perjanjian telah terpenuhi dengan sempurna, tetapi para pihak yang bersangkutanlah yang berkeinginan untuk membatalkannya.¹³⁶

E. KAJIAN TENTANG KONSINYASI

1. Pengertian Konsinyasi

Konsinyasi di atur dalam Pasal 1404 sampai dengan Pasal 1412 KUH Perdata. Konsinyasi berasal dari Bahasa Belanda yaitu *Consigantie* yang berarti Penitipan uang atau barang pada pengadilan guna pembayaran suatu utang. Konsinyasi didahului dengan dengan penawaran pembayaran lalu disusul dengan penitipan yang disebut *Aanbod Van Gereede Betaling*.¹³⁷

Aanbod van gereede betaling yaitu penawaran pembayaran hutang, apabila kreditur menolak untuk menerima pembayaran hutang, debitur dapat mengadakan suatu penawaran debitur menyerahkan uang atau barang tersebut kepada Pengadilan sebagai titipan. Penawaran yang seperti itu yang disusul kemudian dengan menitipkan uang atau barang

¹³⁶ *Ibid.*, hlm. 67.

¹³⁷ Naffi (Wakil Panitera Pengadilan Agama Pontianak), *Bagaimana Konsinyansi Menurut Pasal 1402-1412 KUH Perdata*, Artikel hukum, <https://badilag.mahkamahagung.go.id>.

tersebut oleh Undang-Undang dari sudut debitur disamakan dengan pembayaran.

2. Saat Dilakukan Konsinyasi

Dalam perjanjian atau perikatan ada kalanya terjadi pihak kreditur tidak bersedia menerima pembayaran dari debitur, demikian pula mungkin terjadi dalam hal pembayaran ganti rugi tanah oleh pemerintah yang pembayarannya ditolak oleh pihak yang berhak menerima ganti rugi tetapi harus didasarkan pada perikatan, keadaan demikian akan membawa kesulitan bagi debitur misalnya dalam hal pembayaran bunga dan sebagainya. Untuk itu debitur dapat mengajukan kreditur "*Aanbod van gereede betaling*" artinya penawaran kesiapan membayar. Apabila penawaran tersebut masih juga tidak diterima, maka uang atau barang itu dapat dikonsinyasikan.

Konsinyasi hanya dilakukan pada perikatan guna membayar sejumlah uang atau menyerahkan barang-barang bergerak. Ketentuan Pasal 1404 sampai Pasal 1412 KUH Perdata hanya mengatur mengenai pemberian barang-barang bergerak dan tidak berlaku bagi perikatan-perikatan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu untuk barang-barang yang tidak bergerak.

Pasal 1404 KUH Perdata yang berbunyi "*Jika kreditur menolak pembayaran, maka debitur dapat melakukan penawaran pembayaran diikuti dengan penitipan*", dari bunyi Pasal 1404 KUH Perdata tersebut dapat disimpulkan bahwa penawaran pembayaran hanya dapat dilakukan setelah adanya penolakan dari kreditur, tetapi menurut Naffi dalam Pasal

1404 tidak mensyaratkan bahwa untuk sahnya penawaran pembayaran harus terlebih dulu ada penolakan dari kreditur, tetapi bisa saja dilakukan walaupun belum ada penolakan dari pihak kreditur.¹³⁸

3. Mekanisme Konsinyasi

Konsinyasi meliputi dua tahapan yakni Penawaran disusuli dengan penitipan yang akan diuraikan mekanismenya sebagai berikut :¹³⁹

a. Syarat Sahnya Penawaran.

Pasal 1405 KUH Perdata menentukan syarat sahnya penawaran sebagai berikut :

- 1) Penawaran harus dilakukan kepada kreditur atau kuasanya,
- 2) Dilakukan oleh orang yang berwenang melakukan pembayaran,
- 3) Penawarah harus meliputi :
 - a) Seluruh uang pokok,
 - b) Bunga,
 - c) Biaya yang telah ditetapkan,
 - d) Uang untuk biaya yang belum ditetapkan.
- 4) Ketetapan waktunya telah tiba jika dibuat untuk kepentingan kreditur,
- 5) Syarat mana dengan utang telah dibuat atau telah dipenuhi, dalam arti perikatan dengan syarat yang menunda,
- 6) Penawaran harus dilakukan di tempat yang telah ditentukan dalam perjanjian sebagai tempat untuk pembayaran, jika tidak ditentukan maka penawaran harus ditujukan kepada kreditur

¹³⁸ *Ibid.*

¹³⁹ *Ibid.*

sesuai tempat tinggal sesungguhnya atau tempat tinggal yang telah dipilih kreditur sebelumnya.

7) Penawaran tersebut dilakukan oleh seorang Notaris atau Jurusita yang kedua-duanya disertai 2 (dua) orang saksi.

Dengan diterimanya penawaran pembayaran oleh kreditur, maka telah terjadi pembayaran, akan tetapi jika penawaran pembayaran ditolak oleh kreditur, maka debitur dapat menitipkan apa yang ditawarkan di PN.

b. Syarat Sahnya Penitipan

Pasal 1406 KUH Perdata menentukan syarat sahnya penitipan, sebagai berikut :

1) Sebelum penitipan dilaksanakan kreditur harus diberitahu terlebih dulu tentang jam, hari dan tempat dimana barang yang ditawarkan akan disimpan,

2) Debitur telah melepas barang yang ditawarkan, dengan cara menitipkannya kepada kas penyimpanan atau penitipan di Kepaniteraan PN yang akan mengadili jika terjadi perselisihan antara para pihak, disertai bunga sampai pada hari penitipan,

3) Oleh Notaris atau Jurusita, keduanya disertai 2 (dua) saksi, membuat sepucuk surat pemberitahuan yang menerangkan jumlah uang yang ditawarkan atau penolakan kreditur atau bahwa ia tidak datang untuk menerimanya dan akhirnya dilakukan penyimpanan,

- 4) Kreditur tidak datang untuk menerimanya walaupun telah diberitahu dan diberi peringatan untuk mengambil apa yang akan dititipkan tersebut.

c. Tata Cara Konsinyasi

- 1) Debitur mengajukan permohonan tentang penawaran pembayaran dan penitipan tersebut ke PN yang berkedudukan sama dengan tempat dimana persetujuan pembayaran harus dilakukan (debitur sebagai pemohon dan kreditur sebagai termohon),
- 2) Apabila tempat pembayaran tidak ditentukan dalam perjanjian maka permohonan diajukan ke PN di tempat termohon bertempat tinggal atau tempat tinggal yang dipilihnya,
- 3) Permohonan konsinyasi di daftar dalam register permohonan.
- 4) Ketua PN memerintahkan juru sita PN dengan disertai 2 (dua) orang saksi, dituangkan dalam surat penetapan untuk melakukan penawaran pembayaran kepada Kreditur pribadi di tempat tinggal atau di tempat tinggal pilihannya,
- 5) Juru sita dengan disertai 2 (dua) orang saksi melaksanakan perintah Ketua PN tersebut dan dituangkan dalam Berita Acara tentang pernyataan kesediaan untuk membayar (*aanbod van gereede betaling*) dari debitur,
- 6) Juru sita membuat berita acara pemberitahuan bahwa pihak kreditur telah menolak pembayaran maka selanjutnya uang tersebut akan dilakukan penyimpanan di kas kepaniteraan PN



yang akan dilakukan pada hari, tanggal dan jam yang telah ditentukan dalam berita acara tersebut,

7) Pada waktu yang telah ditentukan dalam berita acara, juru sita yang disertai 2 (dua) orang saksi menyerahkan uang tersebut kepada panitera PN dengan menyebutkan jumlah dan rincian uang yang akan dititipkan untuk disimpan dalam kas kepaniteraan PN sebagai uang *konsignasi*,

8) Agar pernyataan kesediaan untuk membayar yang diikuti dengan penitipan tersebut sah dan berharga maka harus diikuti dengan pengajuan permohonan oleh debitur terhadap kreditur kepada PN, dengan petitum :

- a) Menyatakan sah dan berharga penawaran pembayaran dan penitipan sebagai konsignasi.
- b) Menghukum pemohon membayar biaya perkara.

4. Akibat Hukum Konsinyasi

Penawaran yang diikuti dengan penitipan (*konsignasi*) dianggap sebagai pembayaran kepada kreditur sehingga membebaskan debitur dari perikatan. Pembebasan tersebut mengakibatkan :

- a. Debitur dapat menolak tuntutan pemenuhan prestasi, ganti rugi atau pembatalan perjanjian dari kreditur dengan menyatakan telah ada konsinyasi.
- b. Sejak hari penitipan debitur tidak lagi berutang bunga kepada kreditur.
- c. Sejak hari penitipan kreditur menanggung risiko atas barangnya.



d. Dalam perjanjian timbal balik, debitur dapat menuntut pemenuhan prestasi kreditur.

Meskipun konsinyasi menimbulkan akibat hukum membebaskan debitur dan berlaku sebagai pembayaran, tetapi hal itu tidak bersifat tetap, sebab sebelum kreditur menerima apa yang ditawarkan dan dititipkan debitur dapat mengambil kembali dan akan bersifat definitif jika kreditur menerimanya; tetapi debitur juga tidak dapat mengambil kembali barangnya dan utangnya pun hapus secara definitif jika telah ada penetapan hakim yang menyatakan penawaran pembayaran dan penitipan adalah sah dan berharga dan mempunyai kekuatan hukum, karena penetapan konsinyasi dimungkinkan adanya upaya hukum kasasi.¹⁴⁰

F. KAJIAN TENTANG WANPRESTASI DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Jika kembali kepada asas umum dalam hukum perdata, dapat dikatakan siapa pun yang tindakannya merugikan pihak lain, wajib memberikan ganti rugi kepada pihak yang menderita kerugian tersebut. Jika berbicara soal konsep dan teori dalam ilmu hukum, perbuatan yang merugikan tersebut dapat lahir karena:¹⁴¹

- 1) Tidak ditepatinya suatu perjanjian atau kesepakatan yang telah dibuat (yang pada umumnya dikenal dengan istilah wanprestasi); atau
- 2) Semata-mata lahir karena suatu perbuatan tertentu (atau yang dikenal dengan perbuatan melawan hukum).

¹⁴⁰ *Ibid.*

¹⁴¹ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 62.

Kedua hal dia atas mempunyai konsekuensi hukum yang cukup signifikan perbedaannya, yang masing-masing akan diuraikan dibawah ini.

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi tidak bisa dilepaskan dari konsep hukum perjanjian karena wanprestasi membicarakan tentang perbuatan yang tidak melaksanakan prestasi dari perjanjian. Pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian disebut wanprestasi sebagai bentuk pengingkaran terhadap isi perjanjian. Berarti ruang lingkup wanprestasi adalah termasuk ke dalam lingkup hukum perdata, bukan hukum pidana. Wanprestasi merupakan suatu istilah untuk menyatakan suatu perbuatan atau prestasi yang telah diperjanjikan tidak terlaksana sesuai kesepakatan. Mereka para pihak yang melakukan wanprestasi bisa dari pihak pertama (kreditur) maupun pihak kedua (debitur), atau pihak pemberi pinjaman atau pihak penerima pinjaman dan lain-lain.

Wanprestasi menurut J. Satrio yaitu suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi perjanjian atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya atau memenuhi perjanjian dengan tidak sempurna sehingga kesemuanya itu bisa dipersalahkan kepadanya, sedangkan wanprestasi menurut Achmad Busro yaitu apabila debitur seharusnya memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan tetapi ternyata mengingkari dengan tidak memenuhi prestasi tersebut. Wanprestasi bisa diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi sesuai perjanjian karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan maupun kelalaian.¹⁴²

¹⁴² Achmad Busro, *Op.cit*, hlm. 20.

Kesalahan dalam hukum perikatan adalah suatu kewajiban yang seharusnya dipenuhi oleh debitur tapi nyatanya tidak dilaksanakan.¹⁴³ Untuk menentukan adanya kesalahan dari debitur perlu

adanya 3 (tiga) unsur, yaitu:

- a. Perbuatan yang dilakukan debitur dapat disesalkan.
- b. Debitur dapat menduga akibatnya.

- 1) Dalam arti Obyektif, yaitu sebagai manusia normal pada umumnya dapat menduga akibatnya.

- 2) Dalam arti Subyektif, yaitu jika akibat tersebut menurut keahlian seseorang dapat diduga.

- c. Dapat dipertanggungjawabkan artinya debitur dalam keadaan cakap untuk bertindak.¹⁴⁴

2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Wanprestasi terdiri dari 4 (empat) bentuk, yaitu :

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali,
- b. Terlambat dalam memenuhi prestasi,
- c. Berprestasi tidak sebagaimana mestinya; dan
- d. Melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

Jika debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana mestinya atau dapat juga dikatakan memenuhi prestasi keliru, debitur dapat dikatakan terlambat dalam memenuhi prestasi bilamana prestasi masih dapat

¹⁴³ Achmad Busro, *Op.cit*, hlm. 19.

¹⁴⁴ *Ibid*.



diperbaiki, tetapi bila tidak, maka debitur dianggap tidak memenuhi prestasi sama sekali.¹⁴⁵

Bentuk-bentuk wanprestasi tidak bersifat akumulatif, tetapi bersifat alternatif, karena cukup dengan terpenuhinya salah satu unsur saja maka sudah dapat dikatakan wanprestasi.¹⁴⁶

3. Akibat Hukum Wanprestasi

Wanprestasinya debitur menimbulkan sanksi atau hukuman berupa:¹⁴⁷

- 1) Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur(ganti rugi);
- 2) Pembatalan perjanjian;
- 3) Peralihan resiko atau benda yang dijadikan obyekperjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur;
- 4) Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

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

a. Ganti Rugi

Kerugian dalam hukum dapat dipisahkan menjadi dua (2) klasifikasi, yakni Kerugian Materil dan Kerugian Imateril.

- 1) Kerugian Materil adalah kerugian yang nyata-nyata ada dan diderita oleh Pemohon,

¹⁴⁵ Achmad Busro, *Op.cit*, hlm. 21.

¹⁴⁶ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak "Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)"*. (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm. 338.

¹⁴⁷ Ajeng Permata Utami, *Op.cit*, hlm. 110.

2) Kerugian Imateril adalah kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh pemohon di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Pemohon di kemudian hari.

Ketentuan tentang ganti rugi menurut KUH Perdata diatur dalam Pasal 1243 s.d Pasal 1253. Ganti rugi setidaknya-tidaknya terdiri dari tiga unsur yaitu biaya, rugi dan bunga (*Kosten, Schaden en Interessen*). Biaya/*kosten* adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh kreditur, rugi/*schaden* adalah segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur dan bunga/*interessen* adalah segala keuntungan yang diharapkan atau sudah diperhitungkan,¹⁴⁸ tersebut dalam Pasal 1243 KUH Perdata :

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya”

Begitu juga dalam Pasal 1244 KUH Perdata :

“Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tak terduga pun tak dapat dipertanggung jawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya”.

¹⁴⁸ Riduan Syahrani, *Op.cit.*, hlm. 232.



1) Bentuk dan Besarnya Ganti Rugi

Pada dasarnya bentuk dari ganti rugi yang umum digunakan dalam bentuk uang, sebagai pengganti dari prestasi, karena uang merupakan alat yang paling praktis, sedikit menimbulkan perselisihan dalam menyelesaikan suatu persengketaan. Hal ini sesuai dengan pendapat teoritis maupun praktisi dalam *Arrest Hoge Road* tanggal 22 Januari 1925 bahwa pengganti kerugian tegas harus berbentuk uang.¹⁴⁹

Untuk menentukan besarnya pengganti kerugian, pihak-pihak dapat menentukan sendiri berdasar pada kesepakatan sesuai asas kebebasan berkontrak. Namun pada sisi lainnya, Undang-Undang dengan tegas menentukan lain, jumlah pengganti kerugian ditentukan sedemikian besarnya sehingga keadaan kekayaan dari kreditur harus sama seperti bila debitur telah memenuhi kewajibannya, seperti dijelaskan berikut ini :

a) Pihak-pihak dapat menentukan sendiri besarnya ganti rugi.

Sesuai ketentuan Pasal 1249 KUH Perdata:

“Jika dalam suatu perikatan ditentukannya, bahwa si yang lalai memenuhinya, sebagai ganti rugi harus membayar suatu jumlah uang tertentu, maka kepada pihak yang lain tak boleh diberikan suatu jumlah yang lebih ataupun yang kurang dari jumlah itu”.

b) Undang-Undang dengan tegas menentukan mengenai bunga. Sesuai Pasal 1250 KUH Perdata :

¹⁴⁹ Achmad Busro, *Op.cit*, hlm. 26.

“Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, kerugian dan bunga sekedar disebabkan karena keterlambatan pelaksanaannya, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang tanpa mengurangi berlakunya peraturan undang-undang khusus. Penggantian biaya, rugi dan bunga itu wajib dibayar, tanpa perlu dibuktikan adanya suatu kerugian oleh si berpiutang. Penggantian biaya, rugi dan bunga itu baru wajib dibayar sejak diminta di muka Pengadilan, kecuali bila undang-undang menetapkan bahwa hal itu berlaku demi hukum”

c) Apabila pihak-pihak tidak menentukan besarnya ganti rugi, begitu juga Undang-Undang tidak menentukan dengan tegas, maka besarnya pengganti kerugian ditentukan sedemikian rupa besarnya sehingga kekayaan dari kreditur harus sama seperti bila debitur telah memenuhi kewajibannya.¹⁵⁰

Kerugian harus dihitung sejak debitur dalam keadaan lalai, dan pada dasarnya harus dibuktikan bahwa kreditur telah menderita kerugian. Pasal 1246 KUH Perdata menyebutkan :

“Biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini”.

Jadi menurut Pasal diatas kerugian terdiri dari dua unsur, yaitu:

1. *Dommages* atau kerugian yang nyata diderita, meliputi biaya dan rugi.

¹⁵⁰*Ibid.*, hlm. 26.



2. *Interest* atau tidak didapatkannya keuntungan, meliputi bunga.¹⁵¹

2) Syarat Ganti Rugi

Setiap kerugian yang diderita kreditur, tidak harus selalu diganti oleh debitur. Untuk itu Pasal 1247 KUH Perdata menentukan bahwa debitur hanya wajib membayar ganti rugi atas kerugian kreditur yang memenuhi syarat berikut ini:

1. Kerugian yang dapat diduga lebih dahulu atau sepatutnya dapat diduga lebih dulu pada waktu perikatan timbul.

2. Kerugian yang merupakan akibat langsung dan seketika dari wanprestasi.¹⁵²

3) Pembatasan Ganti Rugi

Permintaan ganti rugi yang diderita kreditur ada beberapa pembatasan, meliputi:

a) Kerugian yang dapat diduga lebih dahulu dan merupakan akibat langsung dan seketika dari wanprestasi.

Pasal 1248 KUH Perdata menentukan demikian :

“Bahkan jika tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu daya debitur, maka penggantian biaya, kerugian dan bunga, yang menyebabkan kreditur menderita kerugian dan kehilangan keuntungan, hanya mencakup hal-hal yang menjadi akibat langsung dari tidak dilaksanakannya perikatan itu”

¹⁵¹ *Ibid.*, hlm. 27.

¹⁵² *Ibid.*, hlm. 28.



Pengertian akibat langsung dalam Pasal diatas adalah suatu akibat yang tidak begitu jauh ketinggalan daripada hal dilakukannya suatu wanprestasi.¹⁵³

Syarat dapat diduga dalam menentukan kerugian akan hapus apabila ada kesengajaan (*arglist*) dari debitur. Pasal 1247 KUH Perdata menentukan :

“Debitur hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi dan bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduganya sewaktu perikatan dilahirkan, kecuali jika tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya”.

- b) Apabila kerugian yang timbul disebabkan juga oleh wanprestasi dan kesalahan dari kreditur. Disini debitur hanya wajib mengganti kerugian sebagian.

Maksudnya : Kerugian yang diderita kreditur tidak sepenuhnya karena wanprestasinya debitur, tetapi juga karena kreditur ikut menciptakan adanya kerugian atau kreditur juga ada kesalahan (*mora kreditoris*). Sehingga debitur cukup mengganti rugi hanya sebagian kerugian yang di derita kreditur.¹⁵⁴

- c) Kreditur wajib untuk membatasi kerugian itu sepanjang dimungkinkan dan patut dapat diharapkan daripadanya.

¹⁵³ Riduan Syahrani, *Op.cit*, hlm. 233-234.

¹⁵⁴ Achmad Busro, *Op.cit*, hlm. 31.



4) Bunga

Ada beberapa bunga yang dapat dibebankan pada debitur karena adanya ingkar janji atau wanprestasi.¹⁵⁵

a) Bunga Konvensional (*Conventionele Interessen*)

Yaitu bunga yang telah diperjanjikan lebih dahulu dalam suatu perjanjian.

b) Bunga Kompensator (*Compensatoire Interessen*)

Yaitu bunga yang tidak diperjanjikan lebih dulu dalam suatu perjanjian. Diatur dalam Pasal 1250 KUH Perdata.

Bunga kompensator dapat dibedakan menjadi dua, yaitu

Bunga kompensator moratoir dan bunga kompensator tidak moratoir.

1. Bunga Kompensator Moratoir, yaitu bunga yang dapat dibebankan pada debitur yang terlambat dalam memenuhi prestasi meskipun awalnya tidak diperjanjikan (atas sejumlah uang). Bunga yang ditentukan berdasarkan Undang-undang adalah bunga sebesar 6% (enam) persen setahun.

2. Bunga Kompensator Tidak Moratoir, yaitu bunga yang dapat dibebankan pada debitur apabila tidak tepat memenuhi prestasi atas sejumlah uang.

¹⁵⁵*Ibid.*, hlm. 32.



b. Pembatalan Perjanjian

Pembatalan perjanjian bertujuan untuk membawa kedua belah pihak dalam perjanjian kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Apabila salah satu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lainnya, baik uang ataupun barang, maka itu harus dikembalikan lagi.

Sedangkan pembatalan perjanjian karena wanprestasi atau kelalaian ini diatur dalam Pasal 1266 KUH Perdata yang mengatur mengenai syarat batal. 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.¹⁵⁶

Pasal 1266 KUH Perdata menyebutkan:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hal demikian perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian. 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 itu tidak lebih dari satu bulan”.

Dengan adanya ketentuan bahwa pembatalan perjanjian itu harus diminta kepada hakim, tidak mungkin perjanjian itu batal secara otomatis pada waktu debitur secara nyata melalaikan

¹⁵⁶ R. Subekti, 2004, *Op.cit.*, hlm. 50.

kewajibannya. Putusan hakim tidak bersifat *declaratoir* tetapi *constitutif* yang secara aktif membatalkan perjanjian itu.¹⁵⁷

Ada 3 (tiga) syarat yang harus dipenuhi agar pembatalan

perjanjian dapat dilakukan, yaitu :

- (1) Perjanjian harus bersifat timbal-balik;
- (2) Harus ada waanprestasi;
- (3) Harus dilakukan dengan putusan hakim.

c. Pengalihan Resiko

Pengalihan resiko adalah kewajiban untuk menanggung kerugian apabila terjadi suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa objek perjanjian.¹⁵⁸ Peralihan resiko sebagai sanksi atas kelalaian seorang debitur disebutkan dalam pasal 1237

KUH Perdata yaitu :

“Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu, maka barang itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah tanggungan si berpiutang. Jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya”.

Peralihan risiko dapat digambarkan dalam risiko jual beli.

Menurut pasal 1460 KUH Perdata, resiko dalam jual beli barang tertentu ditanggungkan kepada si pembeli, meskipun barangnya belum diserahkan. Jika si penjual tadi terlambat menyerahkan barangnya, maka karena kelalaian tersebut diancam dengan mengalihkan risiko tadi dari si pembeli kepada si penjual. Jadi dengan lalainya si penjual, risiko itu beralih kepada pihaknya.

¹⁵⁷ *Ibid.*

¹⁵⁸ *Ibid.*, hlm. 52.

Perihal peralihan risiko ini tidak berlaku dalam hal perjanjian sepihak mengingat tidak adanya kewajiban secara timbal balik atau kontra prestasi.¹⁵⁹ 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.

d. Membayar Biaya Perkara Jika Diperkarakan di Depan Hakim

Dalam pasal 181 ayat (1) H.I.R yang berbunyi :

“Barangsiapa dikalahkan dengan keputusan hakim, akan dihukum pula membayar biaya perkara. Akan tetapi biaya perkara itu semuanya atau sebagian boleh diperhitungkan antara suami-istri, keluarga sedarah dalam garis lurus, saudara laki-laki dan saudara perempuan, atau keluarga semenda dalam derajat yang sama; begitu pula halnya jika masing-masing pihak dikalahkan dalam hal-hal tertentu”.

Dijelaskan dalam pasal diatas 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 karenaitu, pembayaran ongkos biaya perkara disimpulkan sebagai sanksi keempat bagi debitur yang lalai atau melakukan wanprestasi.

Selain diperlakukan sanksi-sanksi di atas, saat terjadi wanprestasi pihak kreditur juga masih dapat menuntut pemenuhan perjanjian terhadap pihak debitur seperti yang dijelaskan Pasal 1267 KUH Perdata :

¹⁵⁹ Achmad Busro, *Op.cit*, hlm. 42.

“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”.

Menurut Pasal diatas, kreditur dapat memilih di antara beberapa kemungkinan tuntutan, yaitu :¹⁶⁰

1. Pembatalan perjanjian;
2. Pemenuhan perjanjian;
3. Ganti kerugian;
4. Pembatalan perjanjian disertai ganti kerugian;
5. Pemenuhan perjanjian disertai ganti kerugian.

4. Pembelaan Debitur Yang Dituduh Wanprestasi

Seorang debitur yang dituduh wanprestasi dan di tuntutan ganti rugi oleh kreditur karena wanprestasi tersebut dapat membela diri dengan mengajukan beberapa alasan untuk membebaskan dirinya dari hukuman itu. Pembelaan tersebut ada 3 (tiga) macam, yaitu :¹⁶¹

- a. Mengemukakan adanya *overmacht* (keadaan memaksa);
- b. Mengemukakan adanya *exceptio non adimpleti contractus* karena kreditu sendiri juga telah lalai;
- c. mengemukakan bahwa kreditur telah melakukan *rechtsverwerking* karena melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi pada debitur.

Pembelaan tersebut diatas, diuraikan berikut ini :

¹⁶⁰ *Ibid.*

¹⁶¹ *Ibid.*, hlm. 45.

a. **Keadaan Memaksa atau *Overmacht***

Istilah keadaan memaksa dalam bahasa Belanda disebut dengan *Overmacht*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut *Force Majeure*.

Undang-undang tidak secara jelas menyebutkan pengertian keadaan memaksa (*overmacht*), pengertian dan penjelasan *overmacht* diberikan oleh para pakaar hukum salah satunya menurut *Riduan Syahrani* dimana *Overmacht* adalah suatu keadaan sedemikian rupa, karena keadaan mana suatu perikatan terpaksa tidak dapat dipenuhi sebagaimana mestinya dan peraturan hukum terpaksa tidak bisa diindahkan sebagaimana mestinya.¹⁶² Keadaan memaksa terdapat dalam KUH Pidana yang menyebutkan bahwa seseorang tidak akan dipidana apabila perbuatan yang dilakukannya itu disebabkan karena terdorong keadaan atau daya yang memaksanya.

1) **Dasar Hukum Keadaan Memaksa**

Pengaturan tentang keadaan memaksa secara umum termuat dalam Bagian Umum Buku Ketiga KUH Perdata yang dituangkan dalam Pasal 1244, 1245 dan 1444. Pasal-pasal KUH Perdata yang dikutip diatas menjelaskan, bahwa jika seseorang tidak dapat memenuhi suatu perikatan atau melakukan pelanggaran hukum oleh karena keadaan memaksa (*overmacht*) maka ia tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban. Pengertian *Overmacht* tidak dirumuskan dalam Undang-undang.¹⁶³

¹⁶² Riduan Syahrani, *Op.cit*, hlm. 246.

¹⁶³ *Ibid.*, hlm. 345-346.



2) Unsur-Unsur Keadaan Memaksa

Menurut Undang-Undang ada 3 (tiga) unsur yang harus dipenuhi untuk adanya keadaan memaksa, yaitu :

- a) Harus ada halangan untuk memenuhi prestasi;
- b) Halangan itu terjadi bukan karena kesalahan debitur;
- c) Bukan disebabkan oleh keadaan yang menjadi resiko dari debitur.¹⁶⁴

3) Macam-Macam Keadaan Memaksa

Para sarjana membedakan keadaan memaksa atas 2 (dua) macam yaitu keadaan memaksa yang bersifat mutlak (*absolute/obyektif*) dan keadaan memaksa yang bersifat nisbi (*relatif/subyektif*).

- a) Keadaan Memaksa Yang Bersifat Mutlak (*Absolute/Obyektif*)

Adalah suatu keadaan memaksa yang menyebabkan suatu perikataan bagaimanapun tidakbisa dilaksanakan.¹⁶⁵

- b) Keadaan Memaksa Yang Bersifat Nisbi (*Relatif/Subyektif*)

Adalah suatu keadaan memaksa yang menyebabkan suatu perikatan hanya dapat dilaksanakan oleh debitur dengan pengorbanan-pengorbanan yang demikian besarnya sehingga tidak sepatasnya lagi pihak kreditur menuntut pelaksanaan perikatan tersebut.¹⁶⁶

¹⁶⁴ Achmad Busro, *Op.cit*, hlm. 35.

¹⁶⁵ Riduan Syahrani, *Op.cit*, hlm. 246.

¹⁶⁶ *Ibid.*, hlm. 247.

Untuk menetapkan sifat memaksa dari keadaan memaksa yang bersifat nisbi ini ada 2 macam ukuran, yaitu ukuran obyektif dan ukuran subyektif.¹⁶⁷

(1) Ukuran Obyektif, yaitu ukuran bagaimana keadaan orang pada umumnya. Bilamana suatu keadaan menyebabkan semua orang tidak dapat melaksanakan perikatan maka keadaan ini merupakan keadaan memaksa yang diukur secara obyektif.

(2) Ukuran Subyektif, yaitu ukuran bagaimana keadaan orang seorang tertentu yang berbeda dengan orang lain. Ukuran ini menentukan apabila suatu keadaan menyebabkan orang tertentu tidak dapat melaksanakan perikatan karena hal-hal yang melekat pada diri orang yang bersangkutan, maka keadaan tersebut merupakan keadaan memaksa menurut ukuran subyektif.

b. *Exceptio Non Adimpleti Contractus*

Debitur yang dituduh lalai dan dituntut membayar ganti rugi dapat membela dirinya dengan mengajukan alasan ini.

