

JUAL BELI ASET PERSEROAN TERBATAS

Kajian Putusan Nomor 778 K/Pdt/2021

SALE AND PURCHASE OF LIMITED LIABILITY COMPANY ASSETS

An Analysis of Decision Number 778 K/Pdt/2021

Yati Nurhayati

Fakultas Hukum Universitas Islam Kalimantan MAB

Email: nurhayati.law@gmail.com

Naskah diterima: 15 Desember 2021; revisi: 25 Desember 2022; disetujui: 31 Januari 2023

DOI: 10.29123/jy.v15i3.509

ABSTRAK

Permasalahan yang terjadi dalam artikel ini berkaitan dengan ketidaksesuaian pertimbangan hukum Putusan Nomor 778 K/Pdt/2021 atas terjadinya jual beli aset perusahaan PT TH berupa sebidang tanah dengan luas lahan 3.023 m² di Desa Kalirungkut. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis sudah tepat atau tidaknya pertimbangan hakim pada tingkat kasasi pada Putusan Nomor 778 K/Pdt/2021. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif, di mana permasalahan dikaji menggunakan bahan kepustakaan dan kajian perundang-undangan disertai dengan studi Putusan Nomor 778 K/Pdt/2021. Hasil dari penelitian ini ditemukan bahwa pertimbangan hakim pada putusan majelis hakim dalam perkara jual beli aset perseroan dalam Putusan Nomor 778 K/Pdt/2021 yang menguatkan putusan banding dan putusan pengadilan negeri dirasa kurang tepat karena hanya mendasarkan pertimbangan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara di mana jual beli aset PT TH yang seharusnya melihat juga pada ketentuan dalam Undang-Undang Perseroan yang diatur dalam Undang-Undang 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Hakim juga dalam putusannya mengabaikan fakta bahwa jual beli aset perusahaan dilakukan oleh orang yang tidak terdaftar sebagai direktur utama yang artinya dia tidak berhak mewakili PT TH. Pertimbangan Putusan Nomor 778 K/Pdt/2021 menyebutkan bahwa perjanjian ini sah karena telah memenuhi unsur kesepakatan karena tidak adanya unsur paksaan (dwang); penipuan (bedrog); dan kesilapan (dwaling) saja atau karena telah terjadinya sebagian pembayaran. Akan tetapi, argumentasi hakim tanpa meneliti dan memperhatikan dengan cermat syarat sahnya perjanjian lainnya yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang tertuang dalam akta perjanjian pengikatan jual beli dan dokumen pendukung lainnya.

Kata kunci: perseroan terbatas; perusahaan; jual beli.

ABSTRACT

The problem that occurs in this article relates to the discrepancy in the legal considerations of the Decision Number 778 K/Pdt/2021 on the sale and purchase of the company PT TH assets in the form of a plot of land with a land area 3.023 m² in Kalirungkut Village. This research aims to determine whether or not the judge's consideration at the cassation level in Decision Number 778 K/Pdt/2021. The method used in this research is the normative method, where the problem is analyzed using literature and statutory study accompanied by a study of the Decision Number 778 K/Pdt/2021. The results of this research found that the judge's consideration in the panel of judges' decision in the case of the sale and purchase of company assets in Decision Number 778 K/Pdt/2021, which strengthened the appeal decision and the district court's decision was deemed inappropriate because it only based its consideration on the provisions of Article 1320 of the Civil Code where the sale and purchase of PT TH asset should also look at the provisions of the Company Law stipulated in Law 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies. The judge also ignored that the sale and purchase of the company's assets were carried out by a person who was not registered as the managing director, meaning that he had no right to represent PT TH. Consideration of Decision Number 778 K/Pdt/2021 states that this agreement is valid because it fulfills the elements of an agreement due to the absence of coercion (dwang), fraud (bedrog), and mistake (dwaling) or because a partial payment has occurred. However, the judge's argument is without scrutinizing and paying attention to the other legal requirements of an agreement contained in Article 1320 of the Civil Code, which is contained in the sale and purchase agreement for land and building deed and other supporting documents.

Keywords: limited liability company; company; sale and purchase.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan perekonomian pada saat ini banyak timbul berbagai jenis badan usaha. Badan usaha merupakan kesatuan yuridis dan ekonomis atau kesatuan organisasi yang terdiri dari faktor-faktor produksi yang bertujuan mencari keuntungan. Adapun badan usaha tersebut terdiri atas badan usaha berbentuk badan hukum atau pun badan usaha yang bukan berbentuk hukum (Tafwan, 2020: 2). Dalam hal ini, perusahaan merupakan sarana bagi pembangunan nasional yang mana perusahaan berbentuk perseroan terbatas lebih banyak diminati karena pertanggungjawaban pemegang sahamnya yang bersifat terbatas.

Mengingat maraknya badan usaha dalam bentuk perseroan terbatas, maka perlu dibuat suatu aturan yang dapat dijadikan sebagai pedoman dalam menjalankan kegiatan usaha dan meningkatkan kepastian hukum dalam dunia bisnis. Kepastian hukum dalam menjalankan usaha sangat diperlukan (Dewi, 2019: 82). Maka dari itu, diperlukan undang-undang yang secara khusus mengatur mengenai perseroan terbatas, yaitu Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut Undang-Undang Perseroan Terbatas).

Diberlakukannya Undang-Undang Perseroan Terbatas tersebut, maka kewajiban perseroan untuk menyesuaikan anggaran dasarnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam

Pasal 1 Undang-Undang Perseroan Terbatas disebutkan bahwa: “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.” Undang-Undang Perseroan Terbatas telah disesuaikan dengan berbagai perkembangan yang terjadi dalam aktivitas usaha berupa penambahan ketentuan baru, perbaikan, penyempurnaan maupun mempertahankan ketentuan yang ada pada undang-undang sebelumnya (Irawati, 2017: 134).

Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Perseroan Terbatas, secara tegas menyebutkan bahwa: “Organ perseroan adalah rapat umum pemegang saham, direksi, dan dewan komisaris.” Seperti disebutkan di atas bahwa organ-organ perseroan terbatas terdiri dari rapat umum pemegang saham, direksi, dan dewan komisaris yang di mana ketiga organ tersebut memiliki fungsi, tugas, dan tanggung jawab masing-masing, sebagaimana telah diatur di dalam Pasal 1 butir 4, 5, dan 6 Undang-Undang Perseroan Terbatas. Ketiga organ perseroan tersebut di atas kekuasaan tertinggi ada pada rapat umum pemegang saham yang di mana tidak dapat dipisahkan dari perseroan. Melalui rapat umum pemegang saham, para pemegang saham sebagai pemilik perseroan melakukan kontrol terhadap kepengurusan yang dilakukan direksi maupun terhadap kekayaan serta kebijakan kepengurusan yang dijalankan manajemen perseroan (Harahap, 2009: 306).

