



**ANALISA YURIDIS KASUS GUGATAN WANPRESTASI TERHADAP
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 280 K /Pdt/2006)**

Andhita Mitza Dwitama*, Suradi, Herni Widanarti
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail : andhitamirza5@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa Putusan Mahkamah Agung No. 280 K/Pdt/2006 tentang PT. Pertamina dan PT. Patra jasa yang melakukan wanprestasi dan bentuk perlindungan kepada PT. Pulau Seribu Paradise sebagai penerima secara *cessie* tagihan piutang yang gugatannya ditolak oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dan permohonan kasasi ditolak oleh Mahkamah Agung. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT. Patra Jasa tidak melakukan wanprestasi terhadap PPJB dengan Benny Sumampouw dan PT. Pertamina melakukan suatu perbuatan melawan hukum dimana PT. Pertamina dengan aktif menarik obyek jual beli tanah dari penyertaan modalnya, sedangkan Pengadilan Tinggi Jakarta dalam mengeluarkan putusan seharusnya mempertimbangkan dengan benar status tanah pada saat pembuatan PPJB dan mempertimbangkan prinsip *unjustified enrichment*, asas *nemo plus*, dan kedudukan para pihak agar putusan yang dikeluarkan tidak menimbulkan suatu kerugian besar bagi satu pihak.

Kata kunci : Perjanjian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Wanprestasi.

Abstract

This research aims to identify and analyze the Supreme Court Decision No. 280 K / Pdt / 2006 on PT. Pertamina and PT. Patra Jasa that are in default and the form of protection to the PT. Pulau Seribu Paradise as recipients cessie-claims that his complaint was rejected by the High Court of Jakarta and cassation rejected by the Supreme Court. The results showed that PT. Patra Jasa not in default to the PPJB with Benny Sumampouw and PT. Pertamina perform an unlawful act which PT. Pertamina to actively attract the object of sale and purchase of land from the participation of its capital, while the Jakarta High Court in issuing a decision should take into consideration the true status of the land at the time of making the PPJB and to consider the principle of unjustified enrichment, the principle nemo plus, and the position of the parties to the decision issued does not pose a huge loss for one party.

Keywords: Agreement, the Sale and Purchase Agreement, the Default.



I. PENDAHULUAN

Tanah bagi kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting, karena setiap kegiatan yang dilakukan baik perseorangan, kelompok, badan hukum, maupun non badan hukum, ataupun pemerintah pasti melibatkan tanah. Kebutuhan manusia akan tanah sangat mutlak dan merupakan kebutuhan mendasar. Salah satu cara untuk mendapatkan hak atas tanah dewasa ini adalah dengan cara jual beli yang bisa dilakukan dengan perjanjian atau biasanya disebut perjanjian jual beli. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹ Perjanjian disini haruslah sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku di Indonesia dan harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, sebagaimana terkandung dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Perjanjian merupakan hal terpenting yang kemudian akan melahirkan suatu perikatan, seperti yang terkandung dalam Pasal 1233 KUHPerdara, “Tiap – tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena undang – undang.” Ketentuan tersebut didukung lagi oleh Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan bahwa : “Suatu perjanjian adalah perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan

diri terhadap satu orang lain atau lebih.

Ketentuan mengenai jual beli telah dimuat dalam KUHPerdara, yang terdapat dalam Pasal 1458, berbunyi :

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

Pasal tersebut menjelaskan bahwa suatu perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun dalam posisi barang yang diperjanjikan belum diserahkan ataupun harga yang telah disepakati belum dibayar.

Perjanjian jual beli tanah memiliki suatu bentuk formalitas tertentu dimana hal tersebut haruslah dipenuhi. Formalitas yang dimaksud disini adalah setiap bentuk perjanjian jual beli tanah haruslah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bentuk formalitas tersebut tidak dimuat secara jelas, atau tidak terdapat aturan dalam pasal yang mengharuskan perbuatan hukum jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT. Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pembuatan akta tanah lah yang harus dibuat oleh PPAT.

Untuk membuat AJB di hadapan notaris perlu dipenuhi terlebih dahulu beberapa syarat baik oleh pembeli

¹ Wirjono Prodjodikoro. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. (Bandung : Mandar Maju, 2000) hal. 4.