1) Pengertian

a) Menurut *Riduan Syahrani*, *exceptio non adimpleti contractus* adalah tangkisan yang menyatakan bahwa debitur tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya justru oleh karena kreditur sendiri tidak

¹⁶⁷*Ibid.*



melaksanakan perjanjian itu sebagaimana mestinya.

Bilamana debitur selaku tergugat dapat membuktikan kebenaran tangkisannya maka ia tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban apa-apa atas tidak dilaksanakannya perjanjian itu.¹⁶⁸

b) Berdasarkan kamus *Istilah Hukum Belanda-Indonesia*, prinsip *exceptio non adimpleti contractus* diartikan sebagai sangkalan dalam suatu persetujuan timbal balik yang dikemukakan oleh suatu pihak bahwa pihak lawan juga berada dalam keadaan lalai (*in gebreke*) dan karena demikian tidak bisa menuntut pemenuhan prestasi.¹⁶⁹

Pengertian prinsip *exceptio non adimpleti contractus*, dipahami sebagai suatu bentuk tangkisan dengan jalan mengungkap keadaan nyata yang mana sesungguhnya kreditur yang menggugat sebenarnya tidak berhak mengajukan tuntutan untuk memaksa debitur memenuhi prestasinya karena kreditur telah wanprestasi terlebih dahulu.¹⁷⁰

Dalam perjanjian timbal balik, terdapat sebuah prinsip hukum yang menegaskan bahwa kedua pihak harus sama-sama melaksanakan kewajibannya dan sama-sama menerima haknya.

¹⁶⁸ Riduan Syahrani, *Op.cit*, hlm. 254.

¹⁶⁹ Algra, *Op.cit*, hlm. 127.

¹⁷⁰ *Ibid.*



Prinsip “menyeberang bersama-sama” dalam jual beli disebutkan dalam Pasal 1478 KUH Perdata :

“Si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barang-barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak mengizinkan penundaan pembayaran tersebut.”

Prinsip *exceptio non adimpleti contractus* berlaku dalam hukum perjanjian Indonesia. Meskipun demikian, masih ditemukan kasus bahwasanya majelis hakim mengabulkan permintaan penggugat dalam perjanjian timbal balik dengan alasan pihak tergugat telah melakukan wanprestasi, padahal pihak penggugat juga telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu. Seperti pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam kasus PT. Surya Mas Duta melawan Bank Niaga. Hakim memutuskan bahwa pihak tergugat (Bank Niaga) harus menambah lagi kreditnya kepada penggugat sesuai yang diperjanjikan, meskipun pihak penggugat sudah tidak membayar terhadap kredit yang diambilnya.¹⁷¹

2) Aturan Hukum Prinsip *Exceptio Non Adimpleti Contractus* dalam Hukum Perjanjian

Prinsip *exceptio non adimpleti contractus* diatur dalam Pasal 1478 KUH Perdata yang menyebutkan :

“Penjual tidak wajib menyerahkan barang yang bersangkutan, jika pembeli belum membayar harganya sedangkan penjual tidak mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya.”

¹⁷¹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Ke dua*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 120.



Adanya kata “tidak diwajibkan” pada ketentuan Pasal 1478 KUH Perdata bermakna penjual diperbolehkan untuk tidak melaksanakan kewajibannya, dengan ketentuan pembeli tidak melaksanakan kewajibannya terlebih dahulu sesuai dengan yang disepakati. Ketentuan Pasal 1478 KUH Perdata bertujuan agar terdapat suatu keadilan yang mana salah satu pihak tidak menjalankan kewajiban sesuai perjanjian, jangan sampai dapat memaksakan pihak lainnya untuk melaksanakan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan.

Prinsip *exceptio non adimpleti contractus* ini tidak ditemukan dalam secara gamblang dan jelas dalam Pasal Undang-Undang. Sebab *exceptio non adimpleti contractus* bersumber dari hukum yurisprudensi yakni Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 15 Mei 1957 Nomor: 156 K/Sip/1955, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 2 Desember 1953 Nomor: 218/1953 PT. Perdata, yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta tanggal 29 September 1951 Nomor: 767/1950 G dalam perkara perdata antara PT. Pacific Oil Company (Java) Inc dengan Oei Ho Liang dari Oei Ho Liang Trading Company.

Perkara ini bermula dari tuntutan PT. Pacific Oil Company kepada tergugat Oei Ho Liang selaku penjual dalam perjanjian jual beli karet untuk menyerahkan sejumlah karet yang telah diperjanjikan dan membayar ganti kerugian yang diderita



penggugat karena kelalaian tergugat. Bahwa tergugat dalam suratnya tertanggal 27 Januari 1950 telah menyatakan bahwa tergugat tidak akan menyerahkan barang-barangnya tersebut, dengan demikian tergugat telah menyatakan dirinya lalai. Selanjutnya ditangkis oleh tergugat dengan menyatakan bahwa penggugat sendiri telah lalai melaksanakan janjinya, yaitu tidak membayar harga pembelian karet tersebut tepat pada waktunya yaitu selambat-lambatnya pada tanggal 21 Januari 1950 pukul 12.00 WIB.

c. *Rechtsverwerking*

Pelepasan hak atau *Rechtsverwerking* adalah sikap dari kreditur baik berupa pernyataan tegas maupun hanya secara diam-diam yang menandakan bahwa ia tidak menuntut lagi apa-apa yang meruokan haknya kepada debitur.¹⁷²

Rechtsverwerking merupakan sikap dari pihak kreditur dimana pihak debitur boleh menyimpulkan bahwa kreditur tersebut sudah tidak akan menuntut ganti rugi kepada debitur.

Rechtsverwerking bukan bersumber dari Undang-Undang melainkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI dalam Putusannya tanggal 19 Juni 1955 No.147 K/Sip/1955 berikut dalam Putusannya tanggal 30 Nopember 1955 No.14 K/Sip/1955.

¹⁷² Riduan Syahrani, *Op.cit.*, hlm. 255.

5. Pernyataan Lalai (*Ingebrekestelling* atau Somasi)

Ingebrekestelling atau Pernyataan Lalai adalah pernyataan yang dinyatakan dan disampaikan sebelum menetapkan bahwa seseorang telah wanprestasi. Menurut KUH Perdata Pasal 1243 dan 1238, agar seseorang dapat dimintai ganti rugi dan bunga akibat wanprestasi, maka debitur tersebut harus lebih dulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai.¹⁷³

Fungsi pernyataan lalai yang dimaksud ialah merupakan upaya hukum untuk menentukan kapan saat terjadinya wanprestasi, yang berupa suatu pemberitahuan sesuai pasal tersebut diatas sebagai peringatan bila debitur telah lalai yang diistilahkan *ingebrekestelling* atau *somasi/sommatie*.

6. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum (disingkat PMH) yang dimaksud dalam penelitian ini berfokus pada PMH menurut hukum perdata yang dikenal dengan istilah *Onrechtmatige Daad*. PMH dalam bidang keperdataan berbeda dengan PMH dalam bidang kepidanaan. Untuk PMH di bidang hukum pidana disebut dengan istilah *Wederrechtelijkheid*.¹⁷⁴

Pembahasan mengenai PMH ini perlu, karena topik penelitian ini yaitu wanprestasi dalam Akta Perjanjian Jual Beli 100% Saham PT.Muzatek Jaya akan dikaitkan dengan PMH.

PMH dalam konsep *onrechtmatig daad* adalah perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain, melanggar kewajiban hukumnya sendiri (kedua-duanya sebagaimana dirumuskan dalam Undang-Undang),

¹⁷³ Achmad Busro, *Op.cit*, hlm. 22.

¹⁷⁴ Asrul Aziz Siregar, *Parameter Kebijakan Publik Yang Mengandung Unsur-Unsur Perbuatan Pidana*, (Universitas Sumatera Utara, 2014), hlm. 76-80.

melanggar etika pergaulan hidup (*goede zeden*), dan melanggar kewajibannya sebagai anggota masyarakat dalam pergaulan hidup.¹⁷⁵

Konsep ini menegaskan *onrechtmatig daad* menyangkut perbuatan yang melawan undang-undang, melanggar norma-norma atau asas-asas yang berlaku dan dijunjung tinggi dalam pergaulan hidup di masyarakat. Melanggar asas kepatutan dan kesusialaan yang ada di dalam pergaulan hidup masyarakat juga termasuk sebagai perbuatan melawan hukum.

Pasal 1365 KUH Perdata menentukan bahwa setiap PMH yang menyebabkan kerugian bagi orang lain maka orang yang melawan hukum tersebut wajib mengganti kerugian tersebut karena telah bersalah membuat kerugian itu.

7. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Menurut Pasal 1365 KUH Perdata perbuatan yang dikategorikan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan,
- b. Perbuatan itu melawan hukum,
- c. Adanya kesalahan pelaku,
- d. Adanya kerugian korban, dan
- e. Ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

a. Ada Suatu Perbuatan

Unsur yang dimaksud dengan ada “suatu perbuatan” adalah PMH yang dilakukan oleh pelaku. Secara umum perbuatan ini

¹⁷⁵ J. Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin dan Yurisprudensi*. (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2014), him. 26-35.

mencakup berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu, misalnya tidak berbuat sesuatu padahal pelaku mempunyai kewajiban hukum untuk berbuat. Suatu kewajiban itu timbul dari 2 hal yaitu karena hukum dan karena suatu kontrak yang telah disetujui, PMH merupakan kewajiban yang timbul dari hukum bukan dari persetujuan atau kesepakatan yang telah diatur seperti yang terdapat dalam suatu perjanjian kontrak.

b. Perbuatan Itu Melawan Hukum

Tindakan melawan hukum telah diartikan seluas-luasnya sejak tahun 1999, sehingga meliputi:¹⁷⁶

- a. Perbuatan itu melanggar Undang-Undang,
- b. Perbuatan itu melanggar hak orang lain yang dilindungi hukum,
- c. Perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku,
- d. Perbuatan itu bertentangan kesusilaan (*geode zeden*), dan
- e. Perbuatan itu bertentangan dengan sikap baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

c. Ada Kesalahan Dari Pelaku

Untuk dapat mengkategorikan perbuatan pelaku sebagai PMH sesuai Pasal 1365 KUH Perdata, maka pelaku harus berbuat sesuatu yang mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*).

Menurut Kurtanto, suatu perbuatan dianggap mengandung unsur kesalahan apabila memenuhi unsur-unsur berikut ini:¹⁷⁷

¹⁷⁶ Kurtanto Purnama, *Teori Perbuatan Melawan Hukum Secara Perdata, Artikel Hukum, Progresif Jaya Suara Kita Bersatu*, Jakarta, tanggal 21 Mei 2006, hlm. 5-6.

- a. Ada unsur kesengajaan,
- b. Ada unsur kelalaian (*culpa*),
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*) seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain.

Kesalahan yang diharuskan dalam perbuatan melawan hukum adalah kesalahan dalam arti kesalahan hukum dan kesalahan sosial sehingga dapat dimintai pertanggungjawabannya. Hukum harus menafsirkan kesalahan itu sebagai suatu kegagalan seseorang untuk hidup dengan sikap yang ideal, yaitu sikap yang biasa dan normal dalam pergaulan masyarakat. Sikap demikian, kemudian mengkrystal yang disebut manusia yang normal dan wajar (*reasonable man*).

d. Ada Kerugian Korban

Kerugian korban merupakan unsur PMH sesuai Pasal 1365 KUH Perdata. Klaim kerugian tersebut dapat dimintakan melalui gugatan. Gugatan perdata berdasarkan PMH berbeda dengan gugatan perdata berdasarkan wanprestasi karena gugatan berdasarkan wanprestasi hanya mengenal kerugian materil, sedangkan gugatan

¹⁷⁷Kurtanto Purnama, *Op.cit.*, hlm. 8. Mengenai perlu atau tidak, perbuatan melawan hukum mesti ada unsur kesalahan, selain unsur melawan hukum, di sini terdapat 3 (tiga) aliran atau teori sebagai berikut :

- a. Aliran yang menyatakan cukup hanya ada unsur melawan hukum. Aliran ini menyatakan, dengan unsur melawan hukum dalam arti luas, sudah mencakup unsur kesalahan di dalamnya, sehingga tidak diperlukan lagi ada unsur kesalahan dalam perbuatan melawan hukum. Di negeri Belanda, aliran ini dianut oleh Van Oven;
- b. Aliran yang menyatakan cukup hanya ada unsur kesalahan. Aliran ini sebaliknya menyatakan, dalam unsur kesalahan, sudah mencakup juga unsur perbuatan melawan hukum. Di negeri Belanda, aliran ini dianut oleh Van Goudever; dan
- c. Aliran yang menyatakan, diperlukan unsur melawan hukum dan unsur kesalahan. Aliran ini mengajarkan, suatu perbuatan melawan hukum mesti ada unsur perbuatan melawan hukum dan unsur kesalahan, karena unsur melawan hukum saja belum tentu mencakup unsur kesalahan. Di negeri Belanda, aliran ini dianut oleh Meyers.

PMH mengandung kerugian materil juga mengandung kerugian immateril yang kedua-duanya dinilai dengan uang.

e. Ada Hubungan Kausal Antara Perbuatan dan Kerugian

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi, merupakan syarat dari suatu PMH. Ada dua teori untuk hubungan sebab akibat, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual hanyalah merupakan masalah fakta karena setiap penyebab yang menimbulkan kerugian adalah penyebab faktual. Dalam PMH sebab akibat sering disebut *but for* atau *sine qua non*.

8. Pertanggungjawaban Perbuatan Melawan Hukum

Dalam KUH Perdata Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 telah mengatur tentang pertanggung jawaban atas PMH. Pertanggungjawaban dalam PMH dapat meliputi:¹⁷⁸

a. Tanggung jawab tidak hanya berlaku pada diri seseorang yang melakukannya tetapi juga berkenaan dengan PMH yang dilakukan orang lain dan barang-barang dibawah pengawasannya (Pasal 1367 KUH Perdata);

b. Setiap perbuatan yang merugikan orang lain maka harus ada ganti kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan itu (Pasal 1365 KUH Perdata);

c. Seseorang tidak hanya bertanggung jawab terhadap terhadap kerugian yang diakibatkan dari perbuatan yang disengaja tetapi juga

¹⁷⁸ Ramon Wahyudi, *Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Transaksi Lindung (Hedging)*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2013), dalam website Universitas Indonesia di <http://lontar.ui.ac.id/file?file=digital/20333974-T32506-Ramon%20Wahyudi.pdf>.

bertanggungjawab karena kelalaiannya atau sikap kurang hati-hatinya (Pasal 1366 KUH Perdata).

9. Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum

Pasal 1365 KUH Perdata menentukan bahwa pelaku PMH wajib memberikan ganti rugi kepada korban dari perbuatannya, namun undang-undang tidak mengatur lebih jauh mengenai ganti kerugian yang harus dipenuhi itu, namun tujuan dari Pasal 1365 KUH Perdata sangatlah jelas yaitu agar sedapat mungkin mengembalikan penderita kerugian akibat PMH kepada keadaan semula, setidaknya dikembalikan kepada keadaan yang mungkin dicapai oleh korban apabila tidak terjadi PMH.

Pasal 1365 KUH Perdata menamakan kerugian akibat perbuatan melawan hukum sebagai *scade* atau rugi saja. *Scade* dalam pasal 1365 KUH Perdata adalah kerugian yang ditimbulkan oleh PMH. Kerugian ini dapat bersifat harta kekayaan maupun bersifat idiil.¹⁷⁹

Terdapat beberapa bentuk kemungkinan penuntutan atas PMH, yaitu:¹⁸⁰

- a. Ganti kerugian dalam bentuk uang;
- b. Ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula;
- c. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum;
- d. Larangan untuk melakukan suatu perbuatan;
- e. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum;

¹⁷⁹ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 52.

¹⁸⁰ Bunga Virgiana Agustine, *Tanggung Jawab Direksi Akibat Perbuatan Melawan Hukum Atas Penerbitan Deposito Palsu Yang Dilakukan Karyawan PT. Bank Perkreditan Rakyat Anugerah Kusuma Singosari*, (Bandung: Universitas Pasundan, 2018), hlm. 87.

f. Pengumuman atas keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki. Khusus ganti rugi berupa uang atas PMH dapat dibedakan dalam tiga bentuk yaitu :¹⁸¹

a. Ganti Rugi Nominal

Merupakan ganti rugi yang diberikan apabila terjadi PMH yang serius dimana mengandung unsur kesengajaan. Atas hal tersebut maka korban diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut.

b. Ganti Rugi Kompensasi atau Ganti Rugi Aktual

Merupakan ganti rugi yang diberikan berdasarkan jumlah kerugian yang benar-benar telah dialami oleh korban dari suatu PMH.

c. Ganti Rugi Penghukuman

Merupakan ganti rugi yang diberikan dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya dialami korban. Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi pelaku PMH. Ganti rugi penghukuman ini banyak diterapkan kepada kasus-kasus kesengajaan yang berat, misalnya terhadap penganiayaan berat atas seseorang tanpa rasa perikemanusiaan.

Pasal 1365 KUH Perdata memang tidak memberi pengaturan lebih lanjut mengenai ganti kerugian dalam PMH, namun Pasal 1371 ayat (2)

KUH Perdata memberikan sedikit pedoman untuk itu dengan

¹⁸¹ Munir Fuadi, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 134.

menyebutkan bahwa penggantian kerugian dinilai berdasar kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan menurut keadaan.¹⁸²

10. Perbedaan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum

PMH dapat diartikan sebagai perbuatan yang melawan aturan tertulis maupun tidak tertulis karena hukum meliputi semua aturan tertulis maupun yang tidak tertulis. Hukum merupakan seperangkat aturan yang mengandung perintah dan larangan yang apabila dilanggar akan dikenakan sanksi sesuai ketentuan yang berlaku, karena itu hukum mengandung makna yang lebih luas daripada undang-undang karena semua undang-undang umumnya dibuat dalam bentuk tertulis.

Wanprestasi diartikan sebagai ingkar janji karena tidak melakukan prestasi dalam suatu perjanjian yang melahirkan suatu perikatan. Pasal 1233 KUH Perdata menyebutkan bahwa setiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan maupun karena undang-undang. Persetujuan yang dimaksud dalam pasal tersebut yaitu perjanjian, sehingga Pasal 1338 KUH Perdata menentukan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maka itu berarti bahwa perjanjian juga merupakan undang-undang bagi mereka yang membuat kesepakatan.

Berdasarkan Pasal 1233 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata tersebut, PMH pada satu sisi dapat disamakan dengan wanprestasi. Alasannya karena PMH adalah perbuatan yang melawan hak orang lain, bertentangan dengan hak orang lain, baik hak yang timbul karena

¹⁸²*Ibid.*, hlm. 136.



perjanjian maupun karena dilahirkan oleh undang-undang, sedangkan wanprestasi adalah perbuatan yang dapat juga dikatakan melawan hukum (melawan perjanjian) yaitu khusus melawan hak yang timbul di dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak.

Syarat PMH yaitu :¹⁸³

- a. Melanggar hak subjektif orang lain,
- b. Melanggar kewajiban hukum sebagaimana dalam undang-undang,
- c. Melanggar etika pergaulan hidup (*goede zeden*),
- d. Melanggar kewajiban sebagai anggota masyarakat dalam pergaulan.

Berdasarkan syarat tersebut wanprestasi termasuk sebagai PMH (*onrechtmatig daad*) pada satu sisi dan berbeda di sisi lain. Untuk syarat pertama dan kedua yaitu “melanggar hak subjektif orang lain” dan “melanggar kewajiban hukum sebagaimana dirumuskan dalam undang-undang” masuk sebagai syarat wanprestasi karena wanprestasi juga melanggar hak subjektif pihak lain di dalam perjanjian. Selain itu wanprestasi juga melanggar kewajiban hukum sebagaimana dirumuskan di dalam perjanjian sebagai undang-undang bagi mereka. Syarat PMH untuk yang ketiga dan keempat di atas yaitu karena “melanggar etika pergaulan hidup”, dan “melanggar kewajiban sebagai anggota masyarakat dalam pergaulan hidup”, tidak dapat dijadikan alasan untuk menggugat seseorang karena wanprestasi, melainkan karena PMH.

J. Satrio mengatakan wanprestasi termasuk PMH. Wanprestasi sama dengan PMH yang dilakukan oleh pihak dalam kedudukannya sebagai

¹⁸³ J. Satrio, *Op.cit.*, hlm. 4. Perbuatan melawan hukum tersebut di atas telah dianut dalam doktrin maupun dalam yurisprudensi setelah peristiwa perkara Lindenbaum melawan Cohen (HR 31 Januari 1919, N.J. 1919, 161).

debitur atau kreditur.¹⁸⁴ Untuk syarat pertama dan kedua tersebut di atas yaitu “melanggar hak subjektif orang lain” dan “melanggar kewajiban hukum sebagaimana dirumuskan dalam undang-undang” bisa masuk sebagai syarat PMH maupun wanprestasi, tetapi syarat ketiga dan keempat tidak termasuk sebagai syarat wanprestasi. Syarat PMH untuk yang ketiga dan keempat tersebut di atas yaitu karena “melanggar etika pergaulan hidup”, dan “melanggar kewajiban sebagai anggota masyarakat dalam pergaulan hidup” merupakan makna perbuatan melawan hukum yang diperluas.

Perkembangan yang memperluas makna PMH dari arti sempit (dalam undang-undang) menjadi lebih luas termasuk di luar undang-undang yang menyangkut asas-asas. Perbuatan yang “melanggar etika pergaulan hidup”, dan “melanggar kewajiban sebagai anggota masyarakat dalam pergaulan hidup” juga termasuk sebagai syarat PMH, tetapi tidak termasuk sebagai syarat perbuatan wanprestasi. Perluasan makna perbuatan melawan hukum berimplikasi pada terkatégorinya perbuatan seseorang yang tidak saja hanya melanggar isi perjanjian tetapi juga melanggar asas kepatutan, asas kepantasan, asas kehati-hatian, dan asas kesusilaan dalam hubungan antar sesama warga masyarakat.

Debitur dikatakan melawan hukum berdasarkan asas kepatutan dan kewajiban dapat dicontohkan misalnya karena ia tidak mau menyerahkan suatu barang yang bukan haknya kepada yang lebih berhak, bahkan ia tidak memberikan kontra apapun atas penggunaan barang dimaksud.

¹⁸⁴ *Ibid.*, hlm. 4-5.



Perbuatan yang tidak mau menyerahkan suatu barang yang bukan haknya kepada pihak lain yang lebih berhak, tidak memberikan kontra apapun atas penggunaan barang tersebut setelah perjanjian berakhir merupakan PMH yaitu melawan hak subjektif orang lain dan melawan kewajiban hukumnya sendiri, bukan melawan perjanjian karena perjanjian telah berakhir. Perbuatan tersebut adalah perbuatan yang tidak patut karena ia tidak mau menyerahkan barang yang bukan miliknya kepada pihak lain yang lebih berhak. Tidak patut jika seseorang berkuasa atas harta milik orang lain, tidak patut jika seseorang mengubah bentuk barang dengan sesuka hati tanpa izin dari yang berhak.

Akan tetapi bila diperhatikan lebih jauh sebenarnya antara PMH dan wanprestasi adalah berbeda. Perbedaan itu dapat dilihat dari aspek dasar hukumnya, subjek hukumnya, lingkup cakupannya, dan pelaksanaannya.¹⁸⁵

a. Dasar Hukumnya

Dasar hukum *onrechtmatige daad* berbeda dengan dasar hukum wanprestasi. Dasar hukum *onrechtmatige daad* adalah Pasal 1365 KUH Perdata sedangkan dasar hukum wanprestasi adalah perjanjian.

Tetapi dalam gugatan wanprestasi juga diperbolehkan didasarkan pada Pasal 1365 KUH Perdata, karena *onrechtmatige daad* dan wanprestasi sama-sama berada dalam lapangan hukum perdata.

Perbedaan ini menunjukkan bahwa dasar hukum gugatan

¹⁸⁵ Erni Ariyanti, *Op.cit.*, hlm. 79.

wanprestasi lebih spesifik daripada dasar hukum gugatan karena *onrechtmatige daad*.

b. Subjek Hukumnya

Subjek hukum dalam PMH meliputi siapa saja yang berkedudukan sebagai warga negara dan mereka yang membuat perjanjian sedangkan subjek hukum dalam wanprestasi adalah mereka yang membuat perjanjian saja. Dengan demikian subjek perbuatan melawan hukum lebih luas daripada subjek perjanjian.

c. Lingkup Cakupannya

PMH berlaku dalam lapangan hukum perdata, hukum pidana, dan hukum administrasi negara, sedangkan wanprestasi hanya berada dalam lapangan hukum perdata. Wanprestasi muncul dari pelanggaran perjanjian sedangkan PMH timbul karena pelanggaran terhadap aturan tertulis maupun yang tidak tertulis.

d. Pelaksanaannya

Perbedaan PMH dan wanprestasi dari segi pelaksanaannya dapat dilihat dalam hal batas waktu yang ditentukan di dalam perjanjian. Jika perjanjian telah berakhir dan masing-masing pihak telah menerima hasil pelaksanaan perjanjian maka perjanjian itu harus dinyatakan telah berakhir. Berakhirnya masa perjanjian tersebut, maka berakhir pulalah hak menuntut karena wanprestasi. Sedangkan jangka waktu PMH tidaklah terbatas selama aturan baik tertulis maupun tidak tertulis masih berlaku.

Berdasarkan uraian ini jelaslah apa yang dimaksud dengan PMH dan wanprestasi. Keduanya memiliki persamaan tetapi pada hakikatnya berbeda dari segi dasar hukum, subjek hukumnya, lingkup cakupannya, dan pelaksanaannya.

Wanprestasi meskipun pada satu sisi diterima sebagai bagian dari PMH, namun karena doktrin dan yurisprudensi berpendapat bahwa karena wanprestasi sudah diatur di dalam Bab I Buku III KUH Perdata dan PMH di dalam Bab III Buku III KUH Perdata, maka ia tidak dibenarkan menggugat karena wanprestasi dengan mendasarkan pada ketentuan PMH yang diatur di Pasal 1365 KUH Perdata.





BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bahasa Inggris istilah Penelitian disebut *resreach*, berasal dari kata *re* yang artinya kembali dan *to resreach* yang artinya mencari atau menemukan. Sehingga *resreach* dapat diartikan mencari atau menemukan kembali. Penelitian merupakan suatu sarana untuk mengembangkan ilmu pengetahuan baik secara teoritis maupun praktis. Penelitian merupakan suatu bagian pokok dari ilmu pengetahuan yang bertujuan untuk lebih mengetahui, memahami dan mendalami segala sisi kehidupan. Penelitian pada hakekatnya adalah kegiatan ilmiah untuk memperoleh pengetahuan yang benar tentang suatu masalah.¹⁸⁶

Penelitian hukum sering diartikan sebagai penyaluran rasa ingin tahu manusia terhadap suatu masalah atau gejala hukum dengan cara mempelajari gejala-gejala hukum tersebut yang selanjutnya di dianalisis untuk memeriksa fakta dari gejala hukum secara mendalam, kemudian dikembangkan dan mengujinya guna menemukan suatu solusi untuk memecahkan masalah yang diteliti dengan menggunakan sistematika dan metode penelitian tertentu.¹⁸⁷

Metode penelitian merupakan bagian terpenting dalam kegiatan penelitian karena menggambarkan secara garis besar arah penelitian yang menjadi acuan penelitian. Metode penelitian yang baik harus memenuhi kriteria berikut ini:¹⁸⁸

1. Berdasarkan fakta, artinya keterangan-keterangan yang ingin diperoleh dalam penelitian, baik yang dikumpulkan dan yang dianalisa harus berdasarkan

¹⁸⁶ Ahmad Tanzeh, *Metodologi Penelitian Praktis*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 1-2.

¹⁸⁷ Soerjono Sukanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia/UI Press, 2010), hlm.43.

¹⁸⁸ Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), hlm. 43.

fakta-fakta dan bukan merupakan penemuan atau pembuktian yang dihasilkan dari daya khayal, kira-kira, legenda atau sejenisnya.

2. Bebas dari prasangka, artinya bersih dari pertimbangan-pertimbangan yang subjektif.
3. Menggunakan prinsip analisis, artinya setiap masalah harus dicari dan ditentukan penyebab terjadinya permasalahan yang diteliti dan dicari pemecahannya dengan menggunakan analisis yang logis.
4. Menggunakan ukuran obyektif, artinya dalam penelitian tidak diperkenankan menggunakan perasaan, melainkan harus dibuat secara obyektif dengan menggunakan prinsip yang sehat.
5. Menggunakan teknik kuantifikasi, artinya harus menggunakan data kuantitatif yang umum digunakan seperti misalnya mm, cm, m dan sebagainya, kecuali untuk segala sesuatu yang tidak bisa di kuantifikasi.

Penulisan tesis ini tidak terlepas dari aturan penelitian tersebut karena kegiatan penelitian dalam prakteknya harus didukung oleh metode penelitian yang baik, agar memperoleh hasil yang dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya, sehingga dapat dikatakan, bahwa metode penelitian merupakan unsur wajib dalam kegiatan penelitian.

A. Jenis Penelitian

Penelitian hukum dapat dibedakan antara penelitian Hukum Normatif dan penelitian Hukum Empiris atau Sosiologis. Penelitian Hukum Normatif adalah penelitian yang menekankan pada penggunaan bahan pustaka dan data sekunder yang mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier sedangkan Penelitian Empiris adalah penelitian yang awalnya menggunakan

data sekunder yang kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan.¹⁸⁹

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Hukum Normatif dan berbentuk Preskriptif. Hukum Normatif karena bertujuan meneliti kepastian hukum berdasarkan studi kepustakaan dan hukum positif. Preskriptif karena penelitian hukum ini bertujuan untuk menghasilkan teori atau konsep baru melalui argumentasi sehingga mendapatkan solusi untuk mengatasi masalah yang diteliti.¹⁹⁰

B. Pendekatan Penelitian

Dalam Penelitian Hukum Normatif diperbolehkan menggunakan lebih dari satu pendekatan,¹⁹¹ sehingga Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini ada 3 (tiga) yaitu Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*), Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*) dan Pendekatan Kasus (*case approach*).

1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji semua Undang-Undang dan peraturan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti seperti UU dibidang Hukum Perdata khususnya tentang Hukum Perjanjian dan Hukum Perusahaan khususnya tentang Perseroan Terbatas. Dengan pendekatan ini, maka memberi kesempatan kepada penulis sebagai peneliti untuk mempelajari kesesuaian dan konsistensi antar satu peraturan dengan peraturan yang lain untuk mendapat hasil

¹⁸⁹ *Ibid.*, hlm.52.