Aset yang dimiliki oleh perseroan merupakan kekayaan perseroan yang dicatatkan di dalam buku besar akuntansi perusahaan baik berbentuk materiil maupun immateriil. Terkait dengan penjualan aset perusahaan, kewenangan tersebut diberikan kepada direksi sebagaimana telah diatur di dalam anggaran dasar, maka yang memiliki kewenangan dalam melakukan perbuatan hukum mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan termasuk jual beli aset perusahaan yaitu direksi apabila direksi terdiri atas lebih dari satu orang maka kita mengacu pada anggaran dasar perseroan yakni kewenangan diberikan kepada direktur utama maka yang bertindak adalah orang perorangan yang melekat pada jabatan sebagai direktur utama (Musriansyah & Sihabudin, 2017: 126). Di samping itu dalam mewakili perseroan melakukan perbuatan hukum harus mendapat persetujuan dari organ-organ perseroan lainnya seperti komisaris atau rapat umum pemegang saham. Perlu kita lihat apakah jual beli aset perusahaan merupakan perbuatan hukum, hal tersebut tidak terlepas dari anggaran dasar perseroan serta Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang berlaku sebagai acuannya.

Praktiknya tidak jarang berlaku sebaliknya, adanya unsur-unsur kepentingan dalam korporasi seringkali tidak mengikuti ketentuan anggaran dasar perseroan serta Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Salah satunya adalah pada perkara pada Putusan Nomor 778 K/Pdt/2021 yaitu terjadinya perjanjian jual beli aset perusahaan PT TH antara DAP dengan ECKS. Di mana kasus tersebut telah diputuskan oleh Putusan Nomor 1034/Pdt.G/2018/PN.Sby dan Putusan Nomor 827/PDT/2019/PT.Sby. Secara ringkas dapat dijelaskan kasus tersebut sebagai berikut bahwa pada tahun 2014 telah terjadi perikatan jual beli antara ECKS sebagai pembeli dengan DAP yang dalam hal ini mengaku bertindak untuk dan atas nama direktur utama PT TH sebagai penjual, atas

sebidang tanah dengan luas lahan 3.023 m² di Desa Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kotamadya Surabaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp1.700.000.000,-.

Dalam perjanjian tersebut, pembayaran dilakukan secara bertahap dan hingga pembeli meninggal dunia perjanjian tersebut belum selesai hingga ahli waris pembeli menggugat DAP (tergugat 1) dan PT TH (tergugat II). Sampai hari ini karena proses serah terima objek jual beli yang merupakan aset PT TH belum juga selesai sehingga pembeli (diwakili ahli warisnya) mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kota Surabaya. Dalam perikatan jual beli tersebut di atas, DAP mengaku sebagai direktur utama PT TH, namun dalam persidangan PT TH menyangkal hal tersebut karena dalam akta tidak diketemukan nama DAP sebagai direktur utama, bahkan tidak tercantum dalam akta tersebut dan berdasarkan akta tersebut saudara MTA lah selaku direktur utama.

Putusan Nomor 1034/Pdt.G/2018/PN.Sby memenangkan pihak penggugat, begitu juga dengan pengadilan tinggi melalui Putusan Nomor 827/PDT/2019/PT.Sby menguatkan putusan pengadilan negeri, serta putusan Mahkamah Agung juga menguatkan putusan pengadilan tinggi. Adapun dalam pertimbangan putusannya, Mahkamah Agung ternyata hanya mempertimbangkan substansi jual beli berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara tanpa mempertimbangkan kedudukan subjek hukum para pihak yang dipermasalahkan selama persidangan oleh tergugat II, yaitu:

“... Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *judex facti* pertimbangannya sudah tepat dan benar, serta tidak salah menerapkan hukum, dengan alasan sebagai berikut: Bahwa penggugat konvensi/tergugat I rekonvensi dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah Nomor 03, tanggal 19 Agustus 2014, yang dibuat oleh ayah penggugat konvensi/tergugat I rekonvensi dengan tergugat I konvensi/tergugat II rekonvensi, di hadapan Notaris Syafril, S.H., sah dan mengikat kedua belah pihak termasuk terhadap ahli warisnya (*i.c.* penggugat konvensi/tergugat I rekonvensi) sesuai ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga tergugat I konvensi/tergugat II rekonvensi dan tergugat II konvensi/penggugat rekonvensi harus melanjutkan perjanjian *a quo*.”

Sehingga menarik dalam kajian putusan tersebut, hakim memutuskan perkara hanya berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara tanpa melihat ketentuan subjek hukum para pihak. Atas dasar tersebut akan dikaji apakah dasar hukum yang digunakan oleh hakim tepat ataukah sebaliknya.

B. Rumusan Masalah

Adapun permasalahan dalam penelitian ini didasarkan pada sudah tepatkah pertimbangan hakim pada tingkat kasasi dalam Putusan Nomor 778 K/Pdt/2021?

C. Tujuan dan Kegunaan

Penelitian ini memiliki tujuan dan kegunaan sebagai berikut, yaitu: untuk mengetahui dan menganalisis sudah tepat atau tidaknya pertimbangan hakim pada tingkat kasasi pada Putusan Nomor 778 K/Pdt/2021.

D. Tinjauan Pustaka

1. Aset Perseroan

Aset perseroan adalah segala sesuatu yang bernilai yang dimiliki oleh perusahaan yang biasanya diidentifikasi sebagai setiap benda yang dimiliki dan atau dikuasai oleh perseroan. Ada beberapa bentuk aset/aktiva perseroan yakni: *pertama*, *current asset* (aset lancar) merupakan aset yang sifatnya temporer dan dapat diubah bentuknya dalam waktu yang singkat; *kedua*, *fixed asset* (aset tetap), merupakan setiap benda yang digunakan untuk menjalankan perusahaan, sehingga tidak dipakai habis, ataupun diubah ke dalam bentuk uang tunai selama periode fiskal. Aset ini tahan lama dan tidak secara berangsur-angsur habis dalam proses produksi. Umumnya aset ini akan kembali dalam bentuk semula dengan cara tidak sekaligus dalam satu kali perputaran, melainkan berangsur-angsur kembalinya melalui penyusutan. Tetapi ada pula aset tetap yang tidak habis dalam proses produksi misalnya, tanah di mana di atasnya didirikan bangunan-bangunan pabrik, dan untuk aset ini tidak mengalami penyusutan. Dalam melakukan penjualan aset, suatu perseroan harus memenuhi syarat-syarat, yaitu:

- a) Persyaratan internal perseroan ini merupakan persyaratan yang digariskan oleh perseroan secara internal dan berlaku juga secara internal. Ketentuan internal perseroan dapat dilihat dalam anggaran dasarnya atau dokumen-dokumen internal lainnya, seperti *share holder agreement*. Dalam anggaran dasar, biasanya ditentukan bahwa jika perseroan ingin mengalihkan asetnya yang dianggap penting, hal tersebut dapat dilakukan oleh presiden direktur atau dewan direksi dengan persetujuan dewan komisarisnya atau atas persetujuan rapat umum pemegang saham.
- b) Persyaratan eksternal perseroan adalah setiap persyaratan yang telah dibuat oleh perseroan dengan pihak luar, yang harus dipenuhi oleh perseroan jika hendak mengalihkan aset-asetnya. Misalnya jika perjanjian kredit dengan pihak luar, maka setiap peralihan aset perseroan harus mendapat izin dari pihak kreditur.
- c) Persyaratan eksternal non-perseroan adalah persyaratan atau formalitas yang diharuskan oleh hukum atas transaksi-transaksi peralihan hak, tanpa memperhatikan apakah transaksi yang bersangkutan dilakukan oleh perseroan atau pribadi. Misalnya jika aset yang akan dialihkan itu adalah benda berupa tanah, maka peralihan haknya harus dilakukan di depan pejabat pembuat akta tanah, dan peralihannya wajib didaftarkan di kantor pertanahan.
- d) Persyaratan dan Undang-Undang Perseroan Terbatas berdasarkan Pasal 88 ayat (1) yaitu: bahwa direksi wajib meminta persetujuan rapat umum pemegang saham untuk mengalihkan atau menjadikan jaminan utang seluruh atau sebagian besar kekayaan perseroan. Keputusan rapat umum pemegang saham tersebut sah apabila dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling edikit 3/4 bagian dan jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh paling sedikit 3/4 bagian dan jumlah suara tersebut Pasal 88 ayat (3). Peralihan aset juga harus diumumkan dalam dua surat kabar harian terhitung sejak perbuatan hukum tersebut dilakukan (Fuady, 2008: 148).

2. Doktrin *Corporate Opportunity* dalam Jual Beli Aset Perseroan

Corporate opportunity merupakan suatu doktrin yang mengajarkan bahwa seorang direktur, komisaris, atau pegawai perseroan lainnya, ataupun pemegang saham utama tidak diperkenankan mengambil kesempatan untuk mencari keuntungan pribadi manakala tindakan yang dilakukannya tersebut sebenarnya merupakan perbuatan yang semestinya dilakukan oleh perseroan dalam menjalankan bisnisnya itu. Dengan demikian, manakala tindakan tersebut merupakan kesempatan

(*opportunity*) bagi perseroan dalam menjalankan bisnisnya, direksi tidak boleh mengambil kesempatan tersebut untuk kepentingan pribadinya. Dengan perkataan lain, sebenarnya oportunitas perseroan tidak lain dari suatu hak, kepemilikan, kepentingan, atau suatu harapan yang menurut sendi-sendi keadilan merupakan milik dari perseroan.

Apabila pihak direksi melakukan transaksi untuk dirinya sendiri, padahal transaksi tersebut sepantasnya dilakukannya untuk perseroan atau informasi mengenai transaksi tersebut didapatkannya dalam kedudukannya sebagai direksi, dengan demikian memiliki konflik kepentingan, karena sebagai seorang direktur, seharusnya dia dengan sebaik-baiknya memerhatikan kepentingan perseroan melebihi kepentingan pribadinya, bukan justru mengambil manfaat atau keuntungan dari perusahaan untuk dirinya sendiri. Karena itu, doktrin oportunitas perseroan dalam literatur-literatur hukum kadang-kadang disebut juga dengan istilah “pengambilan keuntungan perseroan” (*taking a corporate advantage*). Jadi, seorang direksi atau pegawai perseroan tidak boleh menguntungkan diri sendiri dengan merugikan kepentingan perseroan yang diwakilinya atau perseroan tempat dia harus bekerja dengan sebaik-baiknya (Fuady, 2014: 30).

3. Jual Beli Aset PT TH dalam Perspektif Hukum Perjanjian

a) Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli

Perjanjian menurut rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, didefinisikan sebagai: “*suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*” (Gumanti, 2012). Dalam Hukum perjanjian, berlaku asas *pacta sunt servanda*, yang artinya bahwa perjanjian yang menjadi hukum dan mengikat para pihak. Perjanjian tersebut harus dihormati dan tidak boleh diingkari. Asas ini telah menjadi rujukan hukum di semua negara baik dalam perjanjian privat (antara para pihak), juga mengikat perjanjian internasional (Purwanto, 2009).

Hal ini tertuang jelas dalam Pasal 1338 KUHPerdata ayat (1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya; (2) Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu; dan (3) Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

Bahwa perjanjian menurut asas ini dapat dijadikan hukum para pihak juga harus memenuhi persyaratan tertentu, yaitu perjanjian tersebut harus memenuhi syarat sahnya perjanjian; dan harus berdasarkan dengan iktikad baik (*zij moeten to goeder trouw worden ten uitvoer gebracht*). Tanpa terpenuhinya syarat-syarat tersebut maka perjanjian tidak mempunyai daya ikat hukum terhadap para pihak yang membuat perjanjian. Tidak mempunyai daya ikat hukum bisa disebabkan karena beberapa hal, yaitu:

- 1) Perjanjian itu tidak sah sehingga batal demi hukum atau dapat dijadikan pembatalan karena tidak terpenuhinya syarat-syarat sahnya perjanjian.
- 2) Perjanjian dilakukan dengan iktikad baik diterjemahkan bahwa perjanjian haruslah *bona fides*, yaitu para pihak tidak boleh bertindak berlawanan dengan kejujuran, sehingga

salah satu pihak mengambil keuntungan dengan tindakan menyesatkan pihak lainnya (Khairandy, 2017: 133-135).

Syarat sahnya perjanjian tertuang dalam Pasal 1320 KUHPdata, yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*de toestemming van degenen die zich verbinden*);
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaamheid om eene verbintenis aan te gaan*);
- 3) Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*);
- 4) Suatu sebab yang halal (*eene geoorloofde oorzaak*).