² *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 39. 2009. Jakarta : Pradnya Paramita, Pasal 1458.



maupun penjual sebagaimana yang ditetapkan dalam undang – undang. Namun, dalam hal ini tidak setiap syarat dapat langsung dipenuhi saat itu juga. Untuk menyikapi hal tersebut telah ada suatu bentuk penyelesaian guna kelancaran tertib administrasi pertanahan yang hingga kini masih dilakukan, yaitu dengan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah yang kemudian disebut sebagai PPJB tanah .

Kasus gugatan dari PT. Pulau Seribu Paradise terhadap PT. Patra Jasa dan PT. Pertamina atas tindakan wanprestasi perjanjian jual beli tanah yang telah dituangkan dalam PPJB menjadi salah satu contohnya. Kasus ini dimulai pada tanggal 18 Agustus 1990, dimana telah dibuat suatu PPJB yang berisi PT. Patra Jasa akan menjual sebidang tanah dengan luas kira – kira 6 ha di jalan Daan Mogot, Cengkareng kepada Benny Sumampouw. Benny Sumampouw pada saat itu telah membayar uang muka sebesar Rp. 5.000.000.000,00 kepada PT. Patra Jasa, yang kemudian dibuatkan sebuah kwitansi dengan tanda tangan dari Manager Divisi Keuangan PT. Patra Jasa. Selanjutnya karena syarat untuk membuat AJB saat itu belum seluruhnya terpenuhi, maka dikeluarkan PPJB atas tanah tersebut.

Namun pada saat diminta tindak lanjut untuk membuat AJB di hadapan PPAT, PT. Patra Jasa menghindar dengan alasan bahwa tanah yang akan dijual adalah milik PT. Pertamina. Tanah yang akan dijual tersebut ternyata merupakan suatu penyertaan modal atau inbreng yang dilakukan PT. Pertamina ke PT. Patra Jasa. Saat PPJB telah dapat ditindaklanjuti, ada suatu itikad

buruk dari PT. Pertamina yang menarik kembali inbreng berupa tanah dari PT. Patra Jasa sehingga tidak dapat dibuat AJB. Benny Sumampouw sebagai pihak pembeli berusaha menarik kembali uang muka yang sudah dibayarkan kepada PT. Patra Jasa atas hal ini, namun PT. Patra Jasa tidak mau mengembalikan.

Benny Sumampouw kemudian menyerahkan secara cession tagihan sejumlah Rp. 5000.000.000,00 yang berupa uang muka tanah kepada PT. Pulau Seribu Paradise. Kemudian PT. Pulau Seribu Paradise mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap PT. Patra Jasa dan PT. Pertamina karena telah bersama – sama melakukan suatu wanprestasi.

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memenangkan PT. Pulau Seribu Paradise dan menyatakan bahwa PT. Patra Jasa dan PT. Pertamina terbukti melakukan wanprestasi. Namun pada tingkat banding Pengadilan Tinggi Jakarta membatalkan putusan di tingkat pertama dan menyatakan bahwa PPJB yang dibuat Benny Sumampouw dan PT. Patra Jasa tidak sah dan batal demi hukum. PT. Pulau Seribu Paradise kemudian mengajukan permohonan kasasi kepada Mahkamah Agung namun permohonan tersebut ditolak.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, permasalahan yang hendak dikemukakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah PT. Patra Jasa dan PT. Pertamina dapat dikatakan melakukan suatu wanprestasi atas PPJB tanah dengan Benny Sumampouw ?



2. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum terhadap PT. Pulau Paradise sebagai pihak yang dirugikan akibat putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menyatakan PPJB batal demi hukum dan permohonan kasasi yang diajukan ke Mahkamah Agung ditolak ?

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui PT. Patra Jasa dan PT. Pertamina dapat dikatakan melakukan suatu wanprestasi atas PPJB tanah dengan Benny Sumampouw.
2. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap PT. Pulau Paradise sebagai pihak yang dirugikan akibat putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menyatakan PPJB batal demi hukum dan permohonan kasasi yang diajukan ke Mahkamah Agung ditolak.