¹⁹⁰ *Ibid.*

¹⁹¹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rieneka Cipta, 2002), hlm.23.



sebagai argumen dalam memecahkan permasalahan.¹⁹²

2. Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*)

Pendekatan Konseptual dilakukan dengan mengkaji doktrin/ajaran dan pandangan-pandangan yang berkembang dalam ilmu hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Kajian akan pandangan-pandangan dan ajaran-ajaran tersebut merupakan sandaran untuk membangun argumentasi hukum untuk mendapat jawaban permasalahan yang dihadapi.¹⁹³ Penelitian ini menggunakan doktrin *exception non adimpleti contractus* dan konsep konsep lainnya yang terkait dengan penelitian ini.

3. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan Kasus biasanya menggunakan kasus-kasus yang telah mendapat putusan berkekuatan hukum tetap yang digunakan untuk mempelajari dan memperoleh gambaran terhadap dampak dimensi penormaan dalam suatu aturan hukum, tetapi kasus-kasus yang belum berbentuk putusan pengadilan juga dimungkinkan menggunakan pendekatan ini.¹⁹⁴ Kasus dalam penelitian ini tidak berbentuk putusan pengadilan tetapi berbentuk perjanjian dan data lain yang terkait. Dalam pendekatan ini, penulis akan mengkaji isi hukum perjanjian¹⁹⁵ dalam Akta Perjanjian Notaris nomor 26 tanggal 23 Desember 2011 yang dibuat dihadapan H. Yunardi, S.H, Notaris di Jakarta Selatan dan surat

¹⁹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 93.

¹⁹³ Peter Mahmud Marzuki, *Loc.cit.*

¹⁹⁴ Shalahuddin S, *Good Corporate Governance Dalam Penjualan Tanker VLCC Pertamina*, Skripsi Universitas Indonesia, 2009, hlm. 52.

¹⁹⁵ Awalia Noviyanti dan Mukti fajar Nur Dewata, *Utang dan pengakhiran Utang Secara Sepihak (Studi Kasus Perjanjian Konsultan PT. Garuda dan PT. Magnus)*, Jurnal Hukum Kontrak Novelty, Vol.9 nomor 1, Februari 2018, hlm.118-128.



pemberitahuan tanggal 12 maret 2019 perihal pengembalian uang muka pembelian saham PT. Muzatek Jaya dari PT. Mandala Buana Bhakti selaku salah satu penjual serta data-data lain yang berkaitan dengan itu seperti misalnya surat teguran dan profil perseroan dari Ditjen Ahu.

C. Sumber Bahan Hukum

Setiap penelitian ilmiah di bidang ilmu pasti membutuhkan sumber-sumber yang dijadikan referensi guna mendukung argumentasi, tidak terkecuali penelitian hukum normatif. Tetapi penelitian hukum normatif tidak mengenal adanya data¹⁹⁶ sebab sumber penelitian hukum normatif diperoleh dari kepustakaan bukan dari lapangan, sehingga di sebut bahan hukum. Bahan hukum mencakup bahan hukum Primer dan Sekunder¹⁹⁷, sehingga sumber bahan hukum yang di gunakan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat antara lain: (1) Norma atau kaidah dasar, yaitu Pembukaan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (UUD 1945); (2) Peraturan Dasar yaitu diantaranya batang tubuh UUD 1945; (3) Peraturan Perundang-undangan; (4) Bahan hukum yang belum atau tidak terkodifikasi, misalnya hukum adat; (5) Yurisprudensi; (6) Traktat; (7) Bahan hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku. Bahan Hukum Primer yang digunakan oleh penulis diantaranya:

- a. Undang-Undang Nomor. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas (UUPT);
- b. Peraturan Pemerintah Nomor. 27 Tahun 1998 Tentang

¹⁹⁶ *Ibid.*, hlm. 141.

¹⁹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit.*, hlm. 112.

Penggabungan, Peleburan dan Pengambilalihan Perseroan Terbatas (PP27);

c. Peraturan Pemerintah Nomor. 57 Tahun 2010 tentang Penggabungan atau Peleburan Badan Usaha dan Pengambilalihan Saham Perusahaan yang Dapat Mengakibatkan Terjadinya Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat (PP57)

d. Undang-Undang Nomor. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor. 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris (UUJNP) dan perubahannya;

e. Undang-Undang Nomor. 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris (UUJN);

f. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

g. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP);

h. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, misalnya perlindungan hukum bagi pembeli dalam suatu perjanjian jual beli

i. Dan peraturan lain yang relevan dengan penelitian ini.

2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberi penjelasan tentang bahan hukum primer agar mudah dipahami penulis, seperti misalnya hasil penelitian ilmiah, doktrin-doktrin dan teori-teori dari buku literatur, surat kabar, majalah, artikel, website resmi yang kredibel serta relevan dengan penelitian ini.

D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik memperoleh bahan hukum terdiri dari studi dokumen atau studi



pustaka (*literature study*), wawancara atau *interview*, dan pengamatan atau observasi dan eksperimen.¹⁹⁸

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan studi dokumen (*literature study*), yaitu menelaah arsip berupa bahan tertulis seperti buku-buku, makalah, jurnal, artikel, koran dan sebagainya yang relevan dengan masalah yang diteliti untuk menunjukkan jalan pemecahan masalahnya.

E. Teknik Analisis Bahan Hukum

Menurut Soerjono Soekanto, analisis dalam penelitian adalah proses penguraian sumber-sumber referensi penelitian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu.¹⁹⁹

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penafsiran hukum (*interpretasi*) guna menghasilkan argumentasi yang dirumuskan secara deduktif dan dipresentasikan dalam bentuk preskriptif. Penafsiran hukum tepat digunakan dalam penelitian ini karena dalam permasalahan yang diteliti peristiwanya terjadi dan peraturannya ada tetapi tidak lengkap untuk dapat diterapkan pada peristiwanya. Penafsiran dilakukan untuk memahami makna yang terkandung dalam teks-teks hukum untuk di pakai dalam menyelesaikan permasalahan-permasalahan atau mengambil keputusan atas hal-hal yang dihadapi secara konkrit.²⁰⁰

Penafsiran dilakukan dengan memilih sumber bahan hukum relevan yang didapat dari kepustakaan kemudian dihimpun kemudian

¹⁹⁸ Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta : Granit, 2004), hlm.61.

¹⁹⁹ Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, (Jakarta: Rajawali, 1982), hlm.37.

²⁰⁰ Afif Kahalid, *Penafsiran Hukum Oleh Hakim Dalam Sistem Peradilan Di Indonesia*, Artikel, Jurnal AL'Adl, Volume VI Nomor 11, Januari-Juni 2014, hlm. 11.

dikelompokkan dalam bagian-bagian tertentu secara sistematis untuk dijadikan referensi dalam melakukan analisis. Penafsiran hukum merupakan hal yang penting dalam penelitian, sehingga dalam banyak buku teks hukum lazim diuraikan berbagai teknik penafsiran. Karena macam dan jenis teknik penafsiran banyak dikelompokkan secara berbeda oleh para sarjana²⁰¹, maka untuk menunjukkan macam-macam teknik penafsiran hukum, peneliti memilih pendapat Jazim Hamidi yang mengutip pendapat Achmad Ali, A. Pitio, Sudikno Mertokusumo dan Yudha Bhakti dimana ada 11 (sebelas) macam teknik penafsiran hukum serta pendapat C.S.T. Kasnil untuk melengkapinya, yaitu :²⁰²

1. Interpretasi Gramatikal, yaitu menafsirkan kata-kata dalam Undang-Undang sesuai kaidah bahasa dan kaidah hukum tata bahasa serta menafsirkan peraturan hukum menurut istilah, sebutan atau bahasamenurut kebiasaan.
2. Interpretasi Historis, yaitu menafsirkan sejarah Undang-Undang dan sejarah hukum.
3. Interpretasi Sistematis, yaitu menafsirkan Undang-Undang sebagai bagian dari keseluruhan sistem Perundang-undangan. Interpretasi ini dapat menentukan struktur atau tingkatan hukum dalam penelitian ini dengan menafsirkan hubungan antara naskah hukum satu dengan naskah hukum yang lain. Penafsiran ini berguna untuk mengetahui keterkaitan antara aturan yang satu dengan aturan yang lain.

²⁰¹ Jimly Asshiddiqie, *Teori & Aliran Penafsiran Hukum Tata Negara*, (Jakarta: Ind. Hill, Co, 1997), hlm. 17-18.

²⁰² Perpaduan Pendapat antara Jazim Hamidi dan C.S.T. Kasnil berdasarkan buku masing-masing yaitu Jazim Hamidi, *Hermeneutika Hukum*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm.53-57 dan C.S.T. Kasnil, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), hlm. 36-41.

4. Interpretasi Sosiologis atau Teleologis, yaitu menafsirkan makna Undang-Undang dilihat berdasarkan maksud dan tujuan kemasyarakatannya dari Undang-Undang. Penafsiran ini dilakukan karena terdapat perubahan di masyarakat sedangkan Undang-Undang tidak mengalami perubahan.
5. Interpretasi Komparatif, yaitu menafsirkan dengan cara membandingkan dengan berbagai sistem hukum.
6. Interpretasi Fituristik, yaitu menafsirkan Undang-Undang dengan cara melihat pula Rancangan Undang-Undang yang sedang dalam proses pembahasan.
7. Interpretasi Restriktif, yaitu menafsirkan kata-kata kedalam makna yang sudah tertentu.
8. Interpretasi Ekstensif, yaitu menafsirkan dengan melebihi batas hasil penafsiran gramatikal.
9. Interpretasi Otentik, yaitu menafsirkan berdasarkan makna yang sudah jelas dalam Undang-Undang.
10. Interpretasi Interdisipliner, yaitu penafsiran yang menggunakan logika penafsiran lebih dari 1 (satu) cabang ilmu hukum.
11. Interpretasi Multidisipliner, yaitu menafsirkan dengan menggunakan tafsir ilmu lain di luar ilmu hukum.
12. Penafsiran Nasional, yaitu penafsiran yang didasarkan pada kesesuaian dengan sistem hukum yang berlaku.

Teknik interpretasi yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :²⁰³

1. Sistematis. Interpretasi ini berguna salah satunya untuk mengetahui keterkaitan antara Pasal 1868 KUHPerdara dengan Pasal 1, Pasal 18 ayat 1 dan Pasal 18 ayat 1 ayat Undang-Undang Jabatan Notaris.
2. Gramatikal. Interpretasi ini berguna untuk menafsirkan peraturan hukum salah satunya konsinyasi menurut istilah atau bahasa yang menjadi kebiasaan di masyarakat.
3. Nasional. Interpretasi ini berguna salah satunya untuk menganalisis apakah Akta No 26 Tanggal 23 Desember 2011 telah dibuat sesuai peraturan yang berlaku atau tidak.
4. Teleogis. Interpretasi ini berguna salah satunya untuk menganalisis pembatalan perjanjian melalui konsinyasi dengan cara mengembalikan uang muka yang telah dibayarkan.

Hasil penguraian hasil kemudian dituangkan dalam bentuk uraian argumentasi hukum untuk menjawab masalah yang diteliti, kemudian di rumuskan secara deduktif yaitu bersifat umum ke yang bersifat khusus serta

Dapat dipresentasikan dalam bentuk preskriptif.²⁰⁴

²⁰³ Jimly Asshiddiqie, *Teori & Aliran Penafsiran Hukum Tata Negara*, (Jakarta: Ind. Hill, Co, 1997), Hlm. 17-18.

²⁰⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1998), hlm. 119.



BAB IV

PEMBAHASAN DAN HASIL

A. Kasus Posisi

Kasus dalam penelitian ini yaitu Akta nomor 26 tanggal 23 Desember 2011 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli 100% Saham PT.Muzatek Jaya dan surat pemberitahuan dari PT.Mandala Buana Bhakti tertanggal 12 Maret 2019 perihal pengembalian uang muka pembelian PT.Muzatek Jaya, yang akan diuraikan sebagai berikut :

1. Akta nomor 26 tanggal 23 Desember 2011 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli 100% Saham PT.Muzatek Jaya yang dibuat oleh H.Yunardi, S.H Notaris di Jakarta Selatan (untuk selanjutnya disebut “Akta Perjanjian”), sebagai berikut :

a. **Objek Jual Beli** : 4.000 (empat ribu) saham yang merupakan seluruh saham yang ditempatkan dan disetor ke dalam PT.Muzatek Jaya(selanjutnya disebut “Perseroan”).

Penjual : PT.Mandala Buana Bhakti dan Tn. Suldin

sebagai pemilik seluruh Saham Perseroan.

Bukti Milik : Akta Pernyataan Keputusan Rapat, Nomor 01 tertanggal 18 Desember 2008

yang dibuat dihadapan Notaris di Jakarta yang

memperoleh persetujuan Menteri tanggal 22 Juli

2009 Nomor : AHU-34514.AH.01.02.Tahun

2009 yang dirubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Yang Diedarkan (*Circular Resolution*) Nomor 01, tertanggal 02

November 2009 yang ikodkewi9-dibuat dihadapan Notaris yang sama dan pemberitahuannya telah di terima dan dicatat oleh

Menteri tanggal 11 Desember 2009 Nomor : AHU-AH.01.10-22515.

Komposisi Kepemilikan : PT. Mandala Buana Bhakti sebesar 80% atau 3.200 saham bernilai nominal sebesar Rp.320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) dan Tn.Suldin sebesar 20% atau 800 saham bernilai nominal Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah).

Pembeli : Tn. Adam Budiharto dan Ny. Budi Primalia

Aldanita, yang merupakan orang perseorangan.

b. Isi Pokok Akta Perjanjian sebagai berikut :

1). Pasal 1

Perjanjian ini dilaksanakan dengan harga sebesar

Rp. 32.000.000.000,- (tiga puluh dua miliar rupiah) yang terdiri dari :

– Rp.19.750.000.000,- (sembilan belas miliar tujuh ratus juta rupiah) sebagai harga Jual Beli 100% Saham Persero.

– Rp.12.250.000.000,- (dua belas miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagai biaya pengosongan asset milik Persero.

2) Pasal 2

Pembayaran jual beli ini dilakukan dengan 2 tahap, yaitu :

2.1 Tahap pertama sebagai uang muka, sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) yang telah dibayar sebelum penandatanganan Akta Perjanjian ini;

2.2 Tahap kedua sebagai pelunasan, sebesar Rp.28.000.000.000,- (dua puluh delapan miliar rupiah) akan dibayar melalui transfer kepada Penjual pada tanggal 09 Februari 2012 melalui Rekening Bank yang akan diberitahukan kemudian oleh Penjual kepada Pembeli paling lambat tanggal 02 Februari 2012.

3) Pasal 3

Apabila pada tanggal 09 Februari 2012 pembayaran tahap kedua tidak dilaksanakan maka Akta Perjanjian menjadi batal dan uang muka yang telah dibayar sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) akan dikembalikan kepada Pembeli sebesar 50% yaitu Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) saja.

4) Pasal 4

Bahwa Direksi Persero akan mengumumkan di surat kabar harian INDOPOS dan NERACA sejak tanggal 27 Desember 2011 sampai dengan 08 Februari 2012 tentang rencana pembelian 100% saham Persero oleh Pembeli.



5) Pasal 5

Pembeli diijinkan oleh Penjual untuk melakukan pemeriksaan kondisi (*due deligent*) terhadap Persero guna menyesuaikan data Persero dengan kondisi Persero di lapangan, tetapi apapun hasil pemeriksaan kondisi (*due deligent*) terhadap Persero, tidak mengakibatkan perjanjian ini batal.

6) Pasal 6

Bahwa pada tanggal 09 Februari 2012, akan dilaksanakan Pengambilan Keputusan Diluar RUPS sesuai Pasal 91 UU Perseroan Terbatas untuk memberikan persetujuan pengambilalihan kepada Pembeli, untuk mengubah data pemegang saham Persero, untuk memberhentikan Direksi dan Dewan Komisaris lama dan mengangkat Direksi dan Dewan Komisaris baru dalam Persero dan untuk membuat dan menandatangani Akta Pengambilalihan Hak Atas Saham Persero.

c. Pengambilalihan hak atas saham Persero akan dilaksanakan para pihak segera setelah :

- 1) Dilakukan dan berakhirnya jangka waktu pengumuman 30(tiga puluh) hari kerja;
- 2) Pihak Kedua melakukan pemeriksaan kondisi (*due deligent*) terhadap Persero;
- 3) Harga jual beli 100% saham Persero telah dibayar lunas oleh Pembeli.

- d. Bahwa sebagai jaminan pelunasan, Pembeli telah memberikan 2(dua) Bilyet Giro kepada Penjual pada tanggal 09 Februari 2012 masing-masing senilai Rp.15.750.000.000,- (lima belas miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan Rp.12.250.000.000,- (dua belas miliar dua ratus lima puluh juta rupiah).

2. Surat Pemberitahuan Tertanggal 12 Maret 2019 Perihal Pengembalian Uang Muka Pembelian Saham PT.Muzatek Jaya (selanjutnya disebut “Surat Pemberitahuan”), sebagai berikut :

- a. Pengirim adalah PT.Mandala Buana Bhakti yang merupakan salah satu Penjual.
- b. Bahwa dalam suratnya Penjual menekankan bahwa Pembeli telah wanprestasi karena tidak melaksanakan pembayaran sebesar Rp.28.000.000.000,- (dua puluh delapan miliar rupiah) tepat waktu, sehingga Akta Perjanjian menjadi batal pada tanggal 09 Februari 2012 dan dengan demikian batal pula seluruh kesepakatan-kesepakatan dan segala turunanannya jika ada.
- c. Bahwa Penjual telah melakukan negosiasi berulang kali kepada Pembeli, tetapi karena permintaan Pembeli yang tidak masuk akal maka kesepakatan dalam negosiasi tidak pernah tercapai.
- d. Bahwa Penjual menawarkan pengembalian uang muka dengan 2 (dua) opsi yaitu :
- 1) Opsi pertama sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) utuh tanpa potongan dengan pertimbangan kemanusiaan dan itikad baik jika Pembeli setuju membatalkan perjanjian.

2) Opsi kedua sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) melalui penitipan di pengadilan jika Pembeli menolak membatalkan perjanjian.

3. Kasus Posisi

1) Pada tanggal 02 Februari 2012, Penjual tidak melaksanakan kewajibannya sesuai Akta Perjanjian untuk memberikan Rekening Bank kepada Pembeli yang digunakan sebagai rekening tujuan pembayaran pelunasan (tidak melaksanakan Pasal 2 sub 2.2);

2) Pembeli mengirimkan surat teguran nomor 002/SM/II/2012 pada tanggal 03 Februari 2012 untuk meminta Penjual memberikan nomor rekening bank yang dijanjikan karena Penjual telah melewati waktu sesuai perjanjian. Tetapi tidak ditanggapi.

3) Pembeli mengirimkan kembali surat teguran yang kedua 003/SM/II/2012 pada tanggal 07 Februari 2012 untuk meminta Penjual memberikan nomor rekening bank yang dijanjikan paling lambat pada tanggal 08 Februari 2012, apabila tidak dilaksanakan maka pembeli meminta penjual untuk mencairkan Bilyet Giro senilai Rp.28.000.000.000,- (dua puluh delapan miliar rupiah) yang telah dijamin sebagai pelunasan pembayaran. Tetapi tidak ditanggapi.

4) Pada tanggal 09 Februari 2012, Pembeli tidak bisa melaksanakan pelunasan pembayaran melalui transfer karena nomor Rekening Bank tidak diberikan.

5) Pada tanggal 09 Februari 2012 Penjual juga tidak mencairkan 2 (dua) Bilyet Giro yang telah diberikan Pembeli kepada Penjual pada



tanggal 23 Desember 2011 sebagai jaminan pelunasan. (Penjual mengabaikan surat teguran.003/SM/II/2012 pada tanggal 07 Februari 2012).

6) Pada tanggal 12 Maret 2019, PT. Mandala Buana Bhakti sebagai salah satu Penjual mengirimkan Surat Pemberitahuan perihal pengembalian uang muka pembelian saham PT. Muzatek Jaya kepada Pembeli.

7) Ada fakta di lapangan yang diperoleh peneliti melalui Profil Perusahaan atau Data Perseroan Terbatas PT. Muzatek Jaya dari Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum (Ditjen Ahu) dalam website resminya AHU ONLINE di situs <https://ahu.go.id/profil-pt> menyebutkan bahwa kepemilikan 80% atau 3.200 saham PT. Muzatek Jaya telah beralih dari PT. Mandala Buana Bhakti kepada PT. Humpuss Land dengan Akta Nomor 02 tanggal 09 November 2017 yang dibuat dihadapan Haria Fitri Sucipto, S.H, M.Kn, Notaris di Kabupaten Purwakarta.

B. Poin Penting Dalam Kasus

Menurut penulis ada poin penting dalam kasus ini yaitu :

1) Penjual tidak memberikan nomor rekening kepada Pembeli sehingga pembeli tidak bisa melakukan pembayaran melalui transfer sesuai perjanjian;

2) Nyatanya Pembeli telah memberikan jaminan pelunasan berupa 2 (dua) Bilyet Giro senilai Rp.28.000.000.000,- (dua puluh delapan miliar

rupiah) yang diberikan pada saat yang sama ketika penandatanganan Akta perjanjian yaitu tanggal 23 Desember 2011;

3) Seharusnya dengan adanya jaminan pelunasan tersebut pada poin 2 diatas

Penjual berhak mencairkannya, tetapi Penjual tidak mencairkannya;

4) Pada tanggal 12 Maret 2019 Pembeli mendapat Surat Pemberitahuan dari

Penjual perihal Pengembalian uang muka pembelian PT. Muzatek Jaya yang isinya yaitu :

a. Penjual menyatakan bahwa Pembeli telah wanprestasi karena tidak bisa memenuhi pelunasan pembayaran sehingga perjanjian telah batal berikut segala turunannya;

b. Penjual menawarkan pengembalian uang muka pembelian saham PT. Muzatek Jaya dengan 2 (dua) opsi yaitu sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) tanpa potongan jika Pembeli setuju untuk membatalkan perjanjian atau hanya sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) melalui penetiapan di pengadilan (konsinyasi) jika Pembeli menolak membatalkan perjanjian.

5) Kepemilikan 80% atau 3.200 saham PT. Muzatek Jaya telah beralih dari PT. Mandala Buana Bhakti kepada PT. Humpuss Land dengan Akta

Nomor 02 tanggal 09 November 2017 yang dibuat dihadapan Haria Fitri Sucipto, S.H, M.Kn, Notaris di Kabupaten Purwakarta.

C. Analisis Kasus

1. Akta Perjanjian Merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham Perseroan Dengan Maksud Mengambilalih Perseroan.

Karena :

- 1) Pembeli ingin membeli 100% saham yang merupakan seluruh saham yang ditempatkan dan disetor ke dalam Perseroan. Dalam UUPT Pasal 125 ayat 1 disebut Pengambilalihan.
- 2) Walaupun Pengambilalihan tersebut dilakukan oleh Pembeli yang merupakan orang perseorangan, itu tetap boleh dilakukan berdasarkan UUPT Pasal 125 ayat 2. Asal tidak melanggar Pasal 2 PP No.57 Tahun 2010 tentang monopoli suatu kegiatan usaha.
- 3) Pengambilalihan Saham Perseroan dalam Akta Perjanjian dilakukan secara langsung dari pemegang saham yaitu Penjual, maka Akta yang dibuat yaitu Akta Pemindahan Hak Atas Saham berdasarkan UUPT Pasal 131 ayat 2.
- 4) Dalam hal Pengambilalihan saham dilakukan langsung dari pemegang saham maka tidak perlu menyampaikan maksudnya untuk melakukan Pengambilalihan kepada Direksi Perseroan yang diambil alih dan tidak perlu menyusun rancangan Pengambilalihan berdasarkan UUPT Pasal 125 ayat 7.
- 5) Terdapat klausul untuk mengumumkan di surat kabar dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal 27 Desember 2011 sampai dengan tanggal 08 Februari 2012 dalam rangka Pengambilalihan saham yang dilakukan langsung dari pemegang saham, sehingga



mengikuti ketentuan UUPT Pasal 127 ayat 6. Dan pengumuman tersebut telah dilaksanakan.

- 6) Dalam perjanjian jual beli 100% saham Persero ini, Penjual tidak melakukan RUPS berdasarkan Pasal 127 ayat 1 UUPT karena Pengambilalihan Saham ini baru sebatas perjanjian pengambilalihan sehingga belum terjadi Pengambilalihan Saham secara nyata seperti di tentukan dalam UUPT. Keputusan RUPS dalam hal Pengambilalihan akan dilaksanakan melalui Keputusan Diluar RUPS sesuai Pasal 91 UUPT yang akan dilaksanakan pada tanggal 09 Februari 2012 tepat satu hari setelah pengumuman berakhir sesuai UUPT Pasal 127 ayat 1 dan 3.

Akta Perjanjian pengikatan jual beli 100% (seratus persen) saham PT. Muzatek Jaya dengan maksud mengambilalih perseroan tersebut dilakukan sesuai peraturan yang berlaku. Dalam hal penggunaan judul Akta Perjanjian kurang tepat berdasarkan UUPT, tidak ditemukan dampak hukumnya karena Akta Perjanjian ini hanya sebatas perjanjian untuk mengambilalih.

2. Akta Perjanjian Merupakan Perjanjian Timbal Balik Formil

Menurut Achmad Busro, perjanjian timbal balik yaitu perjanjian yang membebankan kewajiban bagi kedua belah pihak dan perjanjian formil yaitu suatu perjanjian setelah diawali dengan adanya kata sepakat kemudian diikuti dengan formalitas tertentu.

Perjanjian timbal balik memberikan para pihak hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan. Kewajiban pihak pertama merupakan hak bagi



pihak kedua, dan sebaliknya hak pihak pertama sehingga inti sari atau perjanjian timbal-balik adalah prestasi. Menurut Pasal 1234 KUH Perdata prestasi yang dijanjikan yaitu untuk memberi sesuatu, untuk berbuat atau untuk tidak berbuat sesuatu. Prestasi itulah yang menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi para pihak. Misalnya dalam prestasi untuk memberikan sesuatu maka pihak yang satu memiliki kewajiban untuk menyerahkan sesuatu dan pihak yang lain berhak menerima sesuatu tersebut. Hal itu sudah diatur dalam Pasal 1235 KUH Perdata.

Dalam Akta Perjanjian menyebutkan bahwa Penjual dan Pembeli masing-masing memiliki kewajiban untuk dilaksanakan dimana Pembeli berkewajiban melakukan pembayaran pembelian saham PT.Muzatek Jaya (Pasal 2 Akta Perjanjian) dan Penjual wajib menyerahkan saham itu apabila Pembeli telah melunasi seluruh pembayaran melalui Akta Pengambilalihan Saham Perseroan (Pasal 6 Akta Perjanjian), salah satu klausul tersebut telah menandakan bahwa Akta Perjanjian merupakan perjanjian timbal balik.

Akta Perjanjian ini menjadi formil karena kesepakatan Penjual dan Pembeli di tuangkan dalam akta perjanjian yang dibuat oleh Notaris yaitu Akta nomor 26 tanggal 23 Desember 2011 yang dibuat dihadapan H.Yunardi, S.H Notaris di Jakarta Selatan.



3. Akta Perjanjian Merupakan Perikatan Bersyarat

Menurut Achmad Busro, Perjanjian menjadi bersyarat bila didalamnya terkandung syarat-syarat baik syarat menanggihkan ataupun syarat membatalkan sesuai Pasal 1253 KUHPperdata.²⁰⁵

- 1) Syarat yang menanggihkan maksudnya apabila syarat itu dipenuhi maka perjanjian menjadi berlaku.
- 2) Syarat yang memutuskan atau membatalkan maksudnya apabila syarat itu dipenuhi maka perjanjian menjadi putus atau batal.

Dalam Pasal 2 sub 2.2 dan 3 Akta Perjanjian menyebutkan :

Pasal 2 sub 2.2

“ Tahap kedua sebagai pelunasan sebesar Rp. 28 miliar akan dibayar melalui transfer kepada Penjual pada tanggal 09 Februari 2012 melalui Rekening Bank yang akan diberitahukan kemudian oleh Penjual kepada Pembeli paling lambat tanggal 02 Februari 2012”.

Pasal 3

“Apabila pada tanggal 09 Februari 2012 pembayaran tahap kedua tidak dilaksanakan maka Akta ini menjadi batal dan uang muka yang telah dibayar sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) akan dikembalikan kepada Pembeli sebesar 50% yaitu Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) saja”.

Kedua pasal tersebut diatas merupakan 2 (dua) macam syarat yang disebut Achmad Busro yaitu syarat yang menanggihkan dan syarat yang memutuskan atau membatalkan.

²⁰⁵ Achmad Busro, *Op.cit*, hlm. 50.

1) Syarat menanggukhan terdapat pada Pasal 2 sub 2.2, karena :
Pelunasan pembayaran baru bisa dilakukan oleh Pembeli jika Penjual telah memberikan Rekening Bank kepadanya.

2) Syarat membatalkan terdapat pada Pasal 3, karena :
Akta Perjanjian akan batal bila Pembeli tidak melakukan pelunasan pembayaran pada tanggal 09 Februari 2012.

4. Akta Perjanjian Merupakan Perjanjian Yang Sah Menurut Pasal 1320 KUH Perdata

Syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata yaitu adanya kata sepakat, cakap membuat perjanjian, suatu hal tertentuan sebab yang halal.

Menurut penulis, Akta Perjanjian merupakan perjanjian yang sah menurut pasal 1320 KUH Perdata karena :

a. Telah Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Kesepakatan adalah hasil dari usaha mempersamakankeinginan dan kehendak antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dengan bebas tanpa paksaan. Yang dipersamakan tersebut adalah pernyataannya, karena keinginan dan kehendak itu tidak bisa dilihat atau diketahui orang lain.²⁰⁶

Pernyataan sepakat Penjual dan Pembeli tercantum dalam premis di halaman 7 Akta Perjanjian yang berbunyi :

“Bahwa para pihak telah bersetuju dan bersepakat untuk membuat perjanjian dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut”.

²⁰⁶ Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm. 33.

Mengenai unsur-unsur cacat kehendak dalam perjanjian sesuai Pasal 1321 KUH Perdata dalam Pembuatan Akta Perjanjian dapat dapat dianggap tidak ada, karena penulis tidak menemukan adanya gugatan pembatalan di pengadilan mengenai tidak terpenuhinya syarat subyektif dalam Akta Perjanjian.

b. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Menurut Pasal 1329 KUH Perdata, cakap berarti memiliki kewenangan hukum untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri. Cakap berarti sudah dewasa menurut hukum baik karena usia atau pernikahan, tidak dalam masa hukuman, memiliki jiwa dan akal yang sehat serta tidak dilarangoleh hukum untuk melakukan perbuatan hukum tertentu.