Penerapan pasal tersebut dibagi dalam dua hal yaitu: syarat subjektif (sepakat dan kecakapan); dan syarat objektif (suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal). Tidak dipenuhinya syarat subjektif menjadikan perjanjian tersebut dapat dibatalkan (jika ada pihak yang menuntut pembatalan). Sedangkan tidak dipenuhinya syarat objektif membuat perjanjian itu batal demi hukum, atau dianggap tidak pernah terjadi perjanjian. Untuk selanjutnya jika dibahas satu persatu mengenai persyaratan sahnya perjanjian yaitu:

1. Kesepakatan

Sering diartikan oleh para ahli adalah bertemunya kehendak antara para pihak; adanya kesesuaian antara penawaran, penerimaan dan penafsiran lainnya yang lazim (Khairandy, 2013: 168-169). Namun perlu diingat bahwa kesepakatan tidak boleh melanggar Pasal 1321 yaitu: tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

2. Kecakapan

Kecakapan dalam berbagai literatur sering dijelaskan dengan *valid persoon*, yaitu orang yang telah berumur (18 tahun, 21 tahun), telah menikah dan dianggap mampu mengemban hak dan kewajiban. Anak bawah umur atau orang gila (misalnya) tidak dianggap cakap hukum untuk membuat perjanjian. Konsep ini berlaku jika perbuatan hukum yang dilakukan berkaitan dengan dirinya sendiri. Namun jika berkaitan perbuatan badan hukum seperti perusahaan perseroan terbatas, koperasi, atau badan hukum lainnya seperti Yayasan, dan lain-lain, maka ukuran kecakapan tidak diukur dengan *valid persoon*, tetapi diukur dengan kedudukan hukum orang tersebut *berwenang bertindak untuk dan atas nama* badan hukum (*representatif persoon*). Dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas, Pasal 1 angka 5 yaitu: *Direksi adalah organ perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar*.

Selanjutnya Pasal 92 ayat (1), yaitu: *Direksi menjalankan pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan*; Pasal 97 ayat (1), yaitu:

Direksi bertanggung jawab atas pengelolaan perseroan; Pasal 98 ayat (1), yaitu: Direksi mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan. Begitu pula dengan badan hukum koperasi, pada Pasal 1 angka 7 disebutkan: Pengurus adalah perangkat organisasi koperasi yang bertanggung jawab penuh atas pengelolaan koperasi untuk kepentingan dan tujuan koperasi, serta mewakili koperasi baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.

Kaidah ini dirumuskan dari doktrin *fiduciary duty* yang mengajarkan bahwa direksi atau pengurus perusahaan adalah pengembal amanah, yang mempunyai kewajiban menjalankan dan melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama perusahaan (Fuady, 2008; Prasetyo, 1996; Pramono, 2013). Mengenai syarat kecakapan dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas jelas disebutkan dalam:

- a) Pasal 1 angka 5 yaitu: *Direksi adalah organ perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengelolaan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.*
- b) Pasal 92 ayat (1) yaitu: *Direksi menjalankan pengelolaan perseroan untuk kepentingan perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan;*
- c) Pasal 97 ayat (1) yaitu: *Direksi bertanggung jawab atas pengelolaan perseroan;*
- d) Pasal 98 ayat (1) yaitu: *Direksi mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan.*

3. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu berkaitan bahwa dalam perjanjian harus berkait dengan objek tertentu, mengenai hal tertentu. Dalam Pasal 1333 disebutkan: *Suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya ...* Pada perkembangannya “barang” yang dimaksud diartikan lebih luas berupa pokok perjanjian yaitu suatu prestasi yang diperjanjikan (dapat berupa jasa, dan sebagainya). “Barang” atau prestasi tersebut haruslah jelas, misalnya tanah, rumah, sapi, jasa angkutan, dan sebagainya. Tidak dipenuhinya barang atau prestasi sesuai perjanjian menjadikan perjanjian batal demi hukum, bahkan dapat dituntut atas wanprestasi.

Mengenai objek perjanjian dalam perjanjian jual beli aset adalah sebidang tanah dengan luas lahan 3.023 m² di Desa Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kotamadya Surabaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp1.700.000.000,-. Akan tetapi, bahwa Putusan Nomor 1034/Pdt.G/2018/PN.Sby yang dikuatkan oleh Putusan Nomor 827/PDT/2019/PT.Sby dalam duduk perkara tidak teliti adanya kekeliruan mengenai status tanah yang dijual belikan dengan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat Notaris Syafril, S.H., tertanggal 19 Agustus 2014 disebutkan sebagai Hak Milik Nomor 7 dengan luas 171.900 m² yang terletak di desa Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur. Namun dalam kalimat selanjutnya hingga pertimbangan hakim disebutkan status tanah tersebut adalah hak guna bangunan dari PT TH.

4. Kausa Hukum yang Halal

Naskah asli KUHPerdara menggunakan istilah *een geoorloofde oorzaak* yang berarti penyebab yang sah atau alasan yang diperbolehkan. Prinsip kausa yang halal ingin menyatakan bahwa perjanjian akan memiliki akibat hukum (mengikat) jika memenuhi dua syarat yaitu: (1) bahwa tujuan perjanjian harus berdasarkan hal yang pantas dan patut; (2) bahwa syarat perjanjian berkaitan dengan suatu yang sah, yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan ketertiban umum. Hal ini dipertegas dalam Pasal 1337 KUHPerdara yaitu: *Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum*. Artinya perjanjian batal demi hukum jika bertentangan dengan hukum dan norma kesusilaan.

Seperti telah dipaparkan di atas bahwa prinsip kausa yang halal ingin menyatakan bahwa perjanjian akan memiliki akibat hukum (mengikat) jika memenuhi dua syarat yaitu: (1) bahwa tujuan perjanjian harus berdasarkan hal yang pantas dan patut; (2) bahwa syarat perjanjian berkaitan dengan suatu yang sah, yang tidak bertentangan dengan peraturan perundangan dan ketertiban umum.