II. METODE

Penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang ada kaitannya dengan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologi berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis berarti berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal – hal yang bertentangan dengan suatu kerangka.³

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yang bersifat yuridis normatif. Pemilihan metode

ini dilakukan untuk menemukan aturan hukum, prinsip – prinsip hukum, maupun doktrin – doktrin hukum guna menjawab permasalahan hukum yang dihadapi, yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.⁴

Aspek yuridis yang digunakan dalam penelitian ini adalah peraturan yang berkaitan dengan perjanjian dan perikatan, serta wanprestasi. Sedangkan dimaksud dengan penelitian normatif yaitu penelitian yang lebih menekankan kepada penggunaan data sekunder atau berupa norma hukum tertulis. Penelitian yang dilakukan oleh penulis disini merupakan bentuk penelitian hukum normatif yang bertujuan untuk meneliti kepastian hukum berdasarkan studi kepustakaan dan hukum positif yang ada.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah deskriptif analitis, yaitu prosedur atau cara pemecahan masalah penelitian yang diselidiki dengan cara memeparkan atau melukiskan keadaan objek yang sedang diselidiki, sebagaimana berdasarkan fakta – fakta yang aktual yang pada saat ini tidak hanya terbatas sampai pada pengumpulan dan penyusunan data, tetapi meliputi analisa dan interpretasi tentang arti data.⁵ Selanjutnya dilakukan analisis

³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hal. 42.

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet.10, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 13-14

⁵ Hardawi Nawawi dan H.M. Martini Hardawi, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gajahmada University Press, 1992), hal. 47.



terhadap peraturan – peraturan yang berlaku dikaitkan dengan teori – teori hukum, pendapat para sarjana, praktisi, dan praktek pelaksanaan hukum yang menyangkut mengenai materi proses pelaksanaan hukum.

C. Metode Pengumpulan Data

Teknik dan alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan “teknik penelitian kepustakaan” yaitu kegiatan mempelajari dan mengumpulkan data tertulis untuk menunjang penelitian. Sumber data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah diperoleh dari literatur – literatur buku yang berhubungan dengan tema penelitian ini. Berdasarkan cara perolehannya jenis data dibagi menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder.⁶

Data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini oleh penulis merupakan data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui bahan – bahan kepustakaan atau dokumentasi. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat atau yang dalam hal ini berkaitan dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian hukum ini, yaitu :

1. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)
2. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

4. Putusan Mahkamah Agung Nomor 280 K/Pdt/2006

Bahan hukum sekunder diartikan sebagai bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan dari para para pakar atau ahli. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

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

Hardawi Nawawi dan H.M. Martini Hardawi, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, 1992. Yogyakarta: Gajahmada University Press.

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan

R. Tjitrosudibio, cet.39. 2009. Jakarta : Pradnya Paramita, Pasal 1458.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Cet.10*, 2007. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, 1986. Jakarta: UI Press.

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

Wirjono Prodjodikoro. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. 2000. Bandung : Mandar Maju.

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap barang hukum primer dan sekunder, terdiri dari Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kasus Posisi

1. Para Pihak Kasus Gugatan Wanprestasi Terhadap

⁶ Sri Mamuji, dkk., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, ed. 1, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 4.



Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah

- a. PT. Pulau Seribu Paradise berkedudukan di Jalan K.H. Wahid Hasyim No. 69 Jakarta Pusat, sebagai penerima secara cession dari Benny Sumampouw terhadap tagihan piutang atas uang muka atau panjar PPJB tanah seluas 6 ha bekas pabrik batu bata di Jalan Daan Mogot, Cengkareng, Jakarta Barat. Selanjutnya disebut sebagai pemohon kasasi, dahulu sebagai penggugat perkara.
 - b. PT. Patra Jasa, berkantor pusat di Jalan Jendral Gatot Subroto No. 32-34, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Termohon Kasasi I, dahulu sebagai Tergugat I / Pembanding.
 - c. PT. Pertamina, berkantor pusat di Jalan Medan Merdeka Timur No. 1A, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai Termohon Kasasi II, dahulu sebagai Tergugat II / Pembanding.
2. Dasar Permohonan Gugatan Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah
- PT. Pertamina ternyata telah beritikad buruk dengan menghalang – halangi PPJB tanggal 18 Agustus 1990 dengan cara menarik kembali obyek tanah yang menjadi penyertaan modalnya dari PT. Patra Jasa melalui Surat

Keputusan No. Kpts-014/C 0000/96-SO tanggal 6 Februari 1996 meskipun PT. Pertamina mengetahui bahwa antara Benny Sumampouw dan PT. Patra Jasa telah ada PPJB atas sebidang tanah tersebut.

3. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
 - a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
 - b. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai dengan Berita Acara Sita No. 08/2004. Del Jo. No. 361/PDT.G/2003/PN.Jkt.P st. tanggal 19 Maret 2003 dinyatakan sah dan berharga;
 - c. Menyatakan pengalihan hak tagih Sdr. Benny Sumampouw atas Tergugat I (PT Patra Jasa) kepada Penggugat (PT Pulau Seribu Paradise) sesuai Akte Penyerahan secara Cession No. 1 tanggal 12 April 2003 yang dibuat di hadapan Notaris H. Yoyo Gundero Suwandhi, SH adalah sah;
 - d. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 yang telah merugikan Penggugat;
 - e. Membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990;



- f. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II berhutang kepada Penggugat hutang pokok sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ditambah dengan bunga 3% setiap bulannya terhitung sejak bulan September 1990 sampai dengan April 2004 sebesar Rp 17.685.000.000,- (tujuh belas milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) bunga mana dihitung terus sampai dibayar lunas, dibebankan kepada para Tergugat secara tanggung renteng;
- g. Menyatakan Penggugat berhutang kepada Tergugat I atas uang sewa Pulau Bira sejak tahun 1999 sampai dengan bulan Juli 2003, sebesar Rp 5.628.000.000,- (lima milyar enam ratus dua puluh delapan juta rupiah) bunga mana dihitung terus sampai dibayar lunas oleh Penggugat;
- h. Menyatakan demi hukum telah terjadi perjumpaan hutang (Kompensasi) antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- i. Menyatakan Penggugat tidak berkewajiban membayar uang sewa Pulau Bira Besar kepada Tergugat I sampai sebesar jumlah kelebihan tagihan Penggugat kepada Tergugat I;
- j. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang dianggarkan sebesar Rp 389.000,- (tiga ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);
- k. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
4. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta
- Bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Pembanding putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan No. 287/PDT/2004/PT.DKI. tanggal 30 Juli 2004, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :
- a. Menerima permohonan banding dari Tergugat I dan Tergugat II / para Pembanding;
- b. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 361/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Pst , tanggal 31 Maret 2004.
- Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta dalam eksepsinya menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II / para pembanding, dan dalam pokok perkaranya menolak gugatan Penggugat / Terbanding seluruhnya. Majelis Hakim menyatakan PPJB tanggal 18 Agustus 1990 batal demi hukum



sehingga PT. Patra Jasa dan PT. Pertamina tidak terbukti melakukan wanprestasi terhadap PPJB tanah.

Pengadilan Tinggi Jakarta menyatakan sita jaminan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sita No. 08/2004/Del. jo. No. 361/PDT.G/2003/PN.JKT.PS T., tanggal 19 Maret 2004 dengan dasar penetapan tanggal 15 Maret 2004 No. 08/2004, Del. Jo. No. 361/PDt.G/2003/PN.JKT.PS T., harus dinyatakan tidak sah dan tidak berharga serta diperintahkan untuk diangkat.

5. Putusan Mahkamah Agung

Putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang – undang, dan memperhatikan pasal – pasal dari Undang – Undang No. 4 Tahun 2004, Undang – Undang No. 14 Tahun 1985 jo. Undang – Undang No. 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang – undangan lain yang bersangkutan maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi atau PT. Pulau Seribu Paradise tersebut harus ditolak, dan pemohon kasasi / penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

B. Analisa

1. PT. Patra Jasa dan PT. Pertamina Tidak Dapat Dikatakan Melakukan Wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Tanah yang Dilakukan dengan Benny Sumampouw

PPJB antara Benny Sumampouw dan PT. Patra Jasa tidak sah menurut hukum, dan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta juga menyatakan PPJB tersebut batal demi hukum, dimana pengertian batal demi hukum disini adalah akibat dari tidak terpenuhinya syarat obyektif dalam perjanjian.

Dalam hal ini akan dijelaskan lebih lanjut bahwa PPJB yang dilakukan antara PT. Patra Jasa dan Benny Sumampouw memang sudah memenuhi syarat subyektif perjanjian yaitu kesepakatan dan kecakapan, namun tidak memenuhi syarat obyektif perjanjian yaitu suatu pokok persoalan tertentu dan sebab yang halal yang telah disebutkan, yaitu :

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian berarti terjadinya pertemuan atau kesesuaian kehendak yang terjadi diantara para pihak.⁷

Kesepakatan antara para pihak disini, yaitu Ir. Pudjadi Soekarno dan Benny Sumampouw memang sudah terlihat disaat

⁷ Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, (Jakarta : CV. Gitama Jaya, 2008), hal. 129.