Para pihak dalam Akta Perjanjian telah cakap dalam membuat Akta perjanjian karena:

1) Dari segi usia saat Akta Perjanjian di buat tahun 2011 semua pihak telah dewasa menurut hukum.

a) Penjual yaitu PT.Mandala Buana Bhakti (disingkat PT.MBB) diwakili oleh Tn. Abdul Rachim Sofyan, S.E yang lahir di Garut tanggal 14 April 1964 telah berusia sekitar 47 tahun dan Tn.Bennyman Saus yang lahir di Jakarta tanggal 18 September 1957 telah berusia sekitar 54 tahun.

b) Penjual yaitu Tn. Suldin yang lahir di Bangka tanggal 08 Februari 1955 telah berusia sekitar 56 tahun dan istrinya



Ny.Djeli yang lahir di Jebus tanggal 16 Agustus 1956 telah berusia 55 tahun.

c) Pembeli yaitu Tn. Adam Budiharto, S.H yang lahir di Jakarta tanggal 28 November 1956 telah berusia sekitar 55 tahun.

d) Pembeli yaitu Ny. Budi Primalia Aldanita yang lahir di Banyumas tanggal 17 Desember 1968 telah berusia sekitar 43 tahun.

2) Dari segi kewenangan, semua pihak telah berwenang.

a) Penjual yaitu PT.Mandala Buana Bhakti dan Tn.Suldin telah dibuktikan kepemilikannya atas seluruh saham yang ditempatkan dan disetor kedalam PT.Muzatek Jaya berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Yang Diedarkan (*circular resolution*) Nomor 01 tanggal 02 November 2009 yang dibuat dihadapan Setiawan,S.H, Notaris di Jakarta, dimana komposisi kepemilikannya yaitu PT. Mandala Buana Bhakti sebesar 80% atau 3.200 saham bernilai nominal sebesar Rp.320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) dan Tn.Suldin sebesar 20% atau 800 saham bernilai nominal Rp.80.000.000,-(delapan puluh juta rupiah).

b) Penjual yaitu PT.Mandala Buana Bhakti yang diwakili oleh Tn. Abdul Rachim Sofyan, S.E yang bertindak selaku direktur berwenang melakukan tindakan hukum dalam Akta



Perjanjian berdasarkan persetujuan dari Semua Pemegang Saham PT. Mandala Buana Bhakti sesuai Akta Penyataan Keputusan Diluar Rapat Umum Pemegang Saham Nomor 25 tanggal 23 Desember 2011 yang dibuat dihadapan H.Yunardi, S.H Notaris di Jakarta, dan pada saat penandatanganan di hadiri pula oleh komisaris PT.Mandala Buana Bhakti yaitu Tn.Bennyman Saus.

c) Pembeli yaitu Tn. Adam Budiharto, S.H dan Ny. Budi Primalia Aldanita merupakan orang perorangan yang mempunyai hak-hak yang dijamin oleh hukum.

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu dapat diartikan sebagai obyek dari perjanjian yang menjadi kewajiban untuk dilaksanakan. Hal tertentu disini harus obyek dalam perdagangan, karena benda diluar perdagangan tidak dapat di jadikan obyek perikatan.²⁰⁷

Objek Akta Perjanjian merupakan 4.000 (empat ribu) saham yang merupakan seluruh saham yang ditempatkan dan disetor ke dalam PT.Muzatek Jaya.

d. Suatu sebab atau yang halal

Sebab yang halal bermakna bahwa isi suatu perjanjian tidak boleh melanggar ketentuan undang-undang, ketertibaan umum serta kesusilaan. Undang-undang yang dimaksud adalah Undang-undang

²⁰⁷ Achmad Busro, *Op. Cit.*, hlm. 95.



yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum.²⁰⁸

Akta perjanjian merupakan perjanjian pengambilalihan hak atas saham perseroan yang isinya hanya berkaitan dengan jual beli saham PT.Muzatek Jaya, dimana jual beli saham perseroan merupakan hal yang diperbolehkan di Indonesia.

5. Akta Perjanjian Merupakan Akta Otentik

Secara *teoritis*, akta otentik adalah surat yang sejak awal dengan sengaja dan secara resmi di buat untuk pembuktian. “*Dengan sengaja*” berarti sejak awal dibuatnya surat itu bertujuan untuk pembuktian di kemudian hari apabila terjadi sengketa, “*secara resmi*” karena tidak dibuat secara di bawah tangan.²⁰⁹

Secara dogmatis (menurut hukum positif), yang dimaksud akta otentik tersebut dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang berbunyi :

- “1) Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum;
- 2) Akta itu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- 3) Pegawai umum (Pejabat Umum) oleh-atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.”

Akta Perjanjian sebagai akta otentik haruslah tunduk terhadap Pasal 1867 KUH Perdata yang merupakan sumber yang menjadi otentitas akta notaris juga menjadi dasar legalitas eksistensi akta notaris, namun karena

Akta Perjanjian merupakan Akta Notaris yang dibuat tahun 2011 maka

²⁰⁸ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996), hlm.99 dan menurut Pasal 1337 KUH Perdata.

²⁰⁹ Sudikno Mertokusumo, *Op.cit.*, hlm. 162.

aturannya masih tunduk terhadap Undang-Undang Nomor. 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris (disingkat UUJN) yang akan diuraikan berikut ini :

a. Akta Perjanjian dibuat oleh Notaris yang merupakan pejabat umum

Pasal 1 ayat 1 UUJN menyebutkan bahwa :

“Notaris merupakan Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini” .

Istilah Pejabat Umum adalah terjemahan dari *Openbare Ambtenaren* yang diartikan sebagai pejabat yang diserahkan tugas untuk membuat akta otentik guna melayani kepentingan masyarakat.

Selain diberikan kepada Notaris, pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum juga diberikaan kepada Pejabat Lelang, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pegawai Catatan Sipil (*ambtenaar van de Burgerlijke Stand*).²¹⁰

Jabatan Notaris dikehendaki kehadirannya oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum.²¹¹

Dengan penjelasan diatas maka sudah jelas bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang diberi tugas untuk membuat akta otentik untuk melayani masyarakat.

²¹⁰ Habib Adjie, *Op.cit*, hlm. 14.

²¹¹ *Ibid*.



b. Akta Perjanjian dibuat dalam bentuk sesuai Undang-Undang

Akta Perjanjian merupakan Akta Jual Beli 100% Saham PT.Muzatek Jaya yang dibuat oleh H.Yunardi,S.H Notaris di Jakarta Selatan, ini mengartikan bahwa Akta Perjanjian ini tunduk terhadap 3 (tiga) Undang-Undang yaitu KUH Perdata, UUPT Nomor 40 Tahun 2007 dan UUJN Nomor 30 Tahun 2004.

Apabila berbicara bentuk maka Akta Perjanjian cukup memperhatikan UUPT Nomor 40 Tahun 2007 dan UUJN Nomor 30 Tahun 2004 saja karena dalam KUH Perdata yang perlu diikuti hanyalah isi dan maknanya²¹²

Dalam UUPT Pasal 131 sudah diatur mengenai judul salinan akta dalam hal pengambilalihan saham, dimana pengambilalihan saham yang dilakukan secara langsung dari pemegang saham diberi judul “Akta Pemindahan Hak Atas Saham” sesuai Pasal 131 ayat 2 UUPT, yang kemudian nantinya akan dilampirkan pada penyampaian pemberitahuan kepada Menteri, namun karena Akta Perjanjian hanya sebatas perjanjian untuk mengambilalih saham dan belum mengambilalih sesuai UUPT maka bentuk akta perjanjiannya masih bebas bentuknya. Akta Perjanjian merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak yang terdiri dari:

- 1) Bebas untuk membuat atau tidak membuat suatu perjanjian
- 2) Bebas menentukan dengan siapa orang akan mengikatkan diri
- 3) Bebas menentukan isi perjanjian dan syarat-syaratnya

²¹² Ajeng Permata Utami, *Op.cit*, hlm. 69.

4) Bebas menentukan bentuk perjanjian

5) Bebas menentukan terhadap hukum yang mana perjanjian itu akan tunduk.²¹³

Asas kebebasan berkontrak merupakan sifat atau ciri khas dari Buku III KUH Perdata yang hanya mengatur para pihak sehingga memberi kebebasan untuk dengan bebas membuat perjanjian apa saja asalkan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan yang berlaku. Dengan demikian para pihak diberi kesempatan untuk membuat klausula-klausula yang menyimpang dari ketentuan buku Ketiga KUH Perdata, kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa. Ketentuan yang dapat disimpangi adalah ketentuan yang bersifat *optional* atau pilihan, sedangkan ketentuan yang bersifat memaksa dan tidak dapat disimpangi adalah syarat sah nya perjanjian.

Dalam UUJN sudah diatur mengenai bentuk akta notaris yaitu dalam Pasal 1 ayat 7 UUJN yang menegaskan bahwa “*Akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN*”.

Apabila tidak maka akta notaris yang otentik dapat terdegradasi menjadi akta dibawah tangan.

Akta Perjanjian merupakan akta notaris yang otentik karena

Notaris H. Yunardi,S.H telah menyusunnya kedalam bentuk yang sudah ditentukan dalam Pasal 38 UUJN, yaitu :

1) Akta Perjanjian terdiri atas :

- a) Awal akta atau kepala akta;
- b) Badan akta; dan
- c) Akhir atau penutup akta.

2) Awal Akta memuat :

- a) Judul akta yaitu P E R J A N J I A N,
- b) Nomor akta yaitu 26,
- c) Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun yaitu jam 21.00 WIB, hari Jumat tanggal 23 Desember 2011,
- d) Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris yaitu Haji Yunardi, Sarjana Hukum Notaris di Kota Jakarta Selatan.

3) Badan Akta memuat :

- a) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan atau jabatan atau kedudukan, tempat tinggal para penghadap atau orang yang mereka wakili, yaitu:

1. Tuan Abdul Rachim Sofyan, Sarjana Ekonomi Akutansi, lahir di Garut tanggal 14 April 1964, swasta, bertempat tinggal di Kota Bekasi dst...., Warga Negara Indonesia.

2. Tuan Bennyman Saus, lahir di Jakarta tanggal 18 September 1957, Swasta, bertempat tinggal di Jakarta Selatan dst...., Warga Negara Indonesia.

3. Tuan Suldin, lahir di Bangka tanggal 08 Februari 1955, Swasta, bertempat tinggal di Jakarta Barat dst...., Warga

Negara Indonesia.

4. Nyonya Djeli, lahir di Jebus tanggal 16 Agustus 1956, Swasta, bertempat tinggal di Jakarta Barat dst..., Warga Negara Indonesia.

5. Tuan Adam Budiharto, Sarjana Hukum, lahir di Jakarta tanggal 28 November 1956, Swasta, bertempat tinggal di Jakarta Pusat dst..., Warga Negara Indonesia.

6. Nyonya Budi Primalia Aldanita, lahir di Banyumas tanggal 17 Deseember 1968, Swasta, bertempat tinggal di Jakarta Pusat dst..., Warga Negara Indonesia.

b). Keterangan mengenai kedudukan penghadap, yaitu :

1. Tuan Abdul Rachim Sofyan, Sarjana Ekonomi Akutansi, bertindak dalam jabatannya selaku Direktur dari PT.Mandala Buana Bhakti berdasarkan :

(1) Akta perubahan anggaran dasarnya yang terakhir yaitu Akta Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Umum Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar Nomor 24 tanggal 23 Desember 2011 yang dibuat oleh H.Yunardi,S.H Notaris di Jakarta Selatan.

(2) Akta Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Umum Pemegang Saham Nomor 25 tanggal 23 Desember 2011 yang dibuat oleh H.Yunardi, S.H Notaris di Jakarta Selatan sebagai tanda persetujuan dari



seluruh pemegang saham PT.Mandala Buana Bhakti

(3) Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham

Yang Diedarkan Nomor 01 tanggal 02 November 2009 dibuat dihadapan Setiawan, Notaris di Jakarta yang membuktikan kedudukan PT. Mandala Buana

Bhakti sebagai pemilik 80% saham dari PT.Muzatek Jaya dan dengan ini sebagai Penjual.

2. Tuan Bennyman Saus, bertindak dalam jabatannya

selaku Komisaris PT.Mandala Buana Bhakti

berdasarkan Akta perubahan anggaran dasarnya yang terakhir yaitu Akta Pernyataan Keputusan Diluar Rapat

Umum Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar Nomor 24 tanggal 23 Desember 2011 yang dibuat oleh

H.Yunardi,S.H Notaris di Jakarta Selatan yang turut hadir menandatangani Akta Perjajian. Sebagai Penjual

3. Tuan Suldin, bertindak sebagai pemilik 20% saham

PT.Muzatek Jaya berdasarkan Akta Pernyataan

Keputusan Pemegang Saham Yang Diedarkan Nomor

01 tanggal 02 November 2009 dibuat dihadapan Setiawan, Notaris di Jakarta, sebagai Penjual.

4. Nyonya Djeli, bertindak sebagai istri Tuan Suldin yang

turut hadir menandatangani Akta Perjanjian sebagai istri Penjual.



5. Tuan Adam Budiharto, orang perorangan yang dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) sebagai Pembeli.

6. Nyonya Budi Primalia Aldanita, orang perorangan yang dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) sebagai Pembeli.

c) Isi akta yang merupakan yang dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan, yaitu :

Akta Perjanjian berisi Pasal 1 sampai dengan Pasal 13 yang memuat kehendak para pihak.

d) Dalam Akta Perjanjian tidak ada saksi pengenalan sehingga tidak perlu diuraikan lebih lanjut.

4) Akhir atau penutup akta memuat :

a) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat 1 huruf I atau Pasal 16 ayat (7).

Dalam Akta Perjanjian dinyatakan dengan tegas di akhir akta yang berbunyi :

“Segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini ditandatangani dan dibubuhi jempol tangan kiri oleh masing-masing pihak, serta ditandatangani oleh masing-masing pihak serta ditandatangani oleh saksi-saksi dan saya, Notaris”

b) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan.



Dalam Akta Perjanjian dinyatakan dengan tegas di akhir akta yang berbunyi :

“Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Jakarta, pada hari, tanggal, bulan dan tahun tersebut dalam akta ini”

“Segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini ditandatangani dan dibubuhi jempol tangan kiri oleh masing-masing pihak, serta ditandatangani oleh masing-masing pihak serta ditandatangani oleh saksi-saksi dan saya, Notaris”

c) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan atau jabatan atau kedudukan, dan tempat tinggal setiap saksi akta, yaitu:

1. Tuan Atep Muhidin, lahir di Garut tanggal 10 Juli 1979, Pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di Kota Bekasi dst..., Warga Negara Indonesia.

2. Tuan Rudi Mulyana, lahir di Garut tanggal 21 Mei 1979, Pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di Kabupaten Tangerang dst..., Warga Negara Indonesia.

d) Uraian tentang ada tidaknya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

Dalam Akta Perjanjian terdapat perubahan yang dinyatakan dengan tegas di akhir akta yang berbunyi :



“Dilangsungkan dengan 1 (satu) perubahan yaitu coretan dengan gantian.”

Dalam Pasal 84 UUJN juga diatur mengenai saksi atas tindakan pelanggaran Notaris yaitu :

“Yang mengakibatkan suatu akta Notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum jika melanggar Pasal 16 ayat 1 huruf i, Pasal 16 ayat 1 huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51 atau Pasal 52”

Akta Perjanjian tidaklah melanggar Pasal 84 UUJN, karena :

1) Tidak melanggar Pasal 16 ayat 1 huruf i karena tidak ada kaitannya (Pasal tersebut berbicara mengenai wasiat);

2) Tidak melanggar Pasal 16 ayat 1 huruf k karena Notaris H. Yunardi, S.H memiliki cap atau stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan padaa ruang yang melinggarinya dituliskan nama dan jabatan serta tempat kedudukannya yaitu H. YUNARDI, S.H NOTARIS KOTA JAKARTA SELATAN.

3) Tidak melanggar Pasal 41 karena :

a) Telah sesuai Pasal 39 dimana para penghadap kesemuanya telah dewasa dan cakap hukum juga telah dikenal oleh Notaris yang dinyatakan dalam akhir bagian isi akta, yaitu :

“Para penghadap saya, Notaris kenal”

b) Telah sesuai Pasal 40 karena telah dihadiri minimal 2 (dua) orang saksi yaitu Atep Muhidin dan Rudi Mulyana yang telah dewasa dan cakap hukum, mengerti bahasa Indonesia,



membubuhkan tandatangan dan tidak terbukti memiliki hubungan darah dengan Notaris.

- 4) Tidak melanggar Pasal 44 karena isi akta telah dibacakan oleh Notaris dan ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi-saksi dan Notaris dan dituangkan dengan tegas dalam akhir Akta Perjanjian yang berbunyi :

“Segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini ditandatangani dan dibubuhi jempol tangan kiri oleh masing-masing pihak, serta ditandatangani oleh masing-masing pihak serta ditandatangani oleh saksi-saksi dan saya, Notaris”

- 5) Tidak atau belum terbukti melanggar Pasal 49 dan Pasal 50, karena dalam Akta Perjanjian telah termuat 1 (satu) perubahan yang dinyatakan tegas di akhir penutup Akta Perjanjian, yaitu :

“Dilangsungkan dengan 1(satu) perubahan yaitu coretan dengan gantian.”

- 6) Tidak atau belum terbukti melanggar Pasal 51, karena tidak salinan akta berita acara pembetulan yang dilampirkan dalam salinan Akta Perjanjian.

- 7) Tidak atau belum terbukti melanggar Pasal 52, karena para saksi tidak atau belum terbukti memiliki hubungan darah dengan Notaris sampai Akta Perjanjian di teliti oleh penulis.

c. Notaris yang membuat Akta Perjanjian berwenang membuat akta tersebut.



Wewenang Notaris meliputi empat hal, yaitu :²¹⁴

1) Berwenang menyangkut akta yang harus dibuatnya.

Notaris sebagai pejabat umum memiliki tugas dan wewenang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 UUJN :

(1) *“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang tidak dikecualikan atau ditugaskan kepada pejabat lain sesuai yang ditetapkan undang-undang”.*

(2) *“Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:*

- a. Mengesahkan tandatangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;*
- b. Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;*
- c. Membuat copy asli dari surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;*
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;*
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;*
- f. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan;*
- g. Membuat Akta risalah lelang.”*

(3) *“Selain kewenangan yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) di atas, Notaris mempunyai kewenangan lain yang di atur dalam peraturan Perundangan-Undangan.”²¹⁵*

²¹⁴ G.H.S. Lumban Tobing, *Op.cit*, hlm. 49.

²¹⁵ UUJN Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 15 Tentang Kewenangan.



Wewenang ini merupakan batasan yang menandakan bahwa seorang Notaris tidak boleh bertindak dan berbuat di luar wewenangnya tersebut. Apabila Notaris melakukan tindakan diluar wewenang tersebut dan menimbulkan masalah bagi pihak klien yang menimbulkan kerugian baik secara materil maupun immateril dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

- 2) Berwenang menyangkut orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

Walaupun Notaris bisa membuat akta untuk setiap orang, tetapi untuk menjaga kenetralan seorang Notaris, UUJN telah mengaturnya dalam Pasal 52 yang berbunyi :

*“Notaris tidak diperbolehkan untuk membuat akta untuk diri sendiri, isteri atau suami atau orang lain yang mempunyai hubungan keluarga dengan Notaris, baik karena hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, maupun karena perkawinan, menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa”.*²¹⁶

- 3) Berwenang menyangkut tempat pembuatan akta.

UUJN telah mengatur tempat kedudukan dan wilayah kerja Notaris yang disebutkan dalam pasal-pasal berikut ini :

– Pasal 18 ayat 1 UUJN :

“Notaris harus berkedudukan di daerah kabupaten atau kota”.

– Pasal 18 ayat 2 UUJN menentukan :

²¹⁶*Ibid*, hlm 58-59



“Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya”.

– Pasal 19 ayat 1 UUJN :

“Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya.”²¹⁷

Pasal-pasal diatas bermakna bahwa seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya tidak hanya terbatas dalam satu kota atau kabupaten saja ditempat kedudukannya melainkan satu provinsi, misalnya Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Purwokerto, maka ia dapat membuat akta di kabupaten lain di Provinsi Jawa Tengah. Namun Hal itu dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

- d) Notaris harus berada di tempat akta itu akan dibuat ketika membuat akta di luar tempat kedudukannya;
- e) Notaris harus menyebutkan tempat pembuatan dan penyelesaian akta itu dalam akhir aktanya;
- f) Hanya dilakukan dalam keadaan tertentu saja dan tidak menjadi keteraturan, misalkan karena di Kota atau Kabupaten tersebut belum ada Notaris.²¹⁸

4) Berwenang menyangkut waktu pembuatan akta.

Dalam menjalankan tugas jabatannya, seorang Notaris harus dalam keadaan aktif, yaitu tidak sedang cuti atau diberhentikan sementara. Jika Notaris sedang sakit, cuti atau sementara berhalangan untuk menjalankan tugas jabatannya maka agar

²¹⁷ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

²¹⁸ Habib Adjie, 2009, *Op.cit*, hlm 59 dan 60.



tidak terjadi kekosongan, Notaris yang bersangkutan dapat menunjuk seorang Notaris Pengganti (Pasal 1 ayat (3) UUJN), dan apabila masa pengantian tersebut telah berakhir, Notaris Pengganti menyerahkan kembali protokolnya kepada Notaris yang digantikannya.

Notaris dapat kehilangan kewenangannya dengan alasan :

- 1) Meninggal dunia;
- 2) Telah berakhir masa jabatannya;
- 3) Minta sendiri;
- 4) Tidak mampu secara jasmani atau rohani untuk melaksanakan tugas jabatannya sebagai Notaris secara terus menerus selama 3 (tiga) tahun lebih;
- 5) Pindah wilayah jabatan;
- 6) Diberhentikan sementara, atau
- 7) Diberhentikan dengan tidak hormat.²¹⁹

Berdasarkan uraian diatas, maka H.Yunardi berwenang membuat Akta Perjanjian karena :

- 1) Akta Perjanjian merupakan perjanjian timbal balik yang dikehendaki para pihak untuk dituangkan dalam akta otentik (Pasal 15 ayat 1 UUJN).
- 2) Tempat kedudukan objek perjanjian dalam Akta Perjanjian tidak berpengaruh terhadap kedudukan Notaris yang membuatnya.

²¹⁹*Ibid*, hlm 60-61

PT.Muzatek Jaya berkedudukan di Jakarta Pusat dan Notaris H.Yunardi,S.H berkedudukan di Jakarta Selatan, hal ini diperbolehkan karena tidak ada aturan yang melarang dalam membuat suatu akta harus mengikuti kedudukan objek itu berada, kecuali Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3). Para Pihak Dalam Perjanjian

- a) Tuan Abdul Rachim Sofyan, S.E bertempat tinggal di Kota Bekasi (sesuai KTP);
- b) Tuan Bennyman Saus, bertempat tinggal di Kota Jakarta Selatan (sesuai KTP);
- c) Tuan Suldin dan Nyonya Djeli bertempat tinggal di Jakarta Barat (sesuai KTP);
- d) Tuan Adam Budiharto, S.H, bertempat tinggal di Jakarta Pusat (sesuai KTP);
- e) Nyonya Budi Primalia Aldanita, bertempat tinggal di Jakarta Pusat (sesuai KTP);

Walaupun tempat tinggal para penghadap berbeda-beda kota, itu tidak menjadi masalah jika masih dalam provinsi yang sama dengan wilayah jabatan Notaris yang bersangkutan, jika terdapat penghadap yang bertempat tinggal di provinsi yang berbeda dengan Notaris maka harus ada keterangan yang menyatakan bahwa penghadap tersebut hadir di wilayah kerja Notaris seperti dalam Akta Perjanjian yang menyebutkan



“Saat ini berada di Jakarta” untuk Tuan Abdul Rachim Sofyan, S.E yang bertempat tinggal di Kota Bekasi.

6. Akta Perjanjian Tetap Mengikat Para Pihak Walaupun Hanya Berbentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Pada dasarnya PPJB adalah suatu perjanjian dimana seseorang berjanji hendak menjual dan seseorang lagi berjanji hendak membeli, sehingga tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya baik dalam hal PPJB tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka secara hukum salah satu pihak lainnya dapat mengajukan tuntutan dengan dasar wanprestasi.

PPJB merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya asas bebas dan terbuka dari Buku III KUH Perdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. PPJB juga lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas sesuatu.²²⁰

Menurut Herlien Budiono, PPJB adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas²²¹ yang berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena PPJB merupakan awal untuk

²²⁰ Dewi Kurnia Putri, *Loc.cit.*

²²¹ Herlien Budiono, 2004, *Ibid.*, hlm. 57.

lahirnya perjanjian pokoknya. Dengan demikian jelas bahwa 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 PPJB telah dilaksanakan seutuhnya.

PPJB biasanya dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum melakukan Perjanjian Jual Beli (PJB) atau Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jika berkaitan dengan tanah, seperti misalnya:²²²

- a. Pembayaran sebagai konsekuensi jual beli belum bisa dilaksanakan dengan penuh atau lunas;
- b. Surat-surat atau dokumen objek jual beli belum lengkap;
- c. Objek jual beli belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual maupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal maupun pemilik baru;
- d. Besaran objek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak.

Agar suatu PPJB menjadi perjanjian yang sah menurut hukum maka PPJB tersebut harus tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian dan agar menjadi alat bukti yang sempurna maka harus dibuat oleh seorang Notaris agar akta PPJB menjadi otentik.²²³ Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat

²²² Dewi Kurnia Putri, *Loc cit.*

²²³ Pasal 1868 KUH Perdata



dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Pasal tersebut berbunyi:

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”

PPJB yang dibuat dihadapan Notaris seyogyanya adalah penegasan kepada para pihak mengenai usulan Notaris terkait bentuk perjanjian, dimana sebenarnya PPJB merupakan bentuk akta yang bersifat sementara karena sebenarnya tanpa ada kata “pengikatan”, para pihak sudah terikat pada suatu perjanjian jual beli. Pengaruh kata “pengikatan” hanya sebagai penegasan kepada para pihak dalam perjanjian itu saja.²²⁴ PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas objek jual beli dari penjual kepada pembeli.

Dalam analisis dalam sub bab sebelumnya Akta Perjanjian yang merupakan PPJB atas 100% saham PT. Muzatek Jaya merupakan Akta Otentik yang telah memenuhi pasal 1870 KUH Perdata dan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata sehingga dengan demikian sah menurut hukum, sehingga dengan demikian berlaku Pasal 1338 KUH Perdata dimana perjanjian yang sah akan menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali oleh salah satu pihak saja tetapi harus dengan persetujuan kedua belah pihak. Dengan demikian Akta Perjanjian tetaplah mengikat para pihak yang membuatnya karena Akta Perjanjian telah berbentuk akta otentik dan sah menurut hukum yang berlaku.

²²⁴ Dewi Kurnia Putri, *Loc cit.*

7. Penjual Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Akta Perjanjian

Wanprestasi menurut J. Satrio yaitu suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi perjanjian atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya atau memenuhi perjanjian dengan tidak sempurna sehingga kesemuanya itu bisa dipersalahkan kepadanya. Wanprestasi bisa diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi sesuai perjanjian karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan maupun kelalaian.²²⁵

Wanprestasinya seorang debitur dapat berupa 4 bentuk, yaitu:²²⁶

- 1) Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- 2) Terlambat dalam memenuhi prestasi;
- 3) Berprestasi tidak sebagaimana mestinya; dan
- 4) Melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

Jika debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana mestinya atau dapat juga dikatakan memenuhi prestasi keliru, debitur dapat dikatakan terlambat dalam memenuhi prestasi bilamana prestasi masih dapat diperbaiki, tetapi bila tidak, maka debitur dianggap tidak memenuhi prestasi sama sekali.²²⁷ Bentuk-bentuk wanprestasi tidak bersifat akumulatif, tetapi bersifat alternatif, karena cukup dengan terpenuhinya salah satu unsur saja maka sudah dapat dikatakan wanprestasi.²²⁸

²²⁵ Achmad Busro, *Op.cit*, hlm. 20.

²²⁶ *Ibid.*, hlm. 45.

²²⁷ Achmad Busro, *Op.cit*, hlm. 21.

²²⁸ Muhammad Syaifuddin, *Op. cit*, hlm. 338.

Namun untuk menentukan kapan saat terjadinya wanprestasi maka harus ada pernyataan lalai atau *ingebrekestelling* atau *somasi/sommatie*.²²⁹

Hal ini diatur Pasal 1243 KUH Perdata :

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya”

Dan Pasal 1238 KUH Perdata juga mengamanatkan:

“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”

Fungsi pernyataan lalai yang dimaksud ialah merupakan upaya hukum untuk menentukan kapan saat terjadinya wanprestasi, yang berupa suatu pemberitahuan sesuai pasal tersebut diatas sebagai peringatan bila debitur telah lalai.²³⁰

Berdasarkan analisa diatas maka dapat diketahui bahwa Akta Perjanjian merupakan perjanjian yang sah sesuai Pasal 1320 KUH Perdata. Karena sah sebagai perjanjian maka harus dijalankan oleh para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUH Perdata).

Apabila melihat isi Akta Perjanjian maka ditemukan pasal yang penting yang rentan terjadi wanprestasi yaitu Pasal 2, yang berbunyi :

Pasal 2

²²⁹ *Ibid.*

²³⁰ Achmad Busro, *Op.cit.*, hlm. 22.

“Pembayaran jual beli ini dilakukan dengan 2 tahap, yaitu :

2.1 Tahap pertama sebagai uang muka, sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) yang telah dibayar sebelum penandatanganan Akta Perjanjian ini;

2.2 Tahap kedua sebagai pelunasan, sebesar Rp.28.000.000.000,- (dua puluh delapan miliar rupiah) akan dibayar melalui transfer kepada Penjual pada tanggal 09 Februari 2012 melalui Rekening Bank yang akan diberitahukan kemudian oleh Penjual kepada Pembeli paling lambat tanggal 02 Februari 2012”

Pasal 2 sub 2.1 tidak perlu dibahas karena telah dilaksanakan pada saat perjanjian di tandatangani para pihak, namun Pasal 2 sub 2.2 penting diteliti karena pasal tersebut merupakan perjanjian dengan perikatan yang bersyarat tangguh karena pelunasan pembayaran tahap 2 baru bisa dilakukan oleh Pembeli jika Penjual telah memberikan Rekening Bank kepadanya. Syarat yang menangguknkan maksudnya apabila syarat itu dipenuhi maka perikatan itu menjadi berlaku.