Berdasarkan Pasal 30 huruf (d) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, pemegang hak guna bangunan berkewajiban untuk: *menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atas pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus*. Dilanjutkan dalam Pasal 36 ayat (1), yaitu: *Hapusnya hak guna bangunan atas tanah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara*. Artinya tanah dengan sertifikat hak guna bangunan yang sudah habis masa berlakunya dan tidak diperpanjang lagi oleh pemegang hak maka tanah tersebut adalah kembali menjadi milik negara.

b) Pengaturan Perjanjian Jual Beli Aset Perseroan Terbatas

Aset yang dimiliki oleh perseroan merupakan kekayaan perseroan yang dicatatkan. Aset yang dimiliki oleh perseroan juga memiliki fungsi untuk menunjang operasional perseroan seperti kendaraan operasional atau gedung perkantoran, mesin-mesin pabrik, atau aset perseroan yang tidak berwujud seperti merek atau desain industri yang merupakan hak kekayaan intelektual. Tidak sedikit aset perseroan telah mengalami penyusutan nilai karena memiliki masa yang sudah cukup tua sehingga perseroan bermaksud untuk mengalihkan aset tersebut dengan penjualan, terkadang terdapat perseroan mengalihkan asetnya dengan alasan bahwa aset tersebut tidak begitu diperlukan untuk menunjang operasional atau alasan-alasan lain yang masih dalam kepentingan perseroan. Tindakan pengalihan aset merupakan salah satu solusi untuk menghemat biaya perawatan aset apalagi aset yang tidak berfungsi dengan baik untuk menunjang operasional perusahaan sehingga perseroan mengambil keputusan untuk menjual.

Pengalihan aset dengan cara menjual merupakan hal yang sangat riskan atau penuh dengan risiko karena aset perusahaan merupakan harta kekayaan yang diperoleh, baik dari pemegang saham yang disetorkan pada awal pendirian perseroan dengan perhitungan nilai nominal saham perlembarnya maupun diperoleh dari penghasilan atau keuntungan perusahaan dengan cara pembelian aset-aset

atau dalam bentuk lainnya, sehingga pengalihan kekayaan perusahaan dengan cara penjualan aset harus dilaksanakan dengan penuh kehati-hatian dan memenuhi prosedur yang ditentukan di dalam anggaran dasar perseroan atau Undang-Undang Perseroan Terbatas.

Terkait dengan penjualan aset perusahaan, kewenangan tersebut diberikan kepada direksi sebagaimana diatur dalam anggaran dasar, maka yang memiliki kewenangan dalam melakukan perbuatan hukum mewakili perseroan terbatas baik di dalam maupun di luar pengadilan termasuk perbuatan hukum mengalihkan aset perusahaan dengan penjualan yaitu direksi. Jika perbuatan hukum direksi merupakan perbuatan hukum penjualan aset perseroan maka melalui rapat umum pemegang saham, para pemegang saham dapat menentukan nilai jual yang wajar terhadap aset perseroan tersebut, guna terhindarnya kerugian yang dapat dialami oleh perusahaan.

Aset perusahaan atau dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas dikenal dengan istilah kekayaan perseroan adalah semua barang baik bergerak maupun tidak bergerak, baik berwujud maupun tidak berwujud, milik perseroan. Mengenai penjualan aset, Pasal 102 Undang-Undang Perseroan Terbatas mengatur sebagai berikut:

- 1) Direksi wajib meminta persetujuan rapat umum pemegang saham untuk:
 - a. mengalihkan kekayaan perseroan; atau
 - b. menjadikan jaminan utang kekayaan perseroan;yang merupakan lebih dari 50% jumlah kekayaan bersih perseroan dalam satu transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak.
- 2) Transaksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah transaksi pengalihan kekayaan bersih perseroan yang terjadi dalam jangka waktu satu tahun buku atau jangka waktu yang lebih lama sebagaimana diatur dalam anggaran dasar perseroan.
- 3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak berlaku terhadap tindakan pengalihan atau penjaminan kekayaan perseroan yang dilakukan oleh direksi sebagai pelaksanaan kegiatan usaha perseroan sesuai dengan anggaran dasarnya.
- 4) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tanpa persetujuan rapat umum pemegang saham, tetap mengikat perseroan sepanjang pihak lain dalam perbuatan hukum tersebut beritikad baik.
- 5) Ketentuan kuorum kehadiran dan/atau ketentuan tentang pengambilan keputusan rapat umum pemegang saham sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 mutatis mutandis berlaku bagi keputusan rapat umum pemegang saham untuk menyetujui tindakan direksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 102 Undang-Undang Perseroan Terbatas di atas, aset atau kekayaan perusahaan dapat dijual. Pihak yang berhak mewakili perseroan dalam mengalihkan aset yang dimiliki perseroan adalah direksi. Maka apabila perusahaan ingin menjual aset atau kekayaan perusahaan harus dilakukan oleh direksi (divisi pembelian dapat menjualnya atas nama/persetujuan direksi sebagai pihak yang mewakili perseroan).

c) Asas Iktikad Baik dalam Perjanjian dan Penyalahgunaan Situasi

Asas iktikad baik termaktub dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, dalam perkembangan kajian akademis maupun praktik menjadi unsur yang paling vital dan penting dalam hukum kontrak modern sekarang ini. Hal ini karena untuk membatasi asas kebebasan berkontrak yang sering kali

bebas tanpa batas dan berakibat ketidakadilan bagi salah satu pihak, karena posisi tawar (*bargaining position*) yang tidak seimbang. Pembatasan asas kebebasan berkontrak dipengaruhi setidaknya oleh dua faktor, yaitu:

- 1) Asas iktikad baik tidak hanya pada pelaksanaan kontrak saja, namun juga sudah harus diterapkan sejak sebelum dan saat dibuatnya perjanjian. Domat dan Pothier menyatakan bahwa setiap kontrak harus berdasarkan iktikad baik dalam arti *bonae fidei*, yaitu kejujuran dan integritas harus ada dalam perumusan kontrak dan menuntut pelaksanaan kontrak sesuai dengan kepatutan. Iktikad baik selain diterjemahkan (*bonae fidei*), juga diartikan sebagai *boni mores* di mana sebuah perjanjian lahir karena kesesuaian dengan nilai moral.
- 2) Asas iktikad baik juga digunakan untuk membatasi kontrak yang seringkali memanfaatkan ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Penyalahgunaan keadaan tersebut sebagai salah satu bentuk cacat kehendak dalam kesepakatan. Badruzaman (1995: 75) berpendapat bahwa suatu perjanjian itu mengandung cacat kehendak, maka kata sepakat dianggap tidak ada, yaitu adanya: *dwang* (paksaan); *bedrog* (penipuan); *dwalig* (kesesatan/kekeliruan); *misbruik van omstandigheden* (penyalahgunaan keadaan).

II. METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kasus (*case study*) untuk mengetahui perkembangan putusan hakim dan alasan-alasan yang digunakan oleh hakim dalam memutus perkara jual beli aset perseroan terbatas. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya (Ibrahim, 2006: 57), berfokus dengan mengkaji Putusan Nomor 778 K/Pdt/2021 tentang jual beli aset perusahaan yang dalam hal ini PT TH.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini, terdiri atas bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat (Soekanto & Mamudji, 2003: 13) meliputi: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas; Putusan Nomor 778 K/Pdt/2021; Putusan Nomor 1034/Pdt.G/2018; Putusan Nomor 827/PDT/2019. Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara menganalisis dan memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti hasil-hasil penelitian, jurnal, buku-buku, hasil karya dari kalangan hukum, aturan hukum, buku hukum dan karya ilmiah yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan, serta bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan seperti kamus hukum, anotasi peraturan perundang-undangan, dan lain-lain.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 778 K/Pdt/2021

Penyelesaian suatu perkara oleh lembaga atau badan peradilan dilakukan dengan dikeluarkannya suatu putusan. Mengenai suatu putusan menurut asas hukum acara perdata menyatakan bahwa

setiap putusan yang dikeluarkan harus disertai dengan alasan-alasan dari putusan tersebut. Alasan-alasan dalam putusan ini dimaksudkan sebagai pertanggungjawaban hakim terhadap putusan yang dikeluarkannya kepada masyarakat, para pihak, pengadilan yang lebih tinggi dan kepada ilmu hukum, sehingga putusan tersebut mempunyai nilai objektif (Rahardjo, 2009: 15).

Sebelum menjatuhkan putusannya hakim harus memperhatikan serta mengusahakan jangan sampai putusan yang akan dijatuhkan nanti memungkinkan timbulnya perkara baru. Putusan harus tuntas dan tidak menimbulkan permasalahan baru. Dalam Putusan Nomor 778 K/Pdt/2021 yang menjadi objek sengketa adalah objek perjanjian dalam perjanjian jual beli aset adalah sebidang tanah dengan luas lahan 3.023 m² di Desa Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kotamadya Surabaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp1.700.000.000,-.

Pertimbangan Hukum pada Putusan Nomor 1034/Pdt.G/2018/PN.Sby yang dikuatkan oleh Putusan Nomor 827/PDT/2019/PT.Sby tidak teliti karena adanya kekeliruan mengenai status tanah yang dijual belikan dengan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat Notaris Syafril, S.H., tertanggal 19 Agustus 2014 disebutkan sebagai Hak Milik Nomor 7 dengan luas 171.900 m² yang terletak di Desa Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur. Namun dalam kalimat selanjutnya hingga pertimbangan hakim disebutkan status tanah tersebut adalah hak guna bangunan dari PT TH.

Sesuai Putusan Nomor 778 K/Pdt/2021 menyatakan menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi yang mana dalam pertimbangannya dijelaskan sebagai berikut:

“... Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *judex facti* pertimbangannya sudah tepat dan benar, serta tidak salah menerapkan hukum, dengan alasan sebagai berikut: Bahwa penggugat konvensi/tergugat I rekonvensi dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah Nomor 3, tanggal 19 Agustus 2014, yang dibuat oleh ayah penggugat konvensi/tergugat I rekonvensi dengan tergugat I konvensi/tergugat II rekonvensi, di hadapan Notaris Syafril, S.H., sah dan mengikat kedua belah pihak termasuk terhadap ahli warisnya (*i.c.* penggugat konvensi/tergugat I rekonvensi) sesuai ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga tergugat I konvensi/tergugat II rekonvensi dan tergugat II konvensi/penggugat rekonvensi harus melanjutkan perjanjian a quo.”

Menurut pendapat penulis, pertimbangan ini tidak tepat karena kedudukan hukum para pihak sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Mahkamah Agung. Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 778 K/Pdt/2021 tidak mempertimbangkan fakta bahwa dalam perikatan jual beli tersebut di atas terkait perbuatan DAP yang mengaku sebagai direktur utama PT TH, namun hasil pemeriksaan dalam persidangan PT TH menyangkal hal tersebut karena dalam akta tidak ditemukan nama DAP sebagai direktur utama, bahkan tidak tercantum dalam akta tersebut dan berdasarkan akta tersebut saudara MTA lah selaku direktur utama. Pertimbangan subjek hukum ini sebenarnya menjadi penting dalam mempertimbangkan ada tidaknya perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli aset tersebut.

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam KUHPPerdata Pasal 1365-1380. Secara prinsip Pasal 1365 menyebutkan: *Tiap perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad),*

yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut. Sehingga pada pasal berikutnya Pasal 1366 menegaskan bahwa: *Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya (fault liability)*. Ada empat kriteria perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
2. Melanggar hak subyektif orang lain
3. Melanggar tata Susila
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta orang lain (Agustina, 2003: 13-14).

Unsur kesalahan dipakai untuk menyatakan bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena perbuatannya yang melawan hukum. Unsur kesalahan tersebut dapat disebabkan karena kesengajaan maupun kelalaian (*onachtzaamheid*). Sedangkan unsur kerugian ini dapat bersifat harta kekayaan dapat pula bersifat immaterial. Kerugian yang bersifat harta dapat dimintakan atas sejumlah kerugian yang diderita, sedangkan kerugian immaterial dapat dituntut untuk mendapatkan ganti rugi dan pemulihan nama baik.

Badruzaman (Prayogo, 2016: 281) merumuskannya mengenai perbuatan melanggar hukum adalah 1) Setiap perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan kemasyarakatan terhadap pribadi atau harta benda orang lain; 2) Seorang yang sengaja tidak melakukan suatu perbuatan yang wajib dilakukannya, disamakan dengan seorang yang melakukan suatu perbuatan terlarang dan karenanya melanggar hukum.

Dari kajian teori perbuatan melawan hukum di atas, dapat dianalisis perjanjian jual beli tersebut apakah bertentangan atau tidak jika dilihat dari perikatan yang lahir dari undang undang. Dalam perjanjian tersebut telah ada beberapa pelanggaran terhadap undang-undang yang seharusnya juga dipertimbangkan oleh Mahkamah Agung yaitu:

1. Mengenai status tanah Hak Guna Bangunan Nomor 7 sebagai objek yang dijual belikan telah habis masa berlakunya, di mana disebutkan secara tegas dalam Akta Pemberian Kuasa Nomor 14 tanggal 25 Juli 2014 yang isinya tertulis DAP memberi kuasa kepada ECKS untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan Nomor 7. Padahal Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Pasal 30 huruf (d) menyebutkan dengan tegas bahwa pemegang hak guna bangunan berkewajiban: *menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atas pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu habis*. Namun DAP dan ECKS tetap melakukan jual beli melalui akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 19 Agustus 2014. Sehingga, para pihak dalam perjanjian tersebut dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan

hukum dengan unsur kesalahan melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang undangan.