- kedua belah pihak menyetujui untuk terjadinya suatu bentuk perbuatan hukum terhadap tanah yaitu berupa jual beli.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Dalam kasus yang dibahas dalam penulisan hukum ini, terdapat dua subyek hukum yang dapat dikatakan cakap dalam membuat suatu perikatan. Benny Sumampouw sebagai manusia yang sehat akal dan jasmaninya sudah jelas dapat dikatakan memiliki suatu kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Di satu sisi PT. Patra Jasa merupakan suatu bentuk badan hukum yang berbentuk perseroan terbatas, dimana perseroan tersebut sedang tidak dalam suatu hal yang melarangnya untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu, sehingga cakap untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu pokok persoalan tertentu. Dalam PPJB yang dibuat antara Benny Sumampouw dan PT. Patra Jasa sudah dimuat mengenai suatu pokok persoalan tertentu yaitu berupa tanah seluas 6 ha di Cengkareng beserta harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Sehingga suatu pokok persoalan tertentu yang dimaksudkan disini adalah harga tanah dan obyek tanah itu sendiri yang sudah diperjanjikan secara jelas. Harga yang disepakati antara Benny Sumampouw dan PT. Pertamina adalah Rp. 120.000,-/m² sehingga total keseluruhan harga dari tanah tersebut adalah Rp. 7.039.500.000,-.
- d. Suatu sebab yang halal. Sebab yang halal yang dimaksudkan disini adalah menyangkut mengenai isi perjanjian. Dalam kasus ini isi yang terkandung dalam PPJB antara Benny Sumampouw dengan PT. Patra Jasa memang tidak bertentangan dengan peraturan perundang – undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Namun dalam hal tidak adanya izin dari Ir. Pudjadi Soekarno selaku direksi perseroan kepada Dewan Komisaris maka menyebabkan sebab yang halal disini tidak terpenuhi karena hal



tersebut bertentangan dengan peraturan, khususnya anggaran dasar perseroan itu sendiri.

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa PPJB yang dibuat antara Benny Sumampouw dan PT. Patra Jasa yang saat itu diwakili kedudukannya oleh Ir. Pudjadi Soekarno adalah tidak sah menurut hukum. Dalam hal ini sudah jelas bahwa kedua belah pihak tidak harus melakukan kewajiban yang mengikat dalam perjanjian tersebut sebagai suatu bentuk prestasi, sehingga PT. Patra Jasa dan PT. Pertamina tidak melakukan suatu wanprestasi terhadap PPJB dengan Benny Sumampouw karena memang dari awal PPJB tersebut batal demi hukum.

Di satu sisi perlu diperhatikan bahwa dalam hal ini PT. Pertamina juga melakukan suatu itikad buruk dimana ia berusaha untuk menarik kembali tanah sengketa dari penyertaan modal meskipun saat itu pihak dari PT. Pertamina sudah mengetahui bahwa obyek tanah tersebut sedang dalam proses pembuatan hukum jual beli. Terhadap hal tersebut patutlah seharusnya PT. Pertamina sebagai Tergugat II digugat atas dasar perbuatan melawan hukum.

2. Perlindungan Hukum Terhadap PT. Pulau Paradise Sebagai Pihak Yang

Dirugikan Akibat Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Yang Menyatakan PPJB Batal Demi Hukum Dan Permohonan Kasasi Yang Diajukan Ke Mahkamah Agung Ditolak

Dalam hal PPJB dinyatakan batal demi hukum, maka menurut Pasal 1359 KUHPerdara apa yang telah dibayarkan dapat dituntut kembali karena dengan status PPJB yang dianggap tidak pernah ada maka telah terjadi suatu pembayaran yang tidak wajib, dimana dalam hal ini adalah uang panjar yang dibayarkan Benny Sumampouw.

Oleh karena itu sudah seharusnya uang panjar yang dibayarkan oleh Benny Sumampouw senilai Rp. 5.000.000.000,- dikembalikan, dan ditanggungkan seluruhnya kepada pribadi Ir. Pudjadi Soekarno yang saat dibuatnya PPJB telah menyalahi aturan dengan melakukan tindakan hukum tanpa persetujuan perseroan. Selanjutnya karena tagihan atas piutang tersebut sudah diserahkan secara *cessie* kepada