Apabila melihat kasus posisi yang terjadi sebagai berikut :

(1) Pada tanggal 02 Februari 2012, Penjual tidak melaksanakan kewajibannya sesuai Akta Perjanjian untuk memberikan Rekening Bank kepada Pembeli yang digunakan sebagai rekening tujuan pembayaran pelunasan (tidak melaksanakan Pasal 2 sub 2.2);

(2) Pembeli mengirimkan surat teguran nomor 002/SM/II/2012 pada tanggal 03 Februari 2012 untuk meminta Penjual memberikan nomor rekening bank yang dijanjikan karena Penjual telah melewati waktu sesuai perjanjian. Tetapi tidak ditanggapi.

(3) Pembeli mengirimkan kembali surat teguran yang kedua 003/SM/II/2012 pada tanggal 07 Februari 2012 untuk meminta Penjual memberikan nomor rekening bank yang dijanjikan paling



lambat pada tanggal 08 Februari 2012, apabila tidak dilaksanakan maka pembeli meminta penjual untuk mencairkan Bilyet Giro senilai Rp.28.000.000.000,- (dua puluh delapan miliar rupiah) yang telah dijamin sebagai pelunasan pembayaran. Tetapi tidak ditanggapi.

(4) Pada tanggal 09 Februari 2012, Pembeli tidak bias melaksanakan pelunasan pembayaran melalui transfer karena nomor Rekening Bank tidak diberikan.

(5) Pada tanggal 12 Maret 2019 Pembeli mendapat Surat Pemberitahuan dari Penjual perihal pengembalian uang muka pembelian PT. Muzatek Jaya yang isinya Penjual menyatakan bahwa Pembeli telah wanprestasi karena tidak bisa memenuhi pelunasan pembayaran sehingga perjanjian telah batal berikut segala turunannya.

Jika melihat poin (1) kasus posisi diatas, dalam hal ternyata Penjual sampai dengan tanggal 02 Februari 2012 tidak melaksanakan kewajibannya sama sekali untuk memberikan nomor rekening bank sebagai tujuan pembayaran kepada Pembeli itu merupakan bentuk wanprestasi, dimana Penjual tidak melakukan prestasi sama sekali terhadap Pembeli namun dalam Surat Pemberitahuan, Penjual malah menekankan bahwa Pembeli telah wanprestasi karena tidak melaksanakan pembayaran sebesar Rp.28.000.000.000,- (dua puluh delapan miliar rupiah) tepat waktu pada tanggal 09 Februari 2012 sehingga menuntut Akta Perjanjian menjadi batal seluruhnya.

Surat Pemberitahuan itu menurut Penulis salah tujuan karena Akta Perjanjian merupakan perjanjian bersyarat dimana syarat-syarat tersebut ada dalam pasal berikut :

Pasal 2 sub 2.2

“ Tahap kedua sebagai pelunasan sebesar Rp. 28 miliar akan dibayarmelalui transfer kepada Penjual pada tanggal 09 Februari 2012melalui Rekening Bank yang akan diberitahukan kemudian oleh Penjual kepada Pembeli paling lambat tanggal 02 Februari 2012”.

Pasal 3

“Apabila pada tanggal 09 Februari 2012 pembayaran tahap kedua tidak dilaksanakan maka Akta ini menjadi batal dan uang muka yang telah dibayar sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) akan dikembalikan kepada Pembeli sebesar 50% yaitu Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) saja”.

Kedua pasal tersebut diatas merupakan 2 (dua) macam syarat yang disebut Achmad Busro yaitu syarat yang menangguhkan dan syarat yang memutuskan atau membatalkan.

1) Syarat menangguhkan terdapat pada Pasal 2 sub 2.2, karena :
Pelunasan pembayaran baru bisa dilakukan oleh Pembeli jika Penjual telah memberikan Rekening Bank kepadanya.

2) Syarat membatalkan terdapat pada Pasal 3, karena :
Akta Perjanjian akan batal bila Pembeli tidak melakukan pelunasan pembayaran pada tanggal 09 Februari 2012.

Maka dengan demikian Akta Perjanjian merupakan perikatan yang pemenuhan prestasinya digantungkan pada syarat tertentu. Dalam Akta Perjanjian Pembeli tidak berkewajiban untuk berprestasi sebelum syarat itu dipenuhi oleh Penjual. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 1253 KUH Perdata yang berbunyi :

“Suatu perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggukhan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut”.

Maka berdasarkan perbuatan Penjual dalam poin (1) diatas yang tidak memberikan nomor rekening bank kepada Pembeli sesuai perjanjian jika dikaitkan dengan Akta Perjanjian yang merupakan perjanjian bersyarat maka Penjual yang telah wanprestasi bukan Pembeli.

Apalagi wanprestasinya Penjual telah ditetapkan waktunya dengan surat teguran yang telah dikirim oleh Pembeli sesuai Pasal 1238 KUH Perdata dalam :

- 1) Surat teguran pertama nomor 002/SM/II/2012 pada tanggal 03 Februari 2012 untuk meminta Penjual memberikan nomor rekening bank yang dijanjikan karena Penjual telah melewati waktu sesuai perjanjian, tetapi tidak ditanggapi,
- 2) Surat teguran yang kedua 003/SM/II/2012 pada tanggal 07 Februari 2012 untuk meminta Penjual memberikan nomor rekening bank yang dijanjikan paling lambat pada tanggal 08 Februari 2012, apabila tidak dilaksanakan maka pembeli meminta penjual untuk

mencairkan Bilyet Giro senilai Rp.28.000.000.000,- (dua puluh delapan miliar rupiah) yang telah dijamin sebagai pelunasan pembayaran, tetapi tidak ditanggapi.

Walaupun tidak ditanggapi oleh Penjual, surat teguran tersebut telah menentukan kapan saat terjadinya wanprestasi. Dengan wanprestasinya Penjual maka Pembeli berhak menuntut ganti rugi berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata :

“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”.

Terkait dengan tuntutan pembatalan Akta Perjanjian oleh Penjual kepada Pembeli terkait wanprestasinya Pembeli itu tidak bisa dilakukan karena Pembeli dalam hal ini tidak wanprestasi dan meskipun ada wanprestasi itu tidak secara otomatis mengakibatkan batalnya perjanjian karena masalah pembatalan perjanjian akibat wanprestasi telah diatur dalam pasal 1266 KUH Perdata yang 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.²³¹ Pasal 1266 KUH Perdata menyebutkan:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

²³¹ R. Subekti, *Op.cit.*, hlm. 50.

Dalam hal demikian perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai Tidak dipenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian.

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 itu tidak lebih dari satu bulan”.

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.²³²

8. Penjual Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

Jika kembali kepada asas umum dalam hukum perdata, dapat dikatakan siapa pun yang tindakannya merugikan pihak lain, wajib memberikan ganti rugi kepada pihak yang mengalami kerugian tersebut. Perbuatan yang merugikan tersebut dapat lahir salah satunya karena suatu perbuatan tertentu yang umumnya dikenal dengan perbuatan melawan hukum.²³³

Perbuatan melawan hukum (disingkat PMH) yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu *Onrechtmatige Daad* atau PMH dibidang keperdataan.²³⁴ PMH dalam konsep *onrechtmatig daad* adalah perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain, melanggar kewajiban hukumnya sendiri (kedua-duanya sebagaimana dirumuskan dalam

²³² *Ibid.*

²³³ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Loc.cit.*

²³⁴ Asrul Aziz Siregar, *Loc.cit.*

Undang-Undang), melanggar etika pergaulan hidup (*goede zeden*), dan melanggar kewajibannya sebagai anggota masyarakat dalam pergaulan hidup.²³⁵ Pasal 1365 KUH Perdata menentukan bahwa setiap PMH yang menyebabkan kerugian kepada orang lain maka orang yang melawan hukum tersebut wajib mengganti kerugian tersebut karena telah bersalah membuat kerugian itu.

Menurut Pasal 1365 KUH Perdata perbuatan yang dikategorikan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur berikut ini :

- 1) Adanya suatu perbuatan,
- 2) Perbuatan itu melawan hukum,
- 3) Adanya kesalahan pelaku,
- 4) Adanya kerugian korban, dan
- 5) Ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

1) Ada Suatu Perbuatan

Unsur yang dimaksud dengan ada suatu perbuatan adalah PMH yang dilakukan oleh pelaku. Secara umum perbuatan ini mencakup berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu, misalnya tidak berbuat sesuatu padahal pelaku mempunyai kewajiban hukum untuk berbuat.

Suatu kewajiban itu timbul dari 2 (dua) hal yaitu karena hukum dan karena suatu kontrak yang telah disetujui, PMH merupakan kewajiban yang timbul dari hukum bukan dari persetujuan atau kesepakatan yang telah diatur seperti yang terdapat dalam suatu perjanjian kontrak.

²³⁵ J. Satrio, *Op. cit.*, hlm. 26-35.



2) Perbuatan Itu Melawan Hukum

Tindakan melawan hukum telah diartikan seluas-luasnya sejak tahun 1999, sehingga meliputi:²³⁶

- a. Perbuatan itu melanggar Undang-Undang,
- b. Perbuatan itu melanggar hak orang lain yang dilindungi hukum,
- c. Perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku,
- d. Perbuatan itu bertentangan kesusilaan (*geode zeden*), dan
- e. Perbuatan itu bertentangan dengan sikap baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

3) Ada Kesalahan Dari Pelaku

Untuk dapat mengkategorikan perbuatan pelaku sebagai PMH sesuai Pasal 1365 KUH Perdata, maka pelaku harus berbuat sesuatu yang mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*). Suatu perbuatan dianggap mengandung unsur kesalahan apabila memenuhi unsur-unsur berikut ini:

- a. Ada unsur kesengajaan,
- b. Ada unsur kelalaian (*culpa*),
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*) seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras.

Kesalahan yang diharuskan dalam perbuatan melawan hukum adalah kesalahan dalam arti kesalahan hukum dan kesalahan sosial sehingga dapat dimintai pertanggungjawabannya. Hukum harus

²³⁶ Kurtanto Purnama, *Op.cit.*, hlm. 5-6.

menafsirkan kesalahan itu sebagai suatu kegagalan seseorang untuk hidup dengan sikap yang ideal, yaitu sikap yang biasa dan normal dalam pergaulan masyarakat. Sikap demikian, kemudian mengkristal yang disebut manusia yang normal dan wajar (*reasonable man*).

4) Ada Kerugian Korban

Kerugian (*schade*) korban merupakan unsur PMH sesuai Pasal 1365 KUH Perdata. Klaim kerugian tersebut dapat dimintakan melalui gugatan. Gugatan perdata berdasarkan PMH berbeda dengan gugatan perdata berdasarkan wanprestasi karena gugatan berdasarkan wanprestasi hanya mengenal kerugian materil, sedangkan gugatan PMH mengandung kerugian materil juga mengandung kerugian immateril yang keduanya dinilai dengan uang.

5) Ada Hubungan Kausal Antara Perbuatan dan Kerugian

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi, merupakan syarat dari suatu PMH. Ada dua teori untuk hubungan sebab akibat, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual hanyalah merupakan masalah fakta karena setiap penyebab yang menimbulkan kerugian adalah penyebab faktual. Dalam PMH sebab akibat sering disebut *but for* atau *sine qua non*.

Apabila diamati dalam poin penting dalam kasus berikut ini :

Poin Penting Dalam Kasus

- 1) Penjual tidak memberikan nomor rekening kepada Pembeli sehingga pembeli tidak bisa melakukan pembayaran melalui transfer sesuai perjanjian (Penjual tidak melaksanakan Pasal 2 sub 2.2).
- 2) Nyatanya Pembeli telah memberikan jaminan pelunasan berupa 2 (dua) Bilyet Giro senilai Rp.28.000.000.000,- (dua puluh delapan miliar rupiah) yang diberikan pada saat yang sama ketika penandatanganan Akta perjanjian yaitu tanggal 23 Desember 2011.
- 3) Seharusnya dengan adanya jaminan pelunasan tersebut pada poin 2) diatas Penjual berhak mencairkannya, tetapi Penjual tidak mencairkannya.
- 4) Pada tanggal 12 Maret 2019 Pembeli mendapat Surat Pemberitahuan dari Penjual perihal Pengembalian uang muka pembelian PT.Muzatek Jaya yang isinya yaitu :
 - a. Penjual menyatakan bahwa Pembeli telah wanprestasi karena tidak bisa memenuhi pelunasan pembayaran sehingga perjanjian telah batal berikut segala turunannya;
 - b. Penjual menawarkan pengembalian uang muka pembelian saham PT. Muzatek Jaya dengan 2 (dua) opsi yaitu sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) tanpa potongan jika Pembeli setuju untuk membatalkan perjanjian atau hanya sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) melalui penitipan di pengadilan (konsinyasi) jika Pembeli menolak membatalkan perjanjian.

5) Ada fakta di lapangan yang diperoleh peneliti melalui Profil Perusahaan atau Data Perseroan Terbatas PT. Muzatek Jaya dari Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum (Ditjen Ahu) dalam website resminya AHU ONLINE di situs <https://ahu.go.id/profil-pt> menyebutkan bahwa kepemilikan 80% atau 3.200 saham PT. Muzatek Jaya telah beralih dari PT. Mandala Buana Bhakti kepada PT. Humpuss Land dengan Akta Nomor 02 tanggal 09 November 2017 yang dibuat dihadapan Haria Fitri Sucipto, S.H. M.Kn, Notaris di Kabupaten Purwakarta.

Perbuatan-perbuatan Penjual dalam poin penting kasus diatas memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, karena :

a. Adanya suatu perbuatan yang melawan hukum

Perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang merupakan kewajiban yang timbul dari hukum bukan dari kesepakatan yang telah diatur seperti yang terdapat dalam suatu perjanjian kontrak namun perjanjian yang sah menurut Pasal 1338 KUH Perdata merupakan undang-undang baagi mereka yang membuat dimana perjanjian tersebut tidakdapat ditarik lagi kecuali dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena undang-undang yang dinyatakan cukup untuk itu.

Berdasarkan kasus posisi Penjual telah melakukan :

1) Tidak memberikan Nomor Rekening Bank kepada Pembeli sehingga Pembeli tidak dapat melaksanakan

pelunasan pembayaran sesuai yang ditentukan dalam Pasal 2 sub 2.2 Akta Perjanjian.

2) Tidak mencairkan 2 (dua) Bilyet Giro yang telah diberikan Pembeli kepada Penjual tanggal 23 Desember 2011 sebagai jaminan pelaksanaan pelunasan tersebut pada tanggal 09 Februari 2012.

3) Menjual 80% atau 3.200 saham PT. Muzatek Jaya milik PT. Mandala Buana Bhakti kepada PT. Humpuss Land dengan Akta Nomor 02 tanggal 09 November 2017 yang dibuat dihadapan Haria Fitri Sucipto, S.H, M.Kn, Notaris di Kabupaten Purwakarta.

Berdasarkan Pasal 1233 KUH Perdata²³⁷ dan Pasal 1338 KUH Perdata tersebut, PMH pada satu sisi dapat disamakan dengan wanprestasi. Alasannya karena PMH adalah perbuatan yang melawan hak orang lain, bertentangan dengan hak orang lain, baik hak yang timbul karena perjanjian maupun karena dilahirkan oleh undang-undang, sedangkan wanprestasi adalah perbuatan yang dapat juga dikatakan melawan hukum (melawan perjanjian) yaitu khusus melawan hak yang timbul di dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak. Syarat PMH yaitu :

- (1) Melanggar undang-undang,
- (2) Melanggar hak subjektif orang lain,

²³⁷ Bunyi Pasal 1233 KUH Perdata “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian maupun karena undang-undang”

(3) Melanggar kewajiban hukum sebagaimana dalam undang-undang,

(4) Melanggar etika pergaulan hidup (*goede zeden*),

(5) Melanggar kewajiban sebagai anggota masyarakat dalam pergaulan.

J. Satrio mengatakan bahwa wanprestasi termasuk PMH.

Wanprestasi sama dengan PMH yang dilakukan oleh pihak dalam kedudukannya sebagai debitur atau kreditur.²³⁸ Untuk syarat pertama dan kedua tersebut di atas yaitu “melanggar hak subjektif orang lain” dan “melanggar kewajiban hukum sebagaimana dirumuskan dalam undang-undang” bisa masuk sebagai syarat PMH maupun wanprestasi, tetapi syarat ketiga dan keempat tidak termasuk sebagai syarat wanprestasi. Syarat PMH untuk yang ketiga dan keempat tersebut di atas yaitu karena “melanggar etika pergaulan hidup”, dan “melanggar kewajiban sebagai anggota masyarakat dalam pergaulan hidup” merupakan makna perbuatan melawan hukum yang diperluas.

Perkembangan yang memperluas makna PMH dari arti sempit (dalam undang-undang) menjadi lebih luas termasuk di luar undang-undang yang menyangkut asas-asas. Perbuatan yang “melanggar etika pergaulan hidup”, dan “melanggar kewajiban sebagai anggota masyarakat dalam pergaulan hidup” juga termasuk sebagai syarat PMH, tetapi tidak termasuk sebagai syarat perbuatan wanprestasi.

²³⁸ J.Satrio, *Loc.cit.*

Perluasan makna perbuatan melawan hukum berimplikasi pada terkategoriannya perbuatan seseorang yang tidak saja hanya melanggar isi perjanjian tetapi juga melanggar asas kepatutan, asas kepastian, asas kehati-hatian, dan asas kesucilaan dalam hubungan antar sesama warga masyarakat.

Perbuatan wanprestasi Penjual dimana pihaknya tidak memberikan nomor rekening bank kepada Pembeli sesuai yang ditentukan dalam Pasal 2 sub 2.2 Akta Perjanjian itu termasuk perbuatan yang melawan hukum karena telah melanggar isi perjanjian yang menjadi hukum bagi para pihak dalam perjanjian juga telah melanggar hak subyektif Pembeli karena Pembeli tidak dapat melaksanakan pelunasan pembayaran sesuai Pasal 2 sub 2.2 Akta Perjanjian.

Perbuatan Penjual yang tidak mencairkan 2 (dua) Bilyet Giro yang telah diberikan Pembeli kepada Penjual tanggal 23 Desember 2011 sebagai jaminan pelaksanaan pelunasan tersebut pada tanggal 09 Februari 2012 juga melawan hukum, karena telah melanggar perjanjian bawah tangan terkait kedua Bilyet Giro tersebut. Maka Penjual dalam perjanjian bawah tangan ini juga wanprestasi karena Kedua Bilyet Giro telah diterima oleh Penjual sebagai jaminan untuk terlaksananya pembayaran pelunasan dan jual beli 100% atau 4.000 (empat) ribu saham PT.Muzatek Jaya pada tanggal 09 Februari 2012 yang dituangkan dalam perjanjian dibawah tangan tertanggal 23 Desember tahun 2011 yang ditandatangani oleh Penjual dan Pembeli

tetapi tidak dilaksanakan membuat Pembeli tidak dapat melaksanakan pelunasan pembayaran menyebabkan kerugian bagi Pembeli.

Namun kedua perbuatan diatas cukup dianggap wanprestasi karena hanya memenuhi syarat melanggar hak subjektif Pembeli dan melanggar kewajiban hukum sebagaimana dirumuskan dalam undang-undang yaitu Akta Perjanjian dan tidak melanggar etika pergaulan hidup dan melanggar kewajiban sebagai anggota masyarakat dalam pergaulan hidup yang merupakan makna perbuatan melawan hukum yang diperluas

Namun perbuatan Penjual yaitu PT.Mandala Buana Bhakti yang telah menjual 80% atau 3.200 saham PT. Muzatek Jaya miliknya kepada PT. Humpuss Land dengan Akta Nomor 02 tanggal 09 November 2017 yang dibuat dihadapan Haria Fitri Sucipto, S.H, M.Kn, Notaris di Kabupaten Purwakarta selain dianggap wanprestasi tapi telah memenuhi syarat perbuatan melawan hukum, karena PT.Mandala Buana Bhakti telah berani menjual 80% saham PT.Muzatek Jaya miliknya kepada pihak lain padahal Akta Perjanjian masih berlaku menurut hukum. Perbuatan itu tidak saja melanggar isi perjanjian tetapi juga melanggar asas kepatutan, asas kepantasan, asas kehati-hatian, dan asas kesusilaan dalam hubungan antar sesama warga masyarakat.

Pasal 1338 KUH Perdata sudah menegaskan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi



mereka yang membuat dimana perjanjian tersebut tidak bisa ditarik lagi kecuali dengan persetujuan dari kedua belah pihak atau karena undang-undang yang dinyatakan cukup untuk itu.

Apalagi Akta Perjanjian merupakan akta otentik yang memenuhi Pasal 1867 KUH Perdata, dimana batalnya suatu akta otentik dari Notaris dapat terjadi karena kebatalan atau pembatalan.

Kebatalan dan Pembatalan Perjanjian diatur dalam Buku Ketiga, Bagian Kedelapan, Bab IV yaitu Pasal 1446-Pasal 1456 KUHPerdata. Bagian ini hanya membahas sedikit mengenai kebatalan akibat tidak terpenuhinya syarat obyektif seperti ketidakcakapan atau terdapat kecacatan dalam kehendak dan syarat subyektif seperti kekaburan hal tertentu sebab yang haram.²³⁹

Pembatalan akta otentik notaris merupakan perlindungan individu terhadap dirinya sendiri, sedangkan Kebatalan akta otentik notaris adalah perlindungan seseorang terhadap orang lain.

Kebatalan akta notaris meliputi dapat dibatalkan maupun batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat subyektif dan obyektif dalam perjanjian dan terjadi jika Notaris melanggar Pasal 84 UUJN, menyebabkan akta yang bersangkutan hanya memiliki kekuatan pembuktian akta dibawah tangan. Kebatalan bersifat pasif karena tanpa tindakan dan upaya dari para pihak yang bersangkutan, maka akta tersebut akan batal. Namun kebatalan itu harus tetap dimintakan kepada hakim yang secara aktif akan membatalkan perjanjian itu.²⁴⁰

²³⁹ *Ibid.*, hlm. 65.

²⁴⁰ R.Subekti, *Op.cit.*, hlm. 50.



Kebatalan akta Notaris diatur dalam Pasal 84 UUJN berikut:

“Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan Bunga kepada Notaris”.

Sedangkan Pembatalan akta notaris bersifat aktif, yaitu meskipun syarat perjanjian telah terpenuhi dengan sempurna, tetapi para pihak yang bersangkutanlah yang berkeinginan untuk membatalkannya.²⁴¹

Jika salah satu pihak dalam perjanjian menilai bahwa akta otentik notaris sah atau tidak sah, maka dilakukan dengan penilaian Asas Praduga Sah (*Vermoeden Van Rechtmatigheid* atau *Presumptio Lustae Causa*). Asas ini dapat dipergunakan untuk menilai suatu akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pembatalan dan ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah.

Asas Praduga Sah akan terus berlaku selama Akta Notaris tersebut tidak pernah dibatalkan oleh Pengadilan Negeri dengan Putusan yang berkekuatan hukum tetap akibat diajukan oleh pihak yang berkepentingan untuk membatalkannya dan atau selama Akta Notaris belum dibatalkan melalui Akta Pembatalan perjanjian yang bersangkutan oleh para pihak yang membuatnya.²⁴²

²⁴¹ *Ibid.*, hlm. 67.

²⁴² *Ibid.*, hlm. 85.

Apabila tidak ada pembatalan berdasarkan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, bahkan selama dan sepanjang gugatan di Pengadilan Negeri masih berjalan, maka Akta Otentik Notaris tetap sah berlaku dan mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut sampai dapat dibuktikan bahwa Akta Notaris tersebut mengandung ketidakabsahan dari aspek lahiriah, formal dan materil.²⁴³

Berdasarkan akta praduga sah, maka Akta Perjanjian masih sah dan berlaku serta mengikat Penjual dan Pembeli sehingga Penjual dilarang menjual sahamnya kepada pihak lain selain Pembeli, apalagi larangan ini tersebut dalam Pasal 9 Akta Perjanjian yang berbunyi :

“Pihak Pertama (Penjual) berjanji dan mengikat diri kepada Pihak Kedua (Pembeli) untuk selama jual beli 100% (seratus persen) atau 4.000 (empat ribu) saham dalam Perseroan Terbatas PT.Muzatek Jaya tersebut belum dilaksanakan, tidak akan menggadaikan atau menjaminkan secara bagaimanapun juga, menjual atau dengan cara lain melepaskan 100% (seratus persen) atau 4.000 (empat ribu) saham dalam Perseroan Terbatas PT.Muzatek Jaya kepada pihak lain.”

b. Adanya kesalahan pelaku

Untuk dapat mengkategorikan perbuatan pelaku sebagai PMH sesuai Pasal 1365 KUH Perdata, maka pelaku harus berbuat sesuatu

²⁴³*Ibid.*, hlm. 86.



yang mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*). Suatu perbuatan dianggap mengandung unsur kesalahan apabila memenuhi unsur-unsur berikut ini:

- 1) Ada unsur kesengajaan,
- 2) Ada unsur kelalaian (*culpa*),
- 3) Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*) seperti keadaan *overmacht*, membela diri dan tidak waras.

Apabila dikaitkan dengan perbuatan Penjual hal-hal berikut ini:

- 1) Penjual tidak memberikan nomor rekening bank kepada Pembeli sehingga Pembeli tidak dapat melaksanakan pelunasan pembayaran sesuai yang ditentukan dalam Pasal 2 sub 2.2 Akta Perjanjian.
- 2) Penjual tidak mencairkan 2 (dua) Bilyet Giro yang telah diberikan Pembeli kepada Penjual tanggal 23 Desember 2011 sebagai jaminan pelaksanaan pelunasan tersebut pada tanggal 09 Februari 2012.
- 3) Penjual tidak menanggapi dua surat teguran yang telah diberikan Pembeli kepada Penjual pada tanggal 03 Februari 2012 dan tanggal 07 Februari 2012.
- 4) Penjual yaitu PT. Mandala Buana Bhakti menjual 80% atau 3.200 saham PT. Muzatek Jaya miliknya kepada PT. Humpuss Land dengan Akta Nomor 02 tanggal 09 November 2017 yang



dibuat dihadapan Haria Fitri Sucipto, S.H, M.Kn, Notaris di Kabupaten Purwakarta.

5) Pada tanggal 12 Maret 2019, PT. Mandala Buana Bhakti sebagai salah satu Penjual mengirimkan Surat Pemberitahuan perihal pengembalian uang muka pembelian saham PT. Muzatek Jaya kepada Pembeli.

Menurut Penulis, Penjual telah sengaja untuk tidak mencairkan 2 (dua) Bilyet Giro yang telah diberikan Pembeli kepada Penjual tanggal 23 Desember 2011 sebagai jaminan pelaksanaan pelunasan tersebut pada tanggal 09 Februari 2012 sehingga Pembeli seolah-olah menjadi wanprestasi, karena Keinginan membatalkan Akta Perjanjian sangat terbaca jelas dalam Surat Pemberitahuan yang dikirim kepada Pembeli tanggal 12 Maret 2019 dimana dalamnya ditekankan bahwa Pembeli telah wanprestasi karena tidak melakukan pelunasan pembayaran sesuai Pasal 2 sub 2.2 pada tanggal 09 Februari 2012 dan sampai tanggal surat itu dibuat.

Apabila berbicara Pasal 2 sub 2.2 maka kewajiban pembayaran pembeli sebenarnya digantungkan oleh pemberian rekening dari Penjual sehingga sampai Penjual memberikan rekeningnya terlebih dulu barulah Pembeli melaksanakan pembayaran, itulah yang sesungguhnya diatur dalam pasal tersebut dan apabila Penjual memberikan nomor rekening yang dijanjikan kepada Pembeli atau mencairkan 2 (dua) Bilyet Giro yang telah diberikan Pembeli kepada Penjual tanggal 23 Desember 2011 sebagai jaminan pelaksanaan

pelunasan tersebut pada tanggal 09 Februari 2012 maka Akta Perjanjian bisa berjalan dengan semestinya jika terjadi pembayaran.

Namun ternyata Penjual tidak memberikan nomor rekening juga tidak mencairkan bilyet giro jaminan dan mengabaikan 2 (dua) surat teguran yang telah diberikan Pembeli, sehingga karena itu Pembeli dianggap wanprestasi oleh Penjual dan dalam Surat Pemberitahuan yang dikirimkan pada tanggal 12 Maret 2019 juga menekankan bahwa Pembeli telah wanprestasi dan karena itu meminta Pembeli untuk membatalkan Akta Perjanjian dengan pengembalian uang muka pembelian saham PT. Muzatek Jaya yang dilakukan dengan 2 (dua) opsi dimana opsi pertama dikembalikan penuh sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) jika Pembeli setuju membatalkan perjanjian dan opsi kedua sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) melalui konsinyasi jika Pembeli menolak untuk membatalkan. Jika secara umum pembatalan perjanjian dilakukan melakukan gugatan di pengadilan tetapi dalam Surat Pemberitahuan, Penjual bermaksud membatalkan perjanjian melalui konsinyasi di pengadilan dengan mengembalikan uang muka pembelian yang telah dibayarkan oleh Pembeli.

Hal itulah yang menyakinkan penulis bahwa Penjual telah wanprestasi dengan sengaja bukan karena kelalaian maupun *rechtvaardigingsgrond*. Apabila wanprestasinya Penjual terjadi karena kelalaiannya maka seharusnya Bilyet Giro yang dijaminan Pembeli dicairkan oleh Penjual walaupun tidak ditanggal 09 Februari



2012 karena masa berlaku bilyet giro sampai 70 (tujuh puluh hari) ditambah 6 (bulan) sejak di terbitkan oleh Penerbit.²⁴⁴ Dan apabila wanprestasinya Penjual terjadi *rechtvaardigingsgrond* maka Penjual harus membuktinya kepada Pembeli, namun ternyata Penjual tidak dapat membuktikannya.

c. Adanya kerugian korban

Kerugian (*schade*) korban merupakan unsur PMH sesuai Pasal 1365 KUH Perdata. Dimana dalam kasus ini Pembeli telah menderita kerugian yaitu tidak mendapatkan haknya atas 4.000 (empat ribu) saham PT.Muzatek Jaya seperti yang seharusnya, padahal Pembeli telah berusaha memenuhi perjanjian dengan memberikan Bilyet Giro senilai Rp.28.000.000.000,- (dua puluh delapan miliar rupiah) sebagai jaminan pelunasan pembayaran tanggal 09 Februari 2012 yang ternyata tidak dicairkan oleh Penjual.

d. Ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi, merupakan syarat dari suatu PMH. Hubungan kausal menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai hubungan yang bersebab akibat.