2. Bahwa DAP – yang mengaku sebagai direktur utama – dalam akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas yang dibuat tanggal 25 Juli 2014 Nomor 14, menyebutkan telah mendapatkan amanah dari direksi dan komisaris, namun dalam fakta persidangan tidak bisa membuktikan dalil tersebut. Sehingga hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal 102 ayat (1) Undang-Undang Perseroan Terbatas, yaitu: *bahwa direksi wajib meminta persetujuan rapat umum pemegang saham untuk: a. mengalihkan kekayaan perseroan*. Perbuatan melawan hukum tersebut telah menimbulkan kerugian bagi PT TH.

B. Jual Beli Aset PT TH yang Diwakili Oleh DAP adalah Perbuatan Melawan Hukum

Dari Putusan Nomor 778 K/Pdt/2021 penulis mencoba menelaah bahwa pertimbangan putusan Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi tidak tepat dan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*de toesteming van degenen die zich verbiden*); kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaamheid om eene verbintenis aan te gaan*); suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*); suatu sebab yang halal (*een geoorloofde oorzaak*). Dan jika berkaitan perbuatan badan hukum seperti perusahaan perseroan terbatas, koperasi, atau badan hukum lainnya seperti yayasan, dan lain-lain, maka ukuran kecakapan tidak diukur dengan *valid persoon*, tetapi diukur dengan kedudukan hukum orang tersebut *berwenang bertindak untuk dan atas nama badan hukum (representatief persoon)*. Dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas Nomor 40 Tahun 2007 dalam Pasal 1 angka 5 yaitu: *Direksi adalah organ perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar*.

Selanjutnya Pasal 92 ayat (1) yaitu: *Direksi menjalankan pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan*; Pasal 97 ayat (1) yaitu: *Direksi bertanggung jawab atas pengurusan perseroan*; Pasal 98 ayat (1) yaitu: *Direksi mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan*. Begitu pula dengan badan hukum koperasi, pada Pasal 1 angka 7 disebutkan: *Pengurus adalah perangkat organisasi koperasi yang bertanggung jawab penuh atas pengurusan koperasi untuk kepentingan dan tujuan koperasi, serta mewakili koperasi baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar*.

Dari penjelasan di atas menurut penulis bahwa dalam argumentasi hukum yang menyebutkan bahwa perjanjian ini sah karena telah memenuhi unsur kesepakatan karena tidak adanya unsur paksaan (*dwang*); penipuan (*bedrog*); dan kesilapan (*dwaling*) saja atau karena telah terjadinya sebagian pembayaran. Namun tanpa meneliti dan memperhatikan dengan cermat syarat sahnya

perjanjian lainnya yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang tertuang dalam akta perjanjian pengikatan jual beli dan dokumen pendukung lainnya, seperti anggaran dasar/anggaran rumah tangga perseroan terbatas, dokumen rapat umum pemegang saham, atatus tanah, dan sebagainya).

Argumentasi ini tidak memenuhi asas hukum dari syarat sahnya perjanjian yang bersifat kumulatif. Artinya harus terpenuhi secara keseluruhan keempat syarat tersebut sehingga perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat sebagai hukum bagi para pihak. Pasal 1338 KUHPerdara ayat (1) yaitu: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sedangkan untuk sahnya perjanjian harus mengacu pada empat syarat yang termaktub dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Dalam perikatan jual beli tersebut di atas, pihak PT TH diwakili oleh DAP yang di dalam akta perjanjian perikatan jual beli menyebutkan dirinya sebagai direktur utama berdasarkan akta tertanggal 28 Oktober 2011 Nomor 346 yang dibuat di hadapan H. Feby Rubein Hidayat, S. H., notaris di Jakarta, dengan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 23 November 2011 Nomor AHU-57414.AH.01.02 tahun 2011. Namun dalam akta tersebut tidak diketemukan nama DAP sebagai direktur utama, bahkan tidak tercantum dalam akta tersebut dan berdasarkan akta tersebut saudara MTA lah selaku direktur utama. Hal ini jelas bahwa DAP bukan pihak yang memenuhi unsur kecakapan mewakili PT TH untuk melakukan perbuatan hukum serta menandatangani dokumen jual beli atas nama perseroan terbatas. Sehingga kedudukan DAP sebagai pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli sama sekali tidak sah mewakili PT TH.

Perbuatan DAP bahkan cenderung melakukan perbuatan pemalsuan status sebagai direktur utama. Sehingga secara terang-terangan telah melanggar Pasal 1321 KUHPerdara yaitu: *Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan*. Selain itu, kecakapan dari seorang direksi perseroan terbatas harus memenuhi doktrin *fiduciary duty* (mengemban amanah), di mana dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas disebutkan secara tegas dalam Pasal 102 ayat (1) yaitu: *Direksi wajib meminta persetujuan rapat umum pemegang saham, untuk: a. mengalihkan kekayaan perseroan*.

Bahwa fakta hukum di dalam akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas Nomor 13 yang dibuat tanggal 25 Juli 2014 oleh Notaris Syafril S.H. di dalamnya menyebutkan bahwa rapat tersebut telah dihadiri oleh beberapa pemegang saham, direksi dan komisaris yang dinyatakan mewakili 88,125% saham. Namun kenyataan adanya rapat umum pemegang saham tersebut tidak pernah terbukti dalam persidangan, baik melalui pengakuan saksi maupun berita acara yang ditandatangani para pihak yang hadir. Sehingga kasus tersebut sekarang sedang diproses pidana, dan telah dinyatakan oleh pihak kepolisian bahwa DAP telah berstatus tersangka karena pemalsuan tersebut berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan Nomor B/1816/XII/2018/Reskrim dari Kepolisian Resor Karawang tertanggal 31 Desember 2018.

Argumentasi hakim pengadilan negeri, pengadilan tinggi, dan Mahkamah Agung yang hanya mempertimbangkan usia para pihak, tanpa melihat kedudukan DAP yang bertindak untuk dan atas

nama perseroan terbatas, di mana Undang-Undang Perseroan Terbatas mensyaratkan lebih dari sekadar usia para pihak. Persyaratan Undang-Undang Perseroan Terbatas serta doktrin *fiduciary duty* tidak bisa dipenuhi oleh DAP. Selain itu (jika seandainya DAP) sebagai direktur utama, seperti yang dimaksud Pasal 1 angka 5 jo. Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang Perseroan Terbatas, maka dalam proses jual beli tanah tersebut harus memenuhi persyaratan adanya perintah rapat umum pemegang saham untuk pengalihan aset oleh direksi sesuai Pasal 102 ayat (1). Selain itu juga tidak boleh melanggar Pasal 1640 KUHPdata yaitu: Para sekutu yang tidak menjadi pengurus perseroan tidak boleh memindahtangankan barang kekayaan perseroan, sekalipun barang bergerak, dan tidak boleh menggadaikannya atau meletakkan beban di atasnya. Sehingga penulis berpendapat bahwa hakim tidak tepat menerapkan unsur kecakapan hanya berdasarkan usia pada kasus jual beli karena dilakukan oleh badan hukum perseroan terbatas.