Ada dua teori untuk hubungan sebab akibat, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual hanyalah merupakan masalah fakta karena

²⁴⁴ Berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 28/32/SK/KEP/Dir tanggal 4 Juli 1995 tentang Bilyet Giro dalam website https://www.bi.go.id/id/peraturan/sistem-pembayaran/Pages/PBI_184116.aspx.



setiap penyebab yang menimbulkan kerugian adalah penyebab faktual.

Dalam kasus yang diteliti, perbuatan yang menyebabkan kerugian terjadi pada saat :

1) Penjual tidak memberikan Nomor Rekening Bank kepada Pembeli sesuai yang ditentukan dalam Pasal 2 sub 2.2 Akta Perjanjian.

2) Penjual tidak mencairkan 2 (dua) Bilyet Giro yang telah diberikan Pembeli kepada Penjual tanggal 23 Desember 2011 sebagai jaminan pelaksanaan pelunasan tersebut pada tanggal 09 Februari 2012.

3) Penjual yaitu PT. Mandala Buana Bhakti telah menjual 80% atau 3.200 saham PT. Muzatek Jaya miliknya kepada PT. Humpuss Land dengan Akta Nomor 02 tanggal 09 November 2017 yang dibuat dihadapan Haria Fitri Sucipto, S.H, M.Kn, Notaris di Kabupaten Purwakarta.

Akibat perbuatan Penjual dalam poin 1) dan 2) diatas menyebabkan Pembeli tidak dapat melaksanakan pelunasan pembayaran sesuai perjanjian yang menghambat Pembeli memiliki apa yang seharusnya dimiliki sejak tahun 2012 sehingga mengalami *profit loss*, dimana Pembeli harga aset PT. Muzatek Jaya mengalami kenaikan yang signifikan dari tahun per tahun tapi tidak dapat dimanfaatkan atau dinikmati.

D. Pembatalan Perjanjian Melalui Konsinyasi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) “Batal” artinya tidak berlaku atau tidak sah, tidak jadi dilangsungkan, ditunda atau diurungkan sedangkan “Pembatalan” artinya proses, cara, perbuatan membatalkan atau pernyataan batal.²⁴⁵ Dengan demikian Pembatalan Perjanjian dapat diartikan sebagai perbuatan untuk membatalkan perjanjian.

Pembatalan perjanjian biasanya bertujuan untuk membawa kedua belah pihak dalam perjanjian kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Apabila salah satu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang ataupun barang, maka itu harus dikembalikan.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang atau lebih lainnya, sedangkan menurut Prof. Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwadimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau peristiwa dimana dua orang saling janji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁴⁶

Dengan diadakannya suatu perjanjian maka mengakibatkan adanya suatu hak dan kewajiban untuk masing-masing pihak, dimana kewajiban salah satu pihak merupakan hak bagi pihak lainnya dan juga sebaliknya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa inti dari suatu perjanjian adalah pelaksanaan prestasi itu sendiri.

Menurut Pasal 1234 KUH Perdata prestasi yang dijanjikan yaitu untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat dan atau untuk tidak berbuat sesuatu.

²⁴⁵ Kamus Besar Bahasa Indonesia dalam website Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia di <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>

²⁴⁶ Gerry R. Weydekamp, *Pembatalan Perjanjian Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum*, Jurnal Hukum dalam Lex Priyatum, Vol.1/No.4/Oktober/2013, hlm. 148.



Karena adanya prestasi itulah yang menimbulkan hak dan kewajiban untuk para pihak yang harus dilaksanakan. Misalnya dalam prestasi untuk memberikaan sesuatu, maka pihak yang satu memilki kewajiban untuk menyerahkan sesuatu dan pihak lainnya berhak untuk menerima sesuatu tersebut. Hal itu diatur dalam Pasal1235 KUH Perdata dimana pemenuhan prestasi merupakan kewajiban dimana prestasi bukan hanya menimbulkan hak kepada salah satu pihak saja lalu membebankan kewajiban kepada pihak yang lainnya, namun prestasi memberikaan hak dan kewajiban sekaligus kepada masing-masingpihak, sehingga perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kwajiban yang timbal balik.

Agar suatu perjanjian menjadi sah dalam hukum maka perjanjian itu harus memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

1. Sepakat Mereka yang Mengikatkan Dirinya

Kesepakatan adalah hasil dari usaha mempersamakankeinginan dan kehendak antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dengan bebas tanpa paksaan. Yang dipersamakan tersebut adalah pernyataannya, karena keinginan dan kehendak itu tidak bisa dilihat atau diketahui orang lain.²⁴⁷

2. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Menurut Pasal 1329 KUHPerdata, cakap berarti memiliki kewenangan hukum untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri.

Cakap berarti sudah dewasa menurut hukum baik karena usia atau pernikahan, tidak dalam masa hukuman, memiliki jiwa dan akal yang

²⁴⁷ SalimH.S, *Loc.cit.*

sehat serta tidak dilarangoleh hukum untuk melakukan perbuatan hukum tertentu.

3. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu dapat diartikan sebagai obyek dari perjanjian yang menjadi kewajiban untuk dilaksanakan dalam arti prestasi. Prestasi itu harus dapat ditentukan sehingga untuk dapat menentukannya maka harus menentukan jenis dari prestasi itu sendiri yang selanjutnya dapat ditentukan berapa jumlahnya. Hal tertentu disini harus obyek dalam perdagangan, karena benda diluar perdagangan tidak dapat di jadikan obyek perikatan.²⁴⁸

4. Suatu sebab atau yang halal

Sebab yang halal bermakna bahwa isi suatu perjanjian tidak boleh melanggar undang-undang, ketertibaan umum serta kesusilaan. Undang-undang yang dimaksud adalah Undang-undang yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum.²⁴⁹

Syarat yang pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena menyangkut subyeknya, sedangkan syarat yang ketiga dan ke empat merupakan syarat obyektif. Syarat yang pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena menyangkut subyeknya, sedangkan syarat yang ketiga dan ke empat merupakan syarat obyektif. Apabila syarat subyektif tak terpenuhi maka mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan apabila

²⁴⁸ Achmad Busro, *Op. Cit.*, hlm. 95.

²⁴⁹ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996), hlm.99.



syarat obyektif tak terpenuhi, maka mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum dan dianggap tidak pernah adadan tidak memiliki kekuatan mengikat (*no legal binding*). Namun batalnya perjanjian karena sebab tersebut bukan begitu saja terjadi tetapi harus dimintakan pembatalannya di Pengadilan, jika tidak dimintakan maka Perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak.²⁵⁰

Pasal 1338 KUH Perdatamenegaskan bahwa suatu perjanjian yang sudah dibuat secara sah akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat dan perjanjian tersebut tidak bisa ditarik lagi kecuali kedua belah pihak telah sepakat atau karena undang-undang yang dinyatakan cukup untuk itu. Menurut R.Setiawan, Perjanjian dapat hapus karena:²⁵¹

1. Batas waktu berlakunya telah ditentukan para pihak dalam perjanjian;
2. Batas waktu berlakunya telah ditentukan oleh undang-undang;
3. Terjadinya suatu peristiwa tertentu yang oleh para pihak atau undang-undang ditentukan untuk mengakhiri perjanjian;
4. Menyatakan menghentikan perjanjian (*opzegging*);
5. Perjanjian hapus karena putusan hakim;
6. Tujuan perjanjian telah tercapai; dan
7. Dengan persetujuan para pihak (*herroeping*).

Sedangkan menurut Pasal 1381 KUH Perdata, ada sepuluh cara yang menyebabkan hapusnya perikatan, yaitu:

“1. Karena pembayaran; 2. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan; 3. Karena pembaruan utang; 4. Karena penjumlahan utang atau kompensasi; 5. Karena percampuran utang; 6.

²⁵⁰ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT.Intermasa,1982), hlm.16.

²⁵¹ *Ibid.*, hlm. 69.

Karena pembebasan utangnya; 7. Karena musnahnya barang yang terutang; 8. Karena kebatalan atau pembatalan; 9. Karena berlakunya suatu syarat-batal, yang diatur dalam bab kesatu; dan 10. Karena lewatnya waktu”.

Jika suatu perjanjian berbentuk akta otentik yang memenuhi Pasal 1867 KUH Perdata, maka batalnya akta itu dapat terjadi karena kebatalan atau pembatalan. Alasan batalnya suatu perjanjian dapat terjadi bila :

1. Batal karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian,

Batalnya perjanjian akibat tidak terpenuhinya Pasal 1320 KUH Perdata dapat terjadi karena syarat yang pertama dan kedua yang merupakan syarat subyektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut berakibat dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat ketiga dan keempat yang merupakan syarat obyektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut akibatnya batal demi hukum. dan dianggap tidak pernah adaserta tidak memiliki kekuatan mengikat (*no legal binding*).

2. Batal karena terpenuhinya syarat batal dalam perjanjian

Syarat batal selalu dianggap dalam setiap perjanjian dimana itu tersebut dalam Undang-Undang.

Pasal 1266 KUH Perdata menyebutkan:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hal demikian perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai Tidak dipenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian.

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 itu tidak lebih dari satu bulan”.

3. Batal karena adanya wanprestasi

Menurut *Achmad Busro*, wanprestasi atau ingkar janji yaitu apabila debitur seharusnya memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan tetapi ternyata mengingkari dengan tidak memenuhi prestasi tersebut.²⁵² Wanprestasinya seorang debitur dapat berupa 4 (empat) bentuk, yaitu :

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali,
- b. Terlambat dalam memenuhi prestasi,
- c. Berprestasi tidak sebagaimana mestinya, dan
- d. Melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

4. Dibatalkan secara sepihak,

Pembatalan sepihak terhadap suatu perjanjian dapat makna sebagai ketidakmauan salah satu pihak untuk melaksanakan prestasi yang sudah disepakati para pihak dalam perjanjian disaat pihak lawannya tetap bermaksud untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya dan karenanya berkehendak untuk tetap mendapatkan kontra prestasi dari pihak yang ingin membatalkan itu namun Pasal 1338 ayat 2 KUHPerdata menyebut bahwa perjanjian tidak dapat dibatalkan sepihak karena merupakan persetujuan kedua belah pihak.

Namun batalnya perjanjian karena sebab tersebut diatas bukan begitu saja terjadi tetapi harus dimintakan pembatalannya di Pengadilan, jika tidak dimintakan maka Perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak.²⁵³ Putusan hakim tidak bersifat *declaratoir* tetapi *constitutif* yang secara aktif

²⁵² Achmad Busro, *Op. Cit.*, hlm. 20.

²⁵³ Subekti, 1982, *Op.cit.*, hlm.16.



membatalkan perjanjian itu.²⁵⁴

Pembatalan akta otentik notaris merupakan perlindungan individu terhadap dirinya sendiri, sedangkan Kebatalan akta otentik notaris adalah perlindungan seseorang terhadap orang lain.²⁵⁵

Kebatalan akta notaris meliputi dapat dibatalkan maupun batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat subyektif dan obyektif dalam perjanjian dan terjadi jika Notaris melanggar Pasal 84 UUJN, menyebabkan akta yang bersangkutan hanya memiliki kekuatan pembuktian akta dibawah tangan. Kebatalan bersifat pasif karena tanpa tindakan dan upaya dari para pihak yang bersangkutan, maka akta tersebut akan batal. Namun kebatalan itu harus tetap dimintakan kepada hakim yang secara aktif akan membatalkan perjanjian itu.²⁵⁶

Kebatalan akta Notaris diatur dalam Pasal 84 UUJN yang menegaskan:

“Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan Bunga kepada Notaris”.

Sedangkan Pembatalan akta notaris bersifat aktif, yaitu meskipun syarat perjanjian telah terpenuhi dengan sempurna, tetapi para pihak yang bersangkutanlah yang berkeinginan untuk membatalkannya.²⁵⁷

Apabila suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka :²⁵⁸

²⁵⁴ R.Subekti, 2004, *Op.cit*, hlm. 50.

²⁵⁵ Sudikno Mertokusumo, *Op.cit*, hlm. 167.

²⁵⁶ R.Subekti, *Loc.cit*.

²⁵⁷ *Ibid.*, hlm. 67.

²⁵⁸ Habib Adjie, *Op.cit*, hlm. 44-46.

1. Para pihak menghadap kembali ke Notaris dengan maksud membuat akta pembatalan atas akta yang dipermasalahkan tersebut, sehingga dengan demikian akta yang telah dibatalkan tadi sudah tidak lagi mengikat para pihak, dan segala akibat dari pembatalan tersebut ditanggung sendiri oleh para pihak.

2. Apabila para pihak dalam perjanjian tidak sepakat untuk membatalkan akta yang bersangkutan, maka salah satu pihak dapat menggugat pihak yang lainnya ke PN, dengan maksud untuk mendegradasikan akta notaris yang dipermasalahkan tersebut menjadi akta bawah tangan. Setelah didegradasikan, maka hakim yang menangani gugatan dapat memberikan penafsiran sendiri atas akta Notaris yang sudah didegradasikan tersebut, apakah tetap mengikat parapihak atau akan dibatalkan. Hal ini tergantung dari penilaian hakim

3. Apabila salah satu pihak merasa dirugikan oleh akta yang sudah dibuat oleh Notaris, maka pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat mengajukan gugataan berupa tuntutan ganti rugi baik materil maupun imateril kepada Notaris yang bersangkutan, dengan ketentuan bahwa penggugat harus dapat membuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta Notaris dan penggugat harus bisa membuktikan apa saja yang telah dilanggar Notaris baik dari aspek formal, lahiriah maupun aspek materil atas akta Notaris yang dibuat.

Atau jika salah satu pihak menilai bahwa akta otentik notaris tidak sah, maka dilakukan dengan penilaian Asas Praduga Sah (*Vermoeden Van Rechtmatigheid* atau *Presumptio Lustae Causa*). Asas ini dapat digunakan



untuk menilai suatu akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pembatalannya atau ada pihak yang dapat membuktikan bahwa akta tersebut tidak sah.

Asas praduga sah akan terus berlaku selama akta notaris tersebut tidak pernah dibatalkan oleh Pengadilan Negeri dengan Putusan inkraacht dari Pengadilan sebagai hasil dari gugatan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan untuk membatalkannya dan atau selama Akta Notaris belum dibatalkan melalui Akta Pembatalan perjanjian yang bersangkutan oleh para pihak yang membuatnya.²⁵⁹

Apabila tidak ada pembatalan berdasarkan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, bahkan selama dan sepanjang gugatan di Pengadilan Negeri masih berjalan, maka Akta Otentik Notaris tetap sah berlaku dan mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut sampai dapat dibuktikan bahwa Akta Notaris tersebut mengandung ketidakabsahan dari aspek lahiriah, formal dan materil.²⁶⁰

Sedangkan Konsinyasi diatur dalam KUH Perdata Pasal 1404 sampai dengan Pasal 1412. Konsinyasi berasal dari Bahasa Belanda yaitu dari kata *Consigantie* yang berarti Penitipan uang atau barang pada pengadilan untuk pembayaran suatu utang.

Konsinyasi hanya mungkin dilakukan pada perikatan untuk membayar sejumlah uang atau menyerahkan barang-barang bergerak. Ketentuan Pasal 1404 s.d Pasal 1412 KUH Perdata hanya mengatur mengenai pemberian barang-barang bergerak sehingga tidak berlaku bagi perikatan-perikatan

²⁵⁹ *Ibid.*, hlm. 85.

²⁶⁰ *Ibid.*, hlm. 86.

untuk berbuat sesuatu dan atau tidak berbuat sesuatu untuk barang-barang tidak bergerak. Konsinyasi didahului dengan dengan penawaran pembayaran lalu disusul dengan penitipan yang disebut *Aanbod Van Gereede Betaling*.²⁶¹

Aanbod van gereede betaling yaitu penawaran pembayaran hutang, apabila kreditur menolak untuk menerima pembayaran hutang, debitur dapat mengadakan suatu penawaran debitur menyerahkan uang atau barang tersebut kepada Pengadilan sebagai titipan. Penawaran yang seperti itu yang disusul kemudian dengan menitipkan uang atau barang tersebut oleh Undang-Undang dari sudut debitur disamakan dengan pembayaran.

Dalam perjanjian atau perikatan ada kalanya terjadi pihak kreditur tidak bersedia menerima pembayaran dari debitur, demikian pula mungkin terjadi dalam hal pembayaran ganti rugi tanah oleh pemerintah yang pembayarannya ditolak oleh pihak yang berhak menerima ganti rugi tetapi harus didasarkan pada perikatan, keadaan demikian akan membawa kesulitan bagi debitur misalnya dalam hal pembayaran bunga dan sebagainya. Untuk itu debitur dapat mengajukan kreditur "*Aanbod van gereede betaling*" artinya penawaran kesiapan membayar. Apabila penawaran tersebut masih juga tidak diterima, maka uang atau barang itu dapat dikonsinyasikan.

Pasal 1404 KUH Perdata yang berbunyi "*Jika kreditur menolak pembayaran, maka debitur dapat melakukan penawaran pembayaran diikuti dengan penitipan*", dari bunyi Pasal 1404 KUH Perdata tersebut dapat disimpulkan bahwa penawaran pembayaran hanya dapat dilakukan setelah ada penolakan dari kreditur, tetapi menurut Naffi dalam Pasal 1404 tidak

²⁶¹ Naffi (Wakil Panitera Pengadilan Agama Pontianak), *Loc.cit.*



mensyaratkan bahwa untuk sahnya penawaran pembayaran harus terlebih dulu ada penolakan dari kreditur, tetapi bisa saja dilakukan walaupun belum ada penolakan dari pihak kreditur.

Penawaran yang diikuti dengan penitipan (*konsignasi*) dianggap sebagai pembayaran kepada kreditur sehingga membebaskan debitur dari perikatan. Pembebasan tersebut mengakibatkan:²⁶²

1. Debitur dapat menolak tuntutan pemenuhan prestasi, ganti rugi atau pembatalan perjanjian dari kreditur dengan menyatakan telah ada konsinyasi.
2. Sejak hari penitipan debitur tidak lagi berutang bunga kepada kreditur.
3. Sejak hari penitipan kreditur menanggung risiko atas barangnya.
4. Dalam perjanjian timbal balik, debitur dapat menuntut pemenuhan prestasi kreditur.

Konsinyasi hanya dapat dilakukan apabila pihak kreditur menolak menerima pembayaran yang dilakukan oleh debitur, dengan melakukan konsinyasi debitur dianggap telah melakukan pembayaran, sehingga terjadi pembebasan dan penghapusan perikatan yang bersifat definitif apabila permohonan penawaran pembayaran dan penitipan telah dinyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap oleh Pengadilan.

Konsinyasi merupakan penitipan uang atau barang di pengadilan guna pembayaran suatu utang debitur dimana kreditur menolak untuk menerimanya dan konsinyasi tersebut membebaskan debitur dari perikatan asal dilakukan dengan cara-cara yang sah menurut undang-undang,

²⁶² Sesuai dengan Pasal 1381 KUH Perdata, dimana penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan menghapus suatu perikatan.



sedangkan batalnya perjanjian bisa karena kebatalan dan pembatalan dimana kebatalan meliputi dapat dibatalkan dan batal demi hukum atau terdegradasi menjadi akta dibawah tangan bila melanggar Pasal 84 UUDN (jika perjanjian merupakan akta otentik), namun hal itu bukan begitu saja terjadi tetapi harus dimintakan pembatalannya di Pengadilan, jika tidak dimintakan maka Perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak sedangkan pembatalan terjadi jika para pihak yang bersangkutanlah yang berkeinginan untuk membatalkannya sendiri.

Dengan demikian pembatalan perjanjian tidak dapat dilakukan melalui konsinyasi karena konsinyasi hanya dapat dilakukan guna pembayaran suatu utang debitor dimana kreditor menolak untuk menerimanya, sedangkan pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan dimana pengadilan yang akan secara aktif membatalkan perjanjian itu dengan putusan yang konsitutif atau para pihak sendiri yang membatalkan perjanjian itu.

E. Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Melalui Konsinyasi Oleh Penjual Terhadap Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham Perseroan

Pembatalan sepihak terhadap suatu perjanjian dapat maknai sebagai ketidakmauan salah satu pihak untuk melaksanakan prestasi yang sudah disepakati para pihak dalam perjanjian disaat pihak lawannya tetap bermaksud untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya dan karenanya berkehendak untuk tetap mendapatkan kontra prestasi dari pihak yang ingin

membatalkan itu. Namun dalam Pasal 1338 ayat 1 dan 2 KUH Perdata sudah menyebutkan bahwa perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat dan perjanjian itu tidak bisa ditarik lagi kecuali atas persetujuan kedua belah pihak dalam perjanjian.

Istilah perjanjian sangat sering dijumpai dibidang keperdataan. Adanya perjanjian maka menimbulkan perikatan. Dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana salahsatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih, sedangkan menurut Prof. Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau peristiwa dimana dua orang saling janji untuk melakukan hal tertentu.

Dalam membuat perjanjian harus dipenuhi syarat-syaratnya agar perjanjian tersebut sah dan dapat dimintai pertanggung jawabannya dalam hukum. Syarat sah perjanjian diaatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
2. Cakap untuk membuat perjanjian,
3. Suatu hal tertentu, dan
4. Sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif dimana jika tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat ketiga dan ke empat yang merupakan syarat obyektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut akibatnya batal demi hukum yang membuat perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.

Namun apabila perjanjian itu sah dan memenuhi Pasal 1320 KUH



Perdata maka perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat serta tidak bisa ditarik lagi kecuali para pihak telah sepakat atau karena undang-undang menyatakan cukup untuk itu. Perjanjian yang sah tidak bisa ditarik kembali secara sepihak karena perjanjian itu mengikat para pihak dan merupakan persetujuan kedua belah pihak. Jika perjanjian tersebut dibatalkan secara sepihak, berarti perjanjian tersebut tak mengikat diantara orang-orang yang membuatnya.

Akan tetapi dalam Pasal 1341 KUH Perdata diberikan peluang untuk membatalkan perjanjian, dimana pasal tersebut menyatakan, pihak yang dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian tetapi harus dibuktikan alasan pembatalannya bukan hanya dipersangkaan.

Menurut Pasal 1381 KUH Perdata, perikatan dapat hapus salah satunya karena kebatalan atau pembatalan dan berlakunya suatu syarat batal karena Syarat batal selalu dianggap dalam setiap perjanjian dimana itu tersebut dalam Pasal 1266 KUH Perdata. Namun batalnya perjanjian karena sebab tersebut bukan begitu saja terjadi tetapi harus dimintakan pembatalannya di Pengadilan, agar nantinya tidak ada para pihak yang dapat membatalkan perjanjian sepihak dengan alasan salah satu pihak lainnya tersebut tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi). Jika tidak dimintakan pembatalan ke pengadilan maka Perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak.²⁶³ Dari uraian diatas sudah jelas bahwa membatalkan perjanjian secara sepihak tidak bisa dilaksanakan.

Apabila melihat uraian pembahasan sebelumnya dimana Penjual dalam

²⁶³ Subekti, 1982, *Op.cit*, hlm.16.



kasus yang diteliti, telah wanprestasi terlebih dulu karena tidak melaksanakan Pasal 2 sub 2.2 Akta Perjanjian yang merupakan perjanjian bersyarat namun justru mengirimkan Surat Pemberitahuan tertanggal 12 Maret 2019 kepada Pembeli yang isinya menekankan bahwa Pembeli telah wanprestasi yang membuat syarat batal dalam Akta Perjanjian menjadi berlaku.

Perbuatan Penjual yang membatalkan perjanjian secara sepihak dengan alasan bahwa Pembeli telah wanprestasi hanya melalui Surat Pemberitahuan tidak benar secara hukum, karena adanya wanprestasi tidak secara otomatis mengakibatkan batalnya perjanjian karena harus ada peringatan kepada pihak yang tidak memenuhi prestasinya untuk melaksanakan kewajibannya yaitu memberi peringatan sesuai Pasal 1238 KUHPerdota. Pembatalan karena wanprestasi harus tetap dimintakan kepada hakim. Hal ini berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdota karena bahwa hakimlah yang menentukan apakah telah terjadi wanprestasi atau tidak dalam suatu perjanjian dan jika tidak dimintakan maka Perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak.²⁶⁴

Apalagi Akta Perjanjian merupakan akta otentik Notaris sehingga berlaku asas praduga sah yang akan terus berlaku selama akta otentik tersebut tidak pernah dibatalkan oleh Pengadilan Negeri dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap akibat diajukan oleh pihak yang berkepentingan untuk membatalkannya dan atau selama Akta Notaris belum dibatalkan melalui Akta Pembatalan perjanjian yang bersangkutan oleh para pihak yang membuatnya.²⁶⁵

²⁶⁴ *Ibid.*

²⁶⁵ *Ibid.*, hlm. 85.

Seperti menurut Habib Adjie, apabila akta otentik notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka :²⁶⁶

1. Para pihak menghadap kembali ke Notaris dengan maksud membuat akta pembatalan atas akta yang dipermasalahkan tersebut, sehingga dengan demikian akta yang telah dibatalkan tadi sudah tidak lagi mengikat para pihak, dan segala akibat dari pembatalan tersebut ditanggung sendiri oleh para pihak.
2. Apabila para pihak dalam perjanjian tidak sepakat untuk membatalkan akta yang bersangkutan, maka salah satu pihak dapat menggugat pihak yang lainnya ke PN, dengan maksud untuk mendegradasikan akta notaris yang dipermasalahkan tersebut menjadi akta bawah tangan. Setelah didegradasikan, maka hakim yang menangani gugatan dapat memberikan penafsiran sendiri atas akta Notaris yang sudah didegradasikan tersebut, apakah tetap mengikat parapihak atau akan dibatalkan. Hal ini tergantung dari penilaian hakim
3. Apabila salah satu pihak merasa dirugikan oleh akta yang sudah dibuat oleh Notaris, maka pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat mengajukan gugataan berupa tuntutan ganti rugi baik materil maupun imateril kepada Notaris yang bersangkutan, dengan ketentuan bahwa penggugat harus dapat membuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta Notaris dan penggugat harus bisa membuktikan apa saja yang telah dilanggar Notaris baik dari aspek formal, lahiriah maupun aspek materil atas akta Notaris yang dibuat.

Atau jika salah satu pihak menilai bahwa akta otentik notaris tidak sah, maka dilakukan dengan penilaian Asas Praduga Sah (*Vermoeden Van Rechtmatigheid* atau *Presumptio Lustae Causa*). Asas ini dapat digunakan untuk menilai suatu akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pembatalannya atau ada pihak yang dapat membuktikan bahwa akta tersebut tidak sah.

Perbuatan Penjual yang hendak mengembalikan uang muka pembayaran pembelian 100% saham PT. Muzatek Jaya juga tidak dapat dilakukan karena konsinyasi merupakan penitipan uang atau barang pada pengadilan untuk pembayaran satu utang debitur dimana kreditur menolak untuk menerimanya dalam hal ini konsinyasi dilakukan agar debitur dapat menyelesaikan kewajiban hukumnya dalam perjanjian.

Maksud konsinyasi dalam KUH Perdata jelas berbeda dengan maksud Penjual dalam kasus yang diteliti, dimana menurut KUH Perdata konsinyasi dimaksudkan untuk menyelesaikan suatu perjanjian atau suatu kewajiban hukum sedangkan Penjual bermaksud untuk membatalkan perjanjian. Dengan demikian konsinyasi dalam hal membatalkan perjanjian tidak dapat dilaksanakan. Pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan dimana pengadilan yang akan secara aktif membatalkan perjanjian itu dengan putusan yang konsitutif atau para pihak sendiri yang membatalkan perjanjian itu.

Apabila dikaitkan dengan kasus yang diteliti, konsinyasi baru dapat dilakukan oleh Penjual jika hal-hal dibawah ini terjadi, yaitu

1. Penjual telah mengajukan gugatan pembatalan Akta Perjanjian dengan

dalil bahwa Pembeli telah wanprestasi ke pengadilan;

2. Pengadilan mengabulkan gugatan itu sehingga ada putusan yang sudah inkraht (berkekuatan hukum tetap) mengenai batalnya Akta Perjanjian.
3. Ada perintah didalam putusan bahwa Penjual harus mengembalikan uang muka pembelian yang telah di bayar oleh Pembeli;
4. Namun Pembeli menolak untuk menerima pengembalian itu dari Penjual.

Karena tidak ada satupun dari keempat hal diatas yang terjadi, maka Penjual tidak dapat melakukan konsinyasi untuk mengembalikan uang muka pembelian 100% saham PT.Muzatek Jaya yang telah dibayar oleh Pembeli.

Dengan demikian Akta Perjanjian yang merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham Perseroan tetaplah berlaku sampai Penjual dapat membuktikan bahwa Akta Perjanjian telah batal karena Pembeli telah wanprestasi di Pengadilan. karena pembatalan sepihak melalui konsinyasi tidak dapat dilakukan karena konsinyasi sesungguhnya merupakan solusi untuk penyelesaian suatu kewajiban hukum yang terhambat karena adanya penolakan dari pihak tertentu.

Apalagi berdasarkan Pasal 1338 ayat 1 dan 2 KUH Perdata pembatalan perjanjian secara sepihak tidak dapat dilakukan karena perjanjian yang sah menjaadi undang-undang bagi para pihak yang membuat dan tidak bisa ditarik lagi kecuali oleh kedua pihak sendiri, kecuali perjanjian itu batal karena tidak terpenuhinya syarat subyektif dan objektif adanya syarat batal dan wanprestasi. Namun batalnya perjanjian karena sebab-sebab tersebut bukan begitu saja terjadi tetapi harus dimintakan pembatalannya di Pengadilan, Jika tidak dimintakan pembatalan ke pengadilan maka Perjanjian



tersebut tetap mengikat para pihak hal ini disebut dengan asas praduga sah perjanjian (*Vermoeden Van Rechtmatigheid* atau *Presumptio Lustae Causa*)..

Asas praduga sahakan terus berlaku selama perjanjian tersebut tidak pernah dibatalkan oleh Pengadilan Negeri dengan putusan pengadilan yang berkekuasaan hukum tetap akibat diajukan oleh pihak yang berkepentingan untuk membatalkannya dan atau selama perjanjian belum dibatalkan oleh oleh para pihak yang membuatnya.

F. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham Perseroan Terhadap Pembatalan Sepihak Melalui Konsinyasi Oleh Penjual Yang Lebih Dulu Wanprestasi

Perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan hukum kepada harkat martabat dan hak asasi manusia sebagai subjek hukum dari kesewenang-wenangan.²⁶⁷ Perlindungan hukum memberi pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada seluruh anggota masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Perlindungan hukum diberikan kepada para pembeli dalam suatu transaksi jual beli, tetapi hanya khusus kepada pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian. Itikad baik bermakna, bahwa dalam suatu transaksi kedua belah pihak harus bertindak satu dengan lainnya tanpa tipu muslihat, tanpa tipu daya, tanpa mengganggu pihak lain dan tidak hanya berfikir untuk

²⁶⁷ Philipus M. Hadjon, *Op.cit*, hlm. 1-2.

dirinya tetapi juga kepentingan pihak lain,²⁶⁸ karena Itikad baik merupakan nilai moral (*moral values*) yang menjadi suatu norma terbuka (*open norm*) yang isinya tidak dapat ditetapkan secara abstrak, tetapi ditetapkan melalui kongkritisasi dengan memperhatikan kondisi yang terjadi.²⁶⁹

Menurut Agus Yudha Hernoko, Pembeli yang beritikad baik merupakan orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat atau cacat tersembunyi pada barang yang dibelinya itu.²⁷⁰ Pemaknaan itikad baik pembeli terbagi dalam dua kategori, yaitu itikad baik obyektif dan itikad baik subyektif. Itikad baik obyektif diartikan sebagai kepatutan dalam tindakan seseorang, misalnya pembeli, diman tindakan tersebut harus sesuai dengan kepatutan dan pandangan umum masyarakat sedangkan itikad baik subyektif diartikan sebagai kejujuran pembeli yang tidak mengetahui ada kecacatan dalam proses peralihan hak.²⁷¹

Menurut Ridwan Khairandy, untuk mengetahui apakah pembeli beritikad baik atau tidak harus dengan cara mengukurnya. Pengukuran dilakukan dengan mencari tahu keaktifan pembeli dalam proses pembelian, dimana pembeli wajib meneliti fakta material dan fakta yuridis dari obyek yang ditransaksikan. Apabila pembeli sudah aktif meneliti terkait dengan fakta material dari obyek transaksi tersebut, maka ia dapat dianggap sebagai

²⁶⁸ Ridwan Khariandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, (Yogyakarta : UII Press, 2013), hlm. 131.

²⁶⁹ M. Hasselink dalam Woi Pei Yee, *Protecting Parties' Reasonable Expectation; A General Principle of Good Faith*, *Oxford University Commonwealth Law Journal*, Oxford University Commonwealth Law Journal, 27 April 2015, hlm. 221.

²⁷⁰ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, (Yogyakarta: Mediatama, 2008), hlm. 25.

²⁷¹ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta : UI Press, 2004), hlm. 194.

pembeli beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum.²⁷² Hal itu sesuai dengan yurisprudensi yang menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi, salah satunya Putusan Mahkamah Agung RI No.1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982, yang berbunyi :

“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”

Apabila mengamati perbuatan Pembeli yang telah memberikan jaminan pelunasan berupa 2 (dua) Bilyet Giro senilai Rp.28.000.000.000,- (dua puluh delapan miliar rupiah) yang diberikan pada saat yang sama ketika penandatanganan Akta perjanjian yaitu tanggal 23 Desember 2011 itu merupakan bentuk itikad baik karena perbuatan itu bermakna bahwa Pembeli tidak memiliki niat untuk menipu daya Penjual dan tidak hanya berfikir untuk dirinya tetapi juga kepentingan Penjual jikalau Penjual tidak bisa memberikan nomor rekening seperti yang dijanjikan.

Perbuatan Pembeli yang melakukan *due diligence*²⁷³ terhadap PT.Muzatek Jaya yang dilakukan 2 (dua) kali yaitu :

1. Pada tanggal 10 Oktober 2011 sebelum Akta Perjanjian dibuat pada tanggal 23 Desember 2011; dan
2. Pada tanggal 23 Desember 2011 sampai tanggal 08 Februari 2012.

Due diligence tersebut telah membuktikan bahwa Pembeli juga aktif meneliti fakta material dan yuridis dari PT.Muzatek Jaya, sehingga dengan demikian Pembeli dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik yang harus mendapat

²⁷² *Ibid.*, hlm. 150.

²⁷³ Uji tuntas (*Inggris: due diligence*) adalah istilah yang digunakan untuk penyelidikan penilaian kinerja perusahaan atau seseorang, pot kinerja dari suatu kegiatan guna memenuhi standar baku yang ditetapkan. Istilah uji tuntas ini dapat saja digunakan dalam menunjukkan suatu kegiatan penilaian terhadap ketaatan hukum, tetapi istilah ini lebih secara umum digunakan untuk menunjukkan suatu kegiatan penyelidikan secara sukarela.

perlindungan hukum.

Bentuk perlindungan hukum dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:²⁷⁴

- 1) Perlindungan Hukum Preventif, yaitu perlindungan yang diberikan oleh pemerintah yang bertujuan untuk mencegah pelanggaran terjadi. Maksud dari peraturan tersebut yaitu untuk mencegah terjadinya suatu pelanggaran serta untuk memberikan rambu-rambu dan batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
- 2) Perlindungan Hukum Represif, yaitu perlindungan yang berbentuk perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan lainnya yang diberikan jika sudah terjadi pelanggaran atau sengketa.

Apabila melihat uraian pembahasan sebelumnya dimana Penjual :

1. Telah wanprestasi terlebih dulu karena tidak melaksanakan Pasal 2 sub 2.2 Akta Perjanjian untuk memberikan nomor rekening tujuan pembayaran yang menyebabkan Pembeli tidak bisa melaksanakan pembayaran melalui transfer sesuai perjanjian;
2. Telah melakukan PMH karena Penjual dalam hal ini PT.Mandala Buana Bhakti telah menjual 80% atau 3.200 saham PT. Muzatek Jaya miliknya kepada PT. Humpuss Land dengan Akta Nomor 02 tanggal 09 November 2017 yang dibuat dihadapan Haria Fitri Sucipto, S.H, M.Kn, Notaris di Kabupaten Purwakarta.

Padahal perbuatan itu dilarang dalam Akta Perjanjian yang tersebut dalam Pasal 9 yang berbunyi :

²⁷⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ui-Press, 1984), hlm. 20.

“Pihak Pertama (Penjual) berjanji dan mengikat diri kepada Pihak Kedua (Pembeli) untuk selama jual beli 100% (seratus persen) atau 4.000 (empat ribu) saham dalam Perseroan Terbatas PT.Muzatek Jaya tersebut belum dilaksanakan, tidak akan menggadaikan atau menjaminkan secara bagaimanapun juga, menjual atau dengan cara lain melepaskan 100% (seratus persen) atau 4.000 (empat ribu) saham dalam Perseroan Terbatas PT.Muzatek Jaya kepada pihak lain.”

Bila perbuatan Perjual dikaitkan dengan adanya Surat Pemberitahuan tertanggal 12 Maret 2019 yang diberikan kepada Pembeli, yang isinya menenkankan bahwa Akta Perjanjian telah batal karena terpenuhinya syarat batal perjanjian dimana Pembeli telah wanprestasi karena tidak menyelesaikan pembayaran sesuai dalam perjanjian, dan dengan itu Penjual akan mengembalikan uang muka pembelian yang telah dibayarkan oleh Pembeli melalui konsinyasi.

Dan dengan pembahasan sebelumnya yang menemukan bahwa Akta Perjanjian yang merupakan Perjanjian Akuisisi Saham Perseroan tetaplah berlaku sampai Penjual dapat membuktikan di Pengadilan bahwa Pembeli telah wanprestasi sehingga menyebabkan Akta Perjanjian itu batal.Pembatalan sepihak melalui konsinyasi secara hukum tidak dapat dilakukan Penjual karenakonsinyasi sesungguhnya merupakan solusi untuk penyelesaian suatu kewajiban hukum debitur yang terhambat karena adanya penolakan dari kreditur dan berdasarkan Pasal 1338 ayat 1 dan 2 KUHPerdara pembatalan perjanjian secara sepihak tidak dapat dilakukan karena perjanjian yang sah menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuat dan tidak



bisa ditarik lagi kecuali oleh kedua pihak, kecuali perjanjian itu batal karena tidak terpenuhinya syarat subyektif dan objektif, syarat batal dan wanprestasi.

Namun batalnya perjanjian karena sebab-sebab tersebut bukan begitu saja terjadi tetapi harus dimintakan pembatalannya di Pengadilan, jika tidak maka perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak, hal ini disebut dengan asas praduga sah perjanjian (*vermoeden van rechtmatigheid* atau *presumptio iustae causa*). Asas praduga sah akan terus berlaku sampai perjanjian tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Negeri dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap akibat dan atau dibatalkan oleh para pihak yang membuatnya.

Dari penjelasan diatas maka Penjual telah menyebabkan Pembeli mengalami kerugian karena Akta Perjanjian masih berlaku tetapi Penjual menyatakan Akta Perjanjian telah batal dan dengan itu menekan Pembeli bahwa Penjual akan mengembalikan uang muka pembayaran dari Pembeli melalui konsinyasi di Pengadilan bila Pembeli menolak menerima pengembalian itu dan ternyata salah satu Penjual yaitu PT.Mandala Buana Bhakti telah menjual kepemilikan sahamnya kepada PT.Humpus Land sekitar 1,5 (satu setengah) tahun sebelum Surat Pemberitahuan dibuat pada tanggal 12 Maret 2019.

Dengan demikian, perlindungan hukum untuk Pembeli dapat dilakukan melalui cara represif dan preventif. Preventif melalui upaya perdamaian dengan mengadakan negosiasi ulang diantara pembeli dan penjual untuk menemukan solusi dan mempertemukan keinginan masing-masing pihak, dan upaya represif dapat dilakukan melalui jalur litigasi, sebagai berikut :

1. Melakukan pembelaan *exceptio non adimpleti contractus* bila Penjual mengajukan gugatan pembatalan perjanjian ke pengadilan karena Pembeli telah wanprestasi.

Berdasarkan kamus *Istilah Hukum Belanda-Indonesia*, prinsip *exceptio non adimpleti contractus* diartikan sebagai sangkalan dalam suatu persetujuan timbal balik yang dikemukakan oleh suatu pihak bahwa pihak lawan juga berada dalam keadaan lalai (*in gebreke*) dan karena demikian tidak bisa menuntut pemenuhan prestasi.²⁷⁵

Menurut Riduan Syahrani, *exceptio non adimpleti contractus* adalah tangkisan yang menyatakan bahwa debitur tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya justru oleh karena kreditur sendiri tidak melaksanakan perjanjian itu sebagaimana mestinya. Bilamana debitur selaku tergugat dapat membuktikan kebenaran tangkisannya maka ia tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban apa-apa atas tidak dilaksanakannya perjanjian itu.²⁷⁶

Pengertian prinsip *exceptio non adimpleti contractus*, dipahami sebagai suatu bentuk tangkisan dengan jalan mengungkap keadaan nyata yang mana sesungguhnya kreditur yang menggugat sebenarnya tidak berhak mengajukan tuntutan untuk memaksa debitur memenuhi prestasinya karena kreditur telah wanprestasi terlebih dahulu.²⁷⁷

Dalam perjanjian timbal balik, terdapat sebuah prinsip hukum yang menegaskan bahwa kedua belah pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya dansama-sama menerima haknya.

²⁷⁵ Algra, *Op.cit*, hlm. 127.

²⁷⁶ Riduan Syahrani, *Op.cit*, hlm. 254.

²⁷⁷ *Ibid.*



Prinsip “menyeberang bersama-sama” dalam jual beli ditegaskan dalam Pasal 1478 KUH Perdata :

“Si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barang-barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak mengizinkan penundaan pembayaran tersebut.”

Prinsip *exceptio non adimpleti contractus* berlaku dalam hukum perjanjian Indonesia. Meskipun demikian, masih ditemukan kasus bahwasanya majelis hakim mengabulkan permintaan penggugat dalam perjanjian timbal balik dengan alasan pihak tergugat telah melakukan wanprestasi, padahal pihak penggugat juga telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu. Seperti pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam kasus PT. Surya Mas Duta melawan Bank Niaga. Hakim memutuskan bahwa pihak tergugat (Bank Niaga) harus menambah lagi kreditnya kepada penggugat sesuai yang diperjanjikan, meskipun pihak penggugat sudah tidak membayar terhadap kredit yang diambilnya.²⁷⁸

Prinsip *exceptio non adimpleti contractus* diatur dalam hukum perjanjian yaitu Pasal 1478 KUH Perdata. Pasal 1478 menyebutkan :

“Penjual tidak wajib menyerahkan barang yang bersangkutan, jika pembeli belum membayar harganya sedangkan penjual tidak mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya.”

Adanya kata “tidak diwajibkan” pada ketentuan Pasal 1478 KUH Perdata bermakna penjual diperbolehkan untuk tidak melaksanakan kewajibannya, dengan ketentuan pembeli tidak melaksanakan kewajibannya terlebih dahulu sesuai dengan yang disepakati. Ketentuan Pasal 1478 KUH Perdata bertujuan agar terdapat suatu keadilan yang

²⁷⁸ Munir Fuady, 2007, *Op.cit.*, hlm. 120.



mana salah satu pihak tidak menjalankan kewajiban sesuai perjanjian, jangan sampai dapat memaksakan pihak lainnya untuk melaksanakan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan.

Prinsip *exceptio non adimpleti contractus* ini tidak ditemukan dalam secara gamblang dan jelas dalam Pasal Undang-Undang. Sebab *exceptio non adimpleti contractus* bersumber dari hukum yurisprudensi yakni Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 15 Mei 1957 Nomor: 156 K/Sip/1955, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 2 Desember 1953 Nomor: 218/1953 PT. Perdata, yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta tanggal 29 September 1951 Nomor: 767/1950 G dalam perkara perdata antara PT. Pacific Oil Company (Java) Inc dengan Oei Ho Liang dari Oei Ho Liang Trading Company.

Perkara ini bermula dari tuntutan PT. Pacific Oil Company kepada tergugat Oei Ho Liang selaku penjual dalam perjanjian jual beli karet untuk menyerahkan sejumlah karet yang telah diperjanjikan dan membayar ganti kerugian yang diderita penggugat karena kelalaian tergugat. Bahwa tergugat dalam suratnya tertanggal 27 Januari 1950 telah menyatakan bahwa tergugat tidak akan menyerahkan barang-barangnya tersebut, dengan demikian tergugat telah menyatakan dirinya lalai. Selanjutnya ditangkis oleh tergugat dengan menyatakan bahwa penggugat sendiri telah lalai melaksanakan janjinya, yaitu tidak membayar harga pembelian karet tersebut tepat pada waktunya yaitu selambat-lambatnya pada tanggal 21 Januari 1950 pukul 12.00 WIB.

Oleh karena itu Pembeli dapat mengajukan tangkisan *exceptio non adimpleti contractus* bila Pembeli dituduh wanprestasi oleh Penjual yang mengajukan gugatan di Pengadilan, karena Pembeli tidak dapat melakukan pembayaran pelunasan karena Penjual telah wanprestasi lebih dulu, karena tidak memberikan nomor rekening tujuan pembayaran kepada Pembeli sesuai Akta Perjanjian dan wanprestasi terhadap perjanjian jaminan pembayaran pelunasan karena tidak mencairkan 2 (dua) Bilyet Giro yang telah dijaminan Pembeli kepada Penjual untuk dicairkan pada tanggal 09 Februari 2012 sebagai pelunasan pembayaran pembelian 100% saham PT.Muzatek Jaya.

2. Memohon penetapan ke Pengadilan bahwa Akta Perjanjian masih berlaku

Penetapan merupakan *jurisdiction voluntaria* yang berarti bukan peradilan yang sesungguhnya karena pada penetapan hanya ada permohonan tidak ada lawan hukum. Didalam penetapan, Hakim tidak menggunakan kata “mengadili”, namun cukup dengan menggunakan kata “menetapkan”.

Penetapan ini berfungsi agar tiada lagi perbedaan pendapat mengenai keberlakuan Akta Perjanjian bagi Penjual maupun Pembeli, sehingga para pihak dalam perjanjian harus melaksanakan apa-apa yang telah diatur dalam Perjanjian.

Penetapan ini dapat dimohonkan Pembeli karena dari pembahasan diatas telah jelas ditemukan bahwa Akta Perjanjian yang merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham Perseroan tetaplah berlaku sampai



Penjual dapat membuktikan di Pengadilan bahwa Pembeli telah wanprestasi sehingga menyebabkan Akta Perjanjian itu batal. Pembatalan sepihak melalui konsinyasi secara hukum tidak dapat dilakukan Penjual karena konsinyasi sesungguhnya merupakan solusi untuk penyelesaian suatu kewajiban hukum debitur yang terhambat karena adanya penolakan dari kreditur dan berdasarkan KUH Perdata Pasal 1338 ayat 1 dan 2, pembatalan perjanjian secara sepihak tidak dapat dilakukan karena perjanjian yang sah menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali kecuali oleh kedua pihak, kecuali perjanjian itu batal karena tidak terpenuhinya syarat subyektif dan objektif, syarat batal dan wanprestasi. Namun batalnya perjanjian karena sebab-sebab tersebut bukan begitu saja terjadi tetapi harus dimintakan pembatalannya di Pengadilan, jika tidak maka perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak, hal ini disebut dengan asas praduga sah perjanjian (*vermoeden van rechtmatigheid* atau *presumptio iustae causa*). Asas praduga sah akan terus berlaku sampai perjanjian tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Negeri dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap akibat dan atau dibatalkan oleh para pihak yang membuatnya.

3. Melakukan Konsinyasi disertai gugatan wanprestasi di Pengadilan

Apabila Pembeli masih menghendaki Akta Perjanjian dapat dilaksanakan maka Pembeli dapat melakukan konsinyasi yang disusul dengan gugatan wanprestasi di Pengadilan yang Penjual untuk menuntut pemenuhan perjanjian.

Konsinyasi atau *Consigantie* (bahasa Belanda) yaitu penitipan uang atau barang di pengadilan untuk pembayaran suatu utang. Konsinyasi diatur dalam KUH Perdata Pasal 1404 sampai dengan Pasal 1412.²⁷⁹

Dalam Pasal 1404 disebutkan bahwa jika kreditur menolak pembayaran maka debitur dapat melakukan penawaran pembayaran tunai apa yang diutangnya dan jika kreditur menolaknya maka debitur dapat menitipkan uang atau barangnya ke Pengadilan, tetapi menurut Naffi dalam Pasal 1404 tidak mensyaratkan bahwa untuk sahnya penawaran pembayaran harus terlebih dulu ada penolakan dari kreditur, tetapi bisa saja dilakukan walaupun belum ada penolakan dari pihak kreditur. Penawaran yang demikian jika diikuti dengan penitipan maka dianggap sebagai pembayaran dan membebaskan debitur dari kewajiban asal konsinyasi tersebut dilakukan sesuai dengan undang-undang. Sehingga dapat disimpulkan bahwa konsinyasi harus didahului dengan dengan penawaran pembayaran lalu disusul dengan penitipan yang disebut *Aanbod Van Gereede Betaling*.²⁸⁰

Aanbod van gereede betaling yaitu penawaran pembayaran hutang, apabila kreditur menolak untuk menerima pembayaran hutang, debitur dapat mengadakan suatu penawaran debitur meyerahkan uang atau barang tersebut kepada Pengadilan sebagai titipan. Penawaran yang seperti itu yang disusul kemudian dengan menitipkan uang atau barang tersebut oleh Undang-Undang dari sudut debitur disamakan dengan pembayaran.

²⁷⁹ Naffi (Wakil Panitera Pengadilan Agama Pontianak), *Loc. Cit.*

²⁸⁰ *Ibid.*



Dalam perjanjian atau perikatan ada kalanya terjadi pihak kreditur tidak bersedia menerima pembayaran dari debitur, demikian pula mungkin terjadi dalam hal pembayaran ganti rugi tanah oleh pemerintah yang pembayarannya ditolak oleh pihak yang berhak menerima ganti rugi tetapi harus didasarkan pada perikatan, keadaan demikian akan membawa kesulitan bagi debitur misalnya dalam hal pembayaran bunga dan sebagainya. Untuk itu debitur dapat mengajukan kreditur “*Aanbod van gereede betaling*” artinya penawaran kesiapan membayar. Apabila penawaran tersebut masih juga tidak diterima, maka uang atau barang itu dapat dikonsinyasikan.

Oleh karena itu, sesuai dengan Pasal 1404 KUH Perdata, jika Penjual tidak memberikan nomor rekening tujuan pembayaran kepada Pembeli walaupun Pembeli telah 2 (dua) kali memberikan surat teguran (somasi) kepada Penjual untuk memberikannya tetapi tidak ditanggapi sehingga menyebabkan Pembeli tidak dapat melakukan pembayaran sesuai Akta Perjanjian yang telah disepakati, maka Pembeli dapat melakukan penawaran pembayaran secara tunai kepada Penjual dan apabila Penjual masih juga menolak menerima pembayaran dengan berbagai alasan, maka Pembeli dapat melakukan penitipan sisa uang pembayaran tersebut ke Pengadilan.

Agar konsinyasi yang dilakukan Pembeli bersifat definitif sebagai bentuk pembayaran kewajiban kepada Penjual sehingga membebaskan Pembeli dari perjanjian maka permohonan penawaran pembayaran dan penitipan yang diajukan Pembeli telah dinyatakan sah dan berharga serta



berkekuatan hukum tetap oleh Pengadilan. Dengan melakukan langkah-langkah sebagai berikut :

a. Syarat Sahnya Penawaran.

Pasal 1405 KUH Perdata menentukan syarat sahnya penawaran sebagai berikut :

- 1) Penawaran harus dilakukan kepada kreditur atau kuasanya,
- 2) Dilakukan oleh orang yang berwenang melakukan pembayaran,
- 3) Penawarah harus meliputi :
 - e) Seluruh uang pokok,
 - f) Bunga,
 - g) Biaya yang telah ditetapkan,
 - h) Uang untuk biaya yang belum ditetapkan.
- 4) Ketetapan waktunya telah tiba jika dibuat untuk kepentingan kreditur,
- 5) Syarat mana dengan utang telah dibuat atau telah dipenuhi, dalam arti perikatan dengan syarat yang menunda,
- 6) Penawaran harus dilakukan di tempat yang telah ditentukan dalam perjanjian sebagai tempat untuk pembayaran, jika tidak ditentukan maka penawaran harus ditujukan kepada kreditur sesuai tempat tinggal sesungguhnya atau tempat tinggal yang telah dipilih kreditur sebelumnya.
- 7) Penawaran tersebut dilakukan oleh seorang Notaris atau Juru sita yang kedua-duanya disertai 2 (dua) orang saksi.

Dengan diterimanya penawaran pembayaran oleh kreditur, maka telah terjadi pembayaran, akan tetapi jika penawaran pembayaran ditolak oleh kreditur, maka debitur dapat menitipkan apa yang ditawarkan di PN.

b. Syarat Sahnya Penitipan

Pasal 1406 KUH Perdata menentukan syarat sahnya penitipan, sebagai berikut :

- 1) Sebelum penitipan dilaksanakan kreditur harus diberitahu terlebih dulu tentang jam, hari dan tempat dimana barang yang ditawarkan akan disimpan,
- 2) Debitur telah melepas barang yang ditawarkan, dengan cara menitipkannya kepada kas penyimpanan atau penitipan di Kepaniteraan PN yang akan mengadili jika terjadi perselisihan antara para pihak, disertai bunga sampai pada hari penitipan,
- 3) Oleh Notaris atau Juru sita, kedua-duanya disertai 2 (dua) saksi, membuat sepucuk surat pemberitahuan yang menerangkan jumlah uang yang ditawarkan atau penolakan kreditur atau bahwa ia tidak datang untuk menerimanya dan akhirnya dilakukan penyimpanan,
- 4) Kreditur tidak datang untuk menerimanya walaupun telah diberitahu dan diberi peringatan untuk mengambil apa yang akan dititipkan tersebut.

c. Tata Cara Konsinyasi

- 1) Debitur mengajukan permohonan tentang penawaran pembayaran dan penitipan tersebut ke PN yang berkedudukan sama dengan tempat dimana persetujuan pembayaran harus dilakukan (debitur sebagai pemohon dan kreditur sebagai termohon).
- 2) Apabila tempat pembayaran tidak ditentukan dalam perjanjian maka permohonan diajukan ke PN di tempat termohon bertempat tinggal atau tempat tinggal yang dipilihnya.
- 3) Permohonan konsinyasi di daftar dalam register permohonan.
- 4) Ketua PN memerintahkan juru sita PN dengan disertai 2 (dua) orang saksi, dituangkan dalam surat penetapan untuk melakukan penawaran pembayaran kepada Kreditur pribadi di tempat tinggal atau di tempat tinggal pilihannya.
- 5) Juru sita dengan disertai 2 (dua) orang saksi melaksanakan perintah Ketua PN tersebut dan dituangkan dalam Berita Acara tentang pernyataan kesediaan untuk membayar (*aanbod van gereede betaling*) dari debitur.
- 6) Juru sita membuat berita acara pemberitahuan bahwa pihak kreditur telah menolak pembayaran maka selanjutnya uang tersebut akan dilakukan penyimpanan di kas kepaniteraan PN yang akan dilakukan pada hari, tanggal dan jam yang telah ditentukan dalam berita acara tersebut.

7) Pada waktu yang telah ditentukan dalam berita acara, juru sita yang disertai 2 (dua) orang saksi menyerahkan uang tersebut kepada panitera PN dengan menyebutkan jumlah dan rincian uang yang akan dititipkan untuk disimpan dalam kas kepaniteraan PN sebagai uang *konsignasi*.

8) Agar pernyataan kesediaan untuk membayar yang diikuti dengan penitipan tersebut sah dan berharga maka harus diikuti dengan pengajuan permohonan oleh debitur terhadap kreditur kepada PN, dengan petitem :

c) Menyatakan sah dan berharga penawaran pembayaran dan penitipan sebagai konsignasi.

d) Menghukum pemohon membayar biaya perkara.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan antara lain bahwa penawaran dan penitipan haruslah disahkan dengan penetapan hakim.²⁸¹

Penawaran yang diikuti dengan penitipan (*konsignasi*) dianggap sebagai pembayaran kepada kreditur sehingga membebaskan debitur dari perikatan. Pembebasan tersebut mengakibatkan :

1) Debitur dapat menolak tuntutan pemenuhan prestasi, ganti rugi atau pembatalan perjanjian dari kreditur dengan menyatakan telah ada konsinyasi.

2) Sejak hari penitipan debitur tidak lagi berutang bunga kepada kreditur,

²⁸¹*Ibid.*

- 3) Sejak hari penitipan kreditur menanggung risiko atas barangnya,
- 4) Dalam perjanjian timbal balik, debitur dapat menuntut pemenuhan prestasi kreditur.

Apabila konsinyasi yang dilakukan Pembeli telah bersifat definitif karena telah dinyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap oleh Pengadilan dinggap sebagai bentuk pembayaran kewajiban kepada

Penjual sehingga membebaskan Pembeli dari kewajiban di perjanjian maka selanjutnya Pembeli dapat mengajukan gugatan dengan dasar wanprestasi dengan tuntutan agar Pengadilan menghukum Penjual untuk

memenuhi perjanjian yaitu Penandatanganan Akta Jual-Beli (AJB) atau Akta Pemindahan Hak Atas Saham PT.Muzatek Muzatek Jaya di hadapan Notaris dengan melalui Keputusan Diluar Rapat Umum

Pemegang Saham sesuai (memenuhi Pasal 6 Akta Perjanjian), dengan konsekuensi uang paksa (*dwangsom*) kepada Penjual apabila tidak dipenuhi. Hal itu boleh dimintakan karena dalam Pasal 1267 KUH

Perdata memberikan hak kepada Pembeli untuk memaksa Penjual memenuhi perjanjian

4. Melakukan Gugatan Pembatalan Perjanjian karena Penjual telah wanprestasi

Apabila Pembeli menghendaki Akta Perjanjian batal maka Pembeli dapat melakukan gugatan pembatalan ke Pengadilan dengan alasan Penjual telah wanprestasi.

Tuntutan Pembatalan perjanjian dengan alasan wanprestasi, sudah dijelaskan Pasal 1267 KUH Perdata :



“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”.

Menurut Pasal diatas, Pembeli dapat memilih di antara beberapa kemungkinan tuntutan, yaitu :

- a. Pembatalan perjanjian;
- b. Pemenuhan perjanjian;
- c. Ganti kerugian;
- d. Pembatalan perjanjian disertai ganti kerugian;
- e. Pemenuhan perjanjian disertai ganti kerugian.²⁸²

Pembatalan perjanjian bertujuan untuk membawa kedua belah pihak dalam perjanjian kembali ke keadaan sebelum perjanjian diadakan.

Apabila salah satu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang ataupun barang, maka itu harus dikembalikan.

Jika pembatalan perjanjian disebabkan karena kelalaian atau wanprestasi maka hal tersebut diatur dalam Pasal 1266 KUH Perdata yang mengatur mengenai syarat batal, dimana syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian, namun pembatalan itu wajib dimintakan kepada Pengadilan. Pasal 1266 KUH Perdata menyebutkan:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hal demikian perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai

²⁸² Achmad Busro, *Loc.cit*

Tidak dipenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian.

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 itu tidak lebih dari satu bulan”.

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.²⁸³

Tiga syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian dapat dibatalkan yaitu:

- (1) Perjanjian harus bersifat timbal-balik;
- (2) Adanya wanprestasi terhadap perjanjian;
- (3) Harus dilakukan dengan putusan hakim.

Ganti kerugian yang dapat dimintakan Pembeli kepada Penjual bisa dalam 2 (dua) bentuk yakni kerugian materil dan kerugian imateril atau kedua-duanya. Kerugian materil adalah kerugian yang nyata-nyata ada dan diderita oleh Pembeli, sedangkan kerugian imateril adalah kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Pembeli di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Pembeli di kemudian hari.

Ketentuan tentang ganti rugi diatur dalam KUH Perdata Pasal 1243 s.d Pasal 1253. Ganti rugi setidaknya-tidaknya terdiri dari tiga unsur yaitu biaya, rugi dan bunga (*Kosten, Schaden en Interessen*). Biaya/*kosten*, adalah segala pengeluaran atau ongkos yang secara nyata telah

²⁸³ R.Subekti, 2004, *Op.cit.* hlm. 50.

dikeluarkan oleh kreditur. Rugi/*schaden*, adalah segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur. Bunga/*interessen*, adalah segala keuntungan yang diharapkan atau sudah diperhitungkan.²⁸⁴

Pada dasarnya bentuk dari ganti rugi yang umum digunakan dalam bentuk uang, sebagai pengganti dari prestasi, karena uang merupakan alat yang paling praktis, sedikit menimbulkan perselisihan dalam menyelesaikan suatu persengketaan. Hal ini sesuai dengan pendapat teoritis maupun praktisi dalam *Arrest Hoge Road* tanggal 22 Januari 1925 bahwa pengganti kerugian tegas harus berbentuk uang.²⁸⁵

Untuk menentukan besarnya pengganti kerugian, pihak-pihak dapat menentukan sendiri berdasar pada kesepakatan sesuai asas kebebasan berkontrak. Namun pada sisi lainnya, Undang-Undang dengan tegas menentukan lain, jumlah pengganti kerugian ditentukan sedemikian besarnya sehingga keadaan kekayaan dari Pembeli harus sama seperti bila Penjual telah memenuhi kewajibannya.