Bahwa dalam persidangan yang tidak termuat dalam argumentasi hakim namun ada dokumen (terlampir) mengenai dua tindakan pelanggaran hukum dari DAP yaitu: (1) berdasarkan anggaran dasar/anggaran rumah tangga PT TH tahun 2011 mengaku sebagai direktur utama; dan (2) tidak bisa membuktikan adanya persetujuan dari rapat umum pemegang saham dengan tanda tangan komisaris dan pemegang saham, maka menurut Pasal 1321 KUHPdata perjanjian itu tidak sah dan perjanjian tersebut menurut Pasal 1328 KUHPdata dapat membatalkan suatu perjanjian. Jikalau DAP dalam jual beli tersebut mengaku bertindak untuk dan atas nama PT TH, maka apa yang dilakukan tersebut telah melanggar doktrin *ultra vires* yaitu perbuatan di luar/melebihi kewenangan yang diberikan.

Terkait objek yang dijual belikan mengenai status tanah hak guna bangunan Nomor 7 bahwa telah habis masa berlakunya, di mana disebutkan secara tegas dalam Akta Pemberian Kuasa Nomor 14 tanggal 25 Juli 2014 yang isinya tertulis DAP memberi kuasa kepada ECKS untuk memperpanjang hak guna bangunan Nomor 7. Padahal Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 30 huruf (d) menyebutkan dengan tegas bahwa pemegang hak guna bangunan berkewajiban: menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atas pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu dihapus. Namun DAP dan ECKS tetap melakukan jual beli melalui akta perjanjian pengikatan jual beli Nomor 03 tertanggal 19 Agustus 2014. Sehingga menurut penulis, para pihak dalam perjanjian tersebut dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan unsur kesalahan melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan.

Bahwa DAP yang mengaku sebagai direktur utama dalam akta pernyataan keputusan rapat perseroan terbatas yang dibuat tanggal 25 Juli 2014 Nomor 14, menyebutkan telah mendapatkan amanah dari direksi dan komisaris, namun dalam fakta persidangan tidak bisa membuktikan dalil tersebut. Sehingga hal tersebut menurut penulis merupakan perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal 102 ayat (1) Undang-Undang Perseroan Terbatas, bahwa direksi wajib meminta persetujuan rapat umum pemegang saham untuk mengalihkan kekayaan perseroan. Perbuatan melawan hukum tersebut telah menimbulkan kerugian bagi PT TH. Namun Mahkamah Agung dalam keputusannya sama sekali tidak mempertimbangkan adanya unsur perbuatan melawan hukum.

IV. KESIMPULAN

Pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 778 K/Pdt/2021 dapat dikatakan tidak tepat dan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam argumentasi hakim yang menyebutkan bahwa perjanjian ini sah karena telah memenuhi unsur kesepakatan karena tidak adanya unsur paksaan (*dwang*); penipuan (*bedrog*); dan kesilapan (*dwaling*) saja serta karena telah terjadinya sebagian pembayaran. Akan tetapi, argumentasi hakim tanpa meneliti dan memperhatikan dengan cermat syarat sahnya perjanjian lainnya yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang tertuang dalam akta perjanjian pengikata jual beli dan dokumen pendukung lainnya. Dan jika berkaitan perbuatan badan hukum seperti perusahaan perseroan terbatas, koperasi, atau badan hukum lainnya seperti yayasan, dan lain-lain, maka ukuran kecakapan tidak diukur dengan *valid persoon*, tetapi diukur dengan kedudukan hukum orang tersebut *berwenang bertindak untuk dan atas nama* badan hukum (*representatief persoon*).

DAFTAR ACUAN

Buku

- Agustina, R. (2003). *Perbuatan melawan hukum*. Universitas Indonesia: Fakultas Hukum Pasca Sarjana.
- Badrulzaman, M. D. (1995). *Kompilasi hukum perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fuady, M. (2008). *Hukum perusahaan dalam paradigma hukum bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- _____. (2014). *Doktrin-doktrin modern dalam corporate law dan eksistensinya dalam hukum Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M. Y. (2009). *Hukum perseroan terbatas*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ibrahim, J. (2006). *Teori dan metodologi penelitian hukum normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Khairandy, R. (2013). *Hukum kontrak Indonesia dalam perspektif perbandingan*. Yogyakarta: FH UII Pers.
- Pramono, N. (2013). *Hukum PT go public dan pasar modal*. Yogyakarta: ANDI.
- Khairandy, R. (2017). *Itikad baik dalam kontrak di berbagai sistem hukum*. Yogyakarta: FH UII Pers.
- Prasetyo, R. (1996). *Mandiri perseroan terbatas*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rahardjo, S. (2009). *Penegakan hukum suatu tinjauan sosiologi*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2003). *Penelitian hukum normatif*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Jurnal

- Gumanti, R. (2012). Syarat sahnya perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdata). *Jurnal Pelangi Ilmu*, 5(1).

- Irawati. (2017). Perlindungan hukum pengambilalihan (Akuisisi) perseroan terbatas bagi pemegang saham minoritas. *Diponegoro Private Law Review*, 1(1), 133-140.
- Musriansyah & Sihabudin. (2017). Perlindungan hukum terhadap pemegang saham dalam penjualan aset perseroan berdasarkan Pasal 102 ayat (4) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 2(2), 125-131.
- Prayogo, S. (2016, Mei-Agustus). Penerapan batas-batas wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 3(2), 280-287.
- Purwanto, H. (2009). Keberadaan asas pacta sunt servanda dalam perjanjian internasional. *Jurnal Mimbar Hukum*, 21(1), 155-170.
- Tafwan, J. (2020, Januari-Juni). Akibat hukum pengambilalihan saham perseroan terbatas yang tidak melakukan pengumuman surat kabar berdasarkan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. *JOM Fakultas Hukum Universitas Riau*, 7(1), 1-15.

Sumber lainnya

- Dewi, I. K. (2019). Pemindahan hak atas saham tanpa persetujuan organ perseroan terbatas. *Tesis*. Program Magister Kenotariatan Universitas Surabaya.