Kerugian mulai dihitung sejak Penjual dalam keadaan lalai yang dibuktikan dengan adanya surat Surat teguran atau Somasi yang berfungsi untuk menentukan kapan saat terjadinya wanprestasi.²⁸⁶

Apabila melihat kedalam kasus yang diteliti, maka Penjual telah wanprestasi sejak tanggal 08 Februari 2012 berdasarkan Surat Teguran kedua yang dikirim Pembeli kepada Penjual pada tanggal 07 Februari 2012. Hal ini disebabkan karena Surat Teguran pertama tertanggal 03

²⁸⁴ Riduan Syahrani, *Op.cit*, hlm. 232.

²⁸⁵ Achmad Busro, *Op.cit*, hlm. 26.

²⁸⁶ *Ibid.*, hlm. 22.



Februari 2012 tidak mencantumkan batas waktu sampai kapan Penjual dapat memenuhi isi dari surat teguran tersebut, tetapi dalam surat teguran kedua tertanggal 07 Februari 2012 terdapat batas waktu pelaksanaan prestasi dari Penjual yaitu paling lambat tanggal 08 Februari 2012. Maka Pembeli dapat menuntut ganti kerugian kepada Penjual sejak tanggal 08 Februari 2012 sampai dengan gugatan itu disampaikan ke Pengadilan.

5. Melakukan Gugatan di Pengadilan bahwa Penjual telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum

Apabila Pembeli menghendaki Penjual di hukum maka Pembeli dapat melakukan gugatan ke Pengadilan dengan alasan Penjual telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Gugatan ini bermaksud agar saham yang telah dijual salah satu Penjual yaitu PT.Mandala Buana Bhakti selaku pemilik 80% atau 3.200 saham PT.Muzatek Jaya dengan PT.Humpus Land dengan Akta Nomor 02 tanggal 09 November 2017 yang dibuat dihadapan Haria Fitri Sucipto, S.H, M.Kn, Notaris di Kabupaten Purwakarta menjadi batal atau menghukum Penjual memberikan ganti kerugian kepada Pembeli akibat perbuatan itu.

PMH dalam konsep *onrechtmatig daad* (PMH dalam bidang perdata) adalah perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain, melanggar kewajiban hukumnya sendiri (kedua-duanya sebagaimana dirumuskan dalam Undang-Undang), melanggar etika pergaulan hidup (*goede zeden*), dan melanggar kewajibannya sebagai anggota masyarakat



dalam pergaulan hidup.²⁸⁷ Konsep ini menegaskan *onrechtmatig daad* menyangkut perbuatan yang melawan undang-undang, melanggar norma-norma atau asas-asas yang berlaku dan dijunjung tinggi dalam pergaulan hidup di masyarakat. Melanggar asas kepatutan dan kesesuaian yang ada di dalam pergaulan hidup masyarakat juga termasuk sebagai perbuatan melawan hukum.

Pasal 1365 KUH Perdata menegaskan bahwa tiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian bagi orang lain maka orang yang melawan hukum tersebut wajib mengganti kerugian karena telah bersalah membuat kerugian itu.

Menurut Pasal 1365 KUH Perdata perbuatan yang dikategorikan melawan hukum yaitu perbuatan yang mengandung unsur-unsur berikut :

- 1) Adanya suatu perbuatan,
- 2) Perbuatan itu melawan hukum,
- 3) Adanya kesalahan pelaku,
- 4) Adanya kerugian korban, dan
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Dalam pembahasan sebelumnya telah ditemukan 3 (tiga) perbuatan terkait PMH yang telah dilakukan Penjual yaitu:

- 1) Tidak memberikan Nomor Rekening Bank kepada Pembeli sebagai tujuan transfer pembayaran pelunasan,

²⁸⁷ J. Satrio, *Op.cit.*, hlm. 26-35.

2) Tidak mencairkan 2 (dua) Bilyet Giro yang telah diberikan Pembeli kepada Penjual tanggal 23 Desember 2011 sebagai jaminan pelaksanaan pelunasan tersebut pada tanggal 09 Februari 2012,

3) Menjual 80% atau 3.200 saham PT. Muzatek Jaya milik PT. Mandala Buana Bhakti kepada PT. Humpuss Land dengan Akta Nomor 02 tanggal 09 November 2017 yang dibuat dihadapan Haria Fitri Sucipto, S.H, M.Kn, Notaris di Kabupaten Purwakarta.

Ketiga perbuatan itu adalah wanprestasi, dimana perbuatan pertama melanggar Pasal 2 sub 2.2 Akta Perjanjian, perbuatan kedua melanggar perjanjian jaminan pembayaran dan perbuatan ketiga melanggar Pasal 9 Akta Perjanjian.

Namun berdasarkan Pasal 1233 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata tersebut, PMH pada satu sisi dapat disamakan dengan wanprestasi. Alasannya karena PMH adalah perbuatan yang melawan hak orang lain, bertentangan dengan hak orang lain, baik hak yang timbul karena perjanjian maupun karena dilahirkan oleh undang-undang, sedangkan wanprestasi adalah perbuatan yang dapat juga dikatakan melawan hukum (melawan perjanjian) yaitu khusus melawan hak yang timbul di dalam perjanjian yang sudah disepakati para pihak. Syarat PMH yaitu :

- 1) Melanggar hak subjektif orang lain,
- 2) Melanggar kewajiban hukum sebagaimana dalam undang-undang,
- 3) Melanggar etika pergaulan hidup (*goede zeden*),
- 4) Melanggar kewajiban sebagai anggota masyarakat dalam pergaulan.



Berdasarkan syarat tersebut wanprestasi termasuk sebagai PMH (*onrechtmatig daad*) pada satu sisi dan berbeda di sisi lain. Untuk syarat pertama dan kedua yaitu “melanggar hak subjektif orang lain” dan “melanggar kewajiban hukum sebagaimana dirumuskan dalam undang-undang” masuk sebagai syarat wanprestasi karena wanprestasi juga melanggar hak subjektif pihak lain di dalam perjanjian. Selain itu wanprestasi juga melanggar kewajiban hukum sebagaimana dirumuskan di dalam perjanjian sebagai undang-undang bagi mereka, namun syarat yang ketiga dan keempat di atas yaitu karena “melanggar etika pergaulan hidup”, dan “melanggar kewajiban sebagai anggota masyarakat dalam pergaulan hidup”, adalah PMH bukan wanprestasi sehingga 2 syarat tersebut tidak bisa di jadikan alasan untuk menggugat seseorang karena wanprestasi, melainkan karena PMH.

J. Satrio mengatakan wanprestasi termasuk PMH. Wanprestasi sama dengan PMH yang dilakukan oleh pihak dalam kedudukannya sebagai debitur atau kreditur. Untuk syarat pertama dan kedua tersebut di atas yaitu “melanggar hak subjektif orang lain” dan “melanggar kewajiban hukum sebagaimana dirumuskan dalam undang-undang” bisa masuk sebagai syarat PMH maupun wanprestasi, tetapi syarat ketiga dan keempat tidak termasuk sebagai syarat wanprestasi. Syarat PMH untuk yang ketiga dan keempat tersebut di atas yaitu karena “melanggar etika pergaulan hidup”, dan “melanggar kewajiban sebagai anggota masyarakat dalam pergaulan hidup” merupakan makna perbuatan melawan hukum yang diperluas



Perkembangan yang memperluas makna PMH dari arti sempit (dalam undang-undang) menjadi lebih luas termasuk di luar undang-undang yang menyangkut asas-asas. Perbuatan yang “melanggar etika pergaulan hidup”, dan “melanggar kewajiban sebagai anggota masyarakat dalam pergaulan hidup” juga termasuk sebagai syarat PMH, tetapi tidak termasuk sebagai syarat perbuatan wanprestasi. Perluasan makna perbuatan melawan hukum berimplikasi pada terkatégorinya perbuatan seseorang yang tidak saja hanya melanggar isi perjanjian tetapi juga melanggar asas kepatutan, asas kepastian, asas kehati-hatian, dan asas kesusilaan dalam hubungan antar sesama warga masyarakat.

Debitur dikatakan melawan hukum berdasarkan asas kepatutan dan kewajiban dapat dicontohkan misalnya karena ia tidak mau menyerahkan suatu barang yang bukan haknya kepada yang lebih berhak, bahkan ia tidak memberikan kontra apapun atas penggunaan barang dimaksud. Perbuatan yang tidak mau menyerahkan suatu barang yang bukan haknya kepada pihak lain yang lebih berhak, tidak memberikan kontra apapun atas penggunaan barang tersebut setelah perjanjian berakhir merupakan PMH, karena telah melawan hak subjektifnya orang lain dan melawan kewajiban hukumnya sendiri, bukan melawan perjanjian karena perjanjian telah berakhir. Perbuatan tersebut adalah perbuatan yang tidak patut karena ia tidak mau menyerahkan barang yang bukan miliknya kepada pihak lain yang lebih berhak. Tidak patut jika seseorang berkuasa atas harta milik orang lain, tidak patut jika seseorang mengubah bentuk barang dengan sesuka hati tanpa izin dari yang berhak.

Namun walaupun Wanprestasi pada satu sisi diterima sebagai bagian dari PMH, karena doktrin dan yurisprudensi berpendapat bahwa karena wanprestasi sudah diatur di dalam Bab I Buku III KUH Perdata dan PMH di dalam Bab III Buku III KUH Perdata, maka tidak dibenarkan menggugat karena wanprestasi dengan mendasarkan pada ketentuan PMH yang diatur di Pasal 1365 KUH Perdata.

Perbuatan Penjual yang tidak memberikan Nomor Rekening Bank kepada Pembeli sehingga Pembeli tidak dapat melaksanakan pelunasan pembayaran sesuai yang ditentukan dalam Pasal 2 sub 2.2 Akta Perjanjian dan tidak mencairkan 2 (dua) Bilyet Giro yang telah diberikan Pembeli kepada Penjual tanggal 23 Desember 2011 sebagai jaminan pelaksanaan pelunasan tersebut pada tanggal 09 Februari 2012 cukup dianggap wanprestasi karena hanya memenuhi syarat melanggar hak subjektif Pembeli dan melanggar kewajiban hukum sebagaimana dirumuskan dalam undang-undang yaitu Akta Perjanjian dan tidak melanggar etika pergaulan hidup dan melanggar kewajiban sebagai anggota masyarakat dalam pergaulan hidup yang merupakan makna perbuatan melawan hukum yang diperluas

Namun perbuatan Penjual yaitu PT.Mandala Buana Bhakti yang telah menjual 80% atau 3.200 saham PT. Muzatek Jaya miliknya kepada PT. Humpuss Land dengan Akta Nomor 02 tanggal 09 November 2017 yang dibuat dihadapan Haria Fitri Sucipto, S.H, M.Kn, Notaris di Kabupaten Purwakarta selain dianggap wanprestasi tapi telah memenuhi syarat perbuatan melawan hukum, karena PT.Mandala Buana Bhakti

telah berani menjual 80% saham PT.Muzatek Jaya miliknya kepada pihak lain padahal Akta Perjanjian masih berlaku menurut hukum.

Perbuatan itu tidak saja melanggar isi perjanjian tetapi juga melanggar asas kepatutan, asas kepatantasan, asas kehati-hatian, dan asas kesusilaan dalam hubungan antar sesama warga masyarakat. Dengan demikian maka Pembeli dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan dengan alasan ini.

Dengan demikian Pembeli dapat menuntut ganti rugi kepada Penjual sesuai Pasal 1365 KUH Perdata yang menentukan bahwa pelaku PMH wajib memberikan ganti rugi kepada korban dari perbuatannya, dimana ganti rugi itu sedapat mungkin mengembalikan penderita kerugian akibat PMH kepada keadaan semula, atau setidaknya dikembalikan kepada keadaan yang mungkin dicapai oleh korban apabila tidak terjadi PMH.

Dalam KUH Perdata Pasal 1365 menamakan kerugian akibat PMH sebagai *scade* atau rugi saja, jadi dapat disimpulkan bahwa *scade* adalah kerugian yang ditimbulkan oleh PMH. Kerugian ini dapat bersifat harta kekayaan maupun bersifat idil.²⁸⁸

Terdapat beberapa bentuk kemungkinan penuntutan yang dapat dilakukan Pembeli atas PMH Penjual, yaitu:

- a. Ganti kerugian dalam bentuk uang;
- b. Ganti kerugian atas kerugian berbentuk natura²⁸⁹ atau pengembalian keadaan pada keadaan semula;

²⁸⁸ Rosa Agustina, *Loc.cit.*

²⁸⁹ Penggantian atau imbalan dalam bentuk natura berkenaan dengan pekerjaan atau jasa merupakan tambahan kemampuan ekonomis yang diterima bukan dalam bentuk uang tetapi dalam



c. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum;

d. Larangan untuk melakukan suatu perbuatan;

e. Meniadakan segala sesuatu yang diadakan secara melawan hukum;

f. Pengumuman atas keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.

Khusus ganti rugi berupa uang atas PMH dapat dibedakan dalam tiga bentuk yaitu :²⁹⁰

a. Ganti Rugi Nominal

Merupakan ganti rugi yang diberikan apabila terjadi PMH yang serius dimana Penjual sengaja melakukannya. Atas hal tersebut maka Pembeli diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut.

b. Ganti Rugi Kompensasi atau Ganti Rugi Aktual

Merupakan ganti rugi yang diberikan berdasarkan jumlah kerugian yang benar-benar telah dialami oleh Pembeli karena PMH Penjual.

c. Ganti Rugi Penghukuman

Merupakan ganti rugi yang diberikan dalam jumlah yang besar yang melebihi jumlah kerugian yang sebenarnya dialami Pembeli.

Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi Penjual yang melakukan PMH.

bentuk barang. Sumber <https://tanyapajak1.wordpress.com/2014/07/21/pengertian-kenikmatan-dalam-bentuk-natural/>.

²⁹⁰ Munir Fuadi, 2005, *Op.cit*, hlm. 134.



Pasal 1365 KUH Perdata memang tidak memberi pengaturan lebih lanjut mengenai ganti kerugian dalam PMH, namun Pasal 1371 ayat 2 KUH Perdata memberi sedikit pedoman untuk itu dengan menyebutkan bahwa penggantian kerugian dinilai menurut kemampuan dan kedudukan kedua pihak dan menurut keadaan.²⁹¹

²⁹¹*Ibid.*, hlm. 136.



BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di bab sebelumnya, penulis berkesimpulan bahwa :

1. Pembatalan perjanjian tidak dapat dilakukan melalui konsinyasi karena konsinyasi hanya dapat dilakukan guna pembayaran suatu utang debitur dimana kreditur menolak untuk menerimanya, pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan dimana pengadilan yang akan secara aktif membatalkan perjanjian itu dengan putusan yang konsitutif atau para pihak sendiri yang membatalkan perjanjian itu.
2. Berdasarkan asas perjanjian *Pacta Sunt Servanda* bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah dan sesuai hukum yang berlaku serta tidak melanggar kepatutan, kebiasaan dan Undang-undang yang ada, dapat dianggap sebagai perjanjian yang dibuat dengan iktikad baik, maka perjanjian itu mengikat para pihak yang membuatnya dengan kekuatan mengikat yang sama seperti undang-undang, walaupun Akta Perjanjian masih berbentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Dengan demikian Penjual tidak dapat membatalkan Akta Perjanjian secara sepihak. Pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan dimana pengadilan yang akan secara aktif membatalkan perjanjian itu dengan

putusan yang konsistif atau para pihak sendiri yang membatalkan perjanjian itu. Sehingga Akta Perjanjian yang merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham Perseroan tetaplah berlaku sampai Penjual dapat membuktikan di Pengadilan bahwa Pembeli telah wanprestasi sehingga menyebabkan Akta Perjanjian itu batal, jika tidak maka perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak, hal ini disebut dengan asas praduga sah perjanjian (*vermoeden van rechtmatigheid* atau *presumptio iustae causae*). Asas praduga saha akan terus berlaku sampai perjanjian tersebut dibatalkan oleh Pengadilan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan atau dibatalkan oleh para pihak yang membuatnya.

3. Perlindungan hukum diberikan kepada Pembeli, namun hanya khusus kepada para pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian. Pembeli dalam Akta Perjanjian merupakan pembeli yang beritikad baik dan karenanya harus dilindungi hukum. Bentuk perlindungan hukum dapat berupa preventif dan represif, yaitu :

a. Preventif

- 1) Membalas surat pemberitahuan yang dikirim Penjual kepada pembeli agar Penjual mengetahui dan paham mengenai keadaan yang sebenarnya terjadi menurut hukum.
- 2) Mengadakan negosiasi langsung atau bersama mediator dengan penjual dengan maksud mencari solusi dari permasalahan kasus agar memuaskan para pihak dengan maksud untuk mengadakan perdamaian dan melanjutkan pada penandatanganan akta jual beli

saham dan mencatatkan pada Kementerian Hukum dan HAM RI

b. Represif

Perlindungan hukum represif dapat dilakukan melalui upaya litigasi

kepada Penjual yang berupa :

- 1) Melakukan pembelaan *exceptio non adimpleti contractus* bila Penjual mengajukan gugatan pembatalan perjanjian ke pengadilan karena Pembeli telah wanprestasi.
- 2) Memohon penetapan ke Pengadilan bahwa Akta Perjanjian masih berlaku sehingga ada kepastian hukum mengenai keberlakuan Akta Perjanjian agar tidak ada perdebatan lagi diantara Penjual dan Pembeli.
- 3) Melakukan konsinyasi disertai gugatan wanprestasi di Pengadilan agar Penjual memenuhi perjanjian.
- 4) Melakukan Gugatan Pembatalan Perjanjian karena Penjual telah wanprestasi.
- 5) Melakukan Gugatan di Pengadilan bahwa Penjual telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan-kesimpulan tersebut diatas, maka peneliti memberikan beberapa saran, yaitu :

1. Kepada Penjual

- a. Apabila ingin membatalkan Perjanjian dengan dalil bahwa Pembeli telah wanprestasi maka hendaknya pembatalan tersebut dimintakan di Pengadilan, agar Pengadilan yang menentukan apakah telah

terjadi wanprestasi atau tidak dalam perjanjian tersebut.

b. Apabila Penjual ingin melakukan konsinyasi di Pengadilan, maka Penjual harus :

- 1) Penjual telah mengajukan gugatan pembatalan Perjanjian dengan dalil bahwa Pembeli telah wanprestasi ke pengadilan;
- 2) Pengadilan mengabulkan gugatan itu sehingga ada putusan yang berkekuatan hukum tetap mengenai batalnya Perjanjian,
- 3) Ada perintah didalam putusan bahwa Penjual harus mengembalikan uang muka pembelian yang telah di bayar oleh Pembeli;
- 4) Adanya penolakan dari Pembeli untuk menerima pengembalian uang muka dari Penjual seperti dalam Putusan.

c. Apabila Perjanjian masih berlaku karena belum dibatalkan maka Penjual wajib melaksanakannya.

2. Kepada Pembeli

a. Jika Pembeli menginginkan Perjanjian berlanjut

- 1) Melakukan pembelaan *exceptio non adimpleti contractus* bila Penjual mengajukan gugatan pembatalan perjanjian ke pengadilan karena Pembeli telah wanprestasi.
- 2) Memohon penetapan ke Pengadilan bahwa Akta Perjanjian masih berlaku sehingga ada kepastian hukum mengenai keberlakuan Akta Perjanjian agar tidak ada perdebatan lagi diantara Penjual dan Pembeli.
- 3) Melakukan konsinyasi disertai gugatan wanprestasi di



Pengadilan agar Penjual memenuhi perjanjian.

b. Jika Pembeli menginginkan Perjanjian Batal

1) Melakukan Gugatan Pembatalan Perjanjian karena Penjual telah wanprestasi.

2) Melakukan Gugatan di Pengadilan bahwa Penjual telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

3. Kepada Penjual dan Pembeli

Agar permasalahan lebih cepat selesai dan tidak memerlukan upaya litigasi yang merepotkan dan membuang-uang waktu, uang, tenaga dan pikiran, alangkah baiknya Pembeli dan Penjual mengadakan pertemuan dengan maksud mencari solusi dari permasalahan kasus secara bersama-sama untuk memuaskan para pihak.

4. Kepada Lembaga Legislatif

Untuk membuat peraturan mengenai ketentuan pembatalan perjanjian melalui konsinyasi, atau peraturan mengenai konsinyasi yang sudah ada dalam KUH Perdata, diperjelas kembali agar mudah ditafsirkan kegunaan dan pelaksanaannya dan/atau dibuat pasal yang mengecualikan bahwa konsinyasi tidak dapat dilakukan selain yang telah ditentukan dalam KUH Perdata.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Adi, Rianto. *Metedologi Penelitian Sosial dan Hukum*. Jakarta: Granit, 2004.

Adjie, Habib. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2011.

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

Algra dkk. *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae Belanda-Indonesia*. diterjemahkan Saleh Adiwinata dkk. Binacipta, 1983.

Amirudin, dkk. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.

Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rieneka Cipta, 2002.

Asshiddiqie, Jimly. *Teori & Aliran Penafsiran Hukum Tata Negara*. Jakarta: Ind. Hill.Co, 1997.

Badruzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

Busro, Achmad. *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*. Yogyakarta: Percetakan Pohon Cahaya, 2011.

Black, Henry Campbell. *Black's Law Dictionary 4th Edition*. St. Paul, Minnesota, USA : West Publishing Co, 1984.



Black, James A. and Dean J. Cahmpion. *Methods and Issues in Social Research*. New York: John Wiley, 1976.

Darmadji, Tjiptono dan Fakhruddin. *Pasar Modal Di Indonesia Edisi Ketiga*. Jakarta: Salemba Empat, 2012.

Fuady Munir. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Ke dua*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2007.

_____. *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2005,

H.S. Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987.

Hamidi, Jazim. *Hermeneutika Hukum*, Yogyakarta: UII Press, 2005.

Hartono, Jogyianto. *Teori Portofolio dan Analisis Investasi Edisi Ketiga*. Yogyakarta: BPFE, 2003.

Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Asas Personalitas Dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta: Mediatama, 2008.

Hutabarat, Samuel M.P. *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2010.

Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Terbaru. Gitamedia Press.

Kansil, C.S.T. *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta: Gramedia Pustaka, 2009.

Kasnil, C.S.T. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Balai Pustaka, 2002.

Khariandy, Ridwan. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*. Yogyakarta : UII Press, 2013.



Khariandy, Ridwan. *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: UI Press, 2004.

Kurniawan. *Hukum Perusahaan*. Yogyakarta: Genta Publishing, 2014.

L.Tanya, Bernard, dkk. *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang Generasi*. Yogyakarta: Genta Publishing, 2013.

Marilang. *Hukum Perikatan : Perikatan Yang ahir Dari Perjanjian*, Makasar : Indonesia Prime, 2017.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.

Meiliana, Djaja S. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia, 2007.

Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2013.

_____. *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty, 2004.

Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 2004.

Nazir, Moh. *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988.

Nurachmad, Much. *Buku Pintar Memahami & Membuat Perjanjian*. Jakarta: Visimedia, 2010.

Panggabean, Henry. *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) sebagai alasan baru Pembatalan Perjanjian*. Yogyakarta: Liberty, 1993.

Patrick, Purwakhid. *Asas Itikad Baik dan Keputusan Dalam Perjanjian*. Semarang : Badan Penerbit UNDIP, 1981.



Prodjodikoro, R. Wirjono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju, 2011.

_____. *Azas-azas Hukum Perjanjian*. Sumur

Bandung, 1993.

Rahardjo, Handri. *Hukum Perjanjian Indonesia*, Jakarta: Pustaka Yustisia, 2009.

Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006.

Rusdin. *Pasar Modal*. Bandung: Alfabeta, 2008.

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

Satrio, J. *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin dan Yurisprudensi*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2014.

Setiawan, R. *Pokok Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra Abardin, 2007.

_____. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta, 1994.

Shidarta. *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*. Bandung: PT. Revika Aditama, 2006.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di*

Indonesia. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.

Soekanto, Soerjono. *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*. Jakarta: Rajawali, 1982.

Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998.



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

_____. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermedia, 1982.

Sudarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2007.

Suharningsih. *Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan "Barang Inventory" Dalam Bingkai Jaminan Fidusia*. Malang : Wisnuwardhana Press, 2011.

Sukanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, 2010.

Syahrani, Riduan. *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni, 1992.

Syaifuddin, Muhammad. *Hukum Kontrak "Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)"*, Bandung: Mandar Maju, 2012.

Tanzeh, Ahmad. *Metodologi Penelitian Praktis*, Yogyakarta: Teras, 2011.

Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani. *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003.

B. Peraturan Perundang-Undangan dan Lainnya

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-

Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notari

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana



Peraturan pemerintah Nomor 57 Tahun 2010 Tentang Penggabungan atau Peleburan Badan Usaha dan Pengambilalihan Saham Perusahaan yang Dapat Mengakibatkan Terjadinya Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1998 Tentang Penggabungan, Peleburan dan Pengambilalihan Perseroan Terbatas.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982.

C. Jurnal/Artikel/Penelitian

Agustine, Bunga Virgiana . *Tanggung Jawab Direksi Akibat Perbuatan Melawan Hukum Atas Penerbitan Deposito Palsu Yang Dilakukan Karyawan PT. Bank Perkreditan Rakyat Anugerah Kusuma Singosari*, Bandung: Universitas Pasundan, 2018.

Bachtiar, B. S. *Meyakinkan Validitas Data Melalui Trigulasi Pada Penelitian Kualitatif*. Jurnal Teknologi Pendidikan, hlm.50.

Barus, Dana. *Analisis Yuridis Atas Pengalihan Saham Perseroan Terbatas Anak Dibawah Umur pada Perseroan Terbatas (Studi Putusan MA Nomor 1262 K/PDT/2011)*, Universitas Negeri Sumatera, Medan, 2017.

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

Kahalid, Afif. *Penafsiran Hukum Oleh Hakim Dalam Sistem Peradilan Di Indonesia*, Artikel, Jurnal Al³ Adl, Volume VI Nomor 11, Januari-Juni 2014.



Noviyanti, Awalia dan Mukti fajar Nur Dewata, *Utang dan pengakhiran*

Utang Secara Sepihak (Studi Kasus Perjanjian Konsultan PT.

Garuda dan PT. Magnus), Jurnal Hukum Kontrak Novelty, Vol.9

nomor 1, Februari 2018, hlm.118-128.

Paparang, Fatmah. *Misbruik Van Omstandigheden Dalam Perkembangan*

Hukum Kontrak, Jurnal Hukum Unsrat, Vol.22/No.6/Juli/2016.

Purnama, Kurtanto. *Teori Perbuatan Melawan Hukum Secara Perdata*,

Artikel Hukum, Progresif Jaya Suara Kita Bersatu, Jakarta, tanggal

21 Mei 2006.

R.Weydekamp, Gerry. *Pembatalan Perjanjian Sebagai Suatu Perbuatan*

Melawan Hukum, Jurnal Hukum dalam Lex Privatum,

Vol.I/No.4/Oktober/2013.

Setiahardi, Muhamad Fariz. *Wanprestasi Dalam Perjanjian*

Program Nasional Pemberdayaan Masyarakat (PNPM)

Mandiri Antara Unit Pengelola Kegiatan dan

Kelompok Masyarakat Kabupaten Bandung dihubungkan

Dengan Buku III KUHP Perdata, Bandung: Universitas Pasundan:

2017.

Simanjuntak, Ricardo. *Akibat Dan Tindakan-Tindakan Hukum Terhadap*

Pencantuman Klausula Baku Dalam Polis Asuransi Yang

Bertentangan Dengan Pasal 18 UU No.8/1999 Tentang

Perlindungan Konsumen, Jurnal Hukum Bisnis, Vol.22, No.2,

Tahun 2003.



Siregar, Asrul Aziz. *Parameter Kebijakan Publik Yang Mengandung Unsur-Unsur Perbuatan Pidana*, Medan: Universitas Sumatera Utara, 2014.

Utami, Ajeng Permata. *Analisis Yuridis Kesalahan Judex Juris Memperkuat Putusan Judex Facti Yang Onvoldoende Gemotiveerd dan Pemanfaat Celah Hukum Yang Cacat Hukum Oleh Salah Satu Pihak Untuk Merugikan Pihak Lain (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI No.734 K/PDT/2010)*, Jakarta: Universitas Bung Karno, 2017.

Yee, Woi Pei. *Protecting Parties' Reasonable Expectation; A General Principle of Good Faith*. Oxford University Commonwealth Law Journal, 27 April 2015.

Yulista, Astri. *Tinjauan Hukum Terhadap Pernyataan Pemindahan Hak Atas Saham Pada Perseroan Terbatas Melalui Surat Elektronik Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas Juncto Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE)*, Universitas Komputer Indonesia, (Bandung:2009), <http://alumni.unikom.ac.id>.

D. Website

Budiono, Herlien, *Perikatan Bersyarat dan Beberapa Permasalahannya*, e-Journal Unpar, <http://journal.unpar.ac.id/index.php/veritas/article/download/2067/1884>.



Marni Emmy Mustafa. **Penawaran Pembayaran Tunai dan Konsignasi Di Pengadilan Untuk Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**. Artikel hukum, <https://www.pt-medan.go.id>.

Naffi. **Bagaimana Konsinyani Menurut Pasal 1402-1412 KUH Perdata**. Artikel hukum, <https://badilag.mahkamahagung.go.id>.

Pemerintah Kabupaten Buleleng, **Kontrak Bersyarat Dalam Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah**, Artikel tertanggal 09 Juni 2017, <https://bulelengkab.go.id>.

Wahyudi, Ramon. **Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Transaksi Lindung (Hedging)**, Jakarta: Universitas Indonesia, 2013, dalam website Universitas Indonesia di <http://lontar.ui.ac.id/file?file=digital/20333974-T32506-Ramon%20Wahyudi.pdf>.

AHU ONLINE, <https://ahu.go.id/profil-pt>.

Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia. **Kamus Besar Bahasa Indonesia**. <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>.

Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak. <http://lontar.ui.ac.id/file?file=digital/122527PK%20I%20202081.817-7-Pembatalan%20perjanjian-Literatur.pdf>.

Putri, Dewi Kurnia. **Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas**, Jurnal Akta, Volume 4, No 4 (2017), <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2505>.<https://www.unissula.ac.id/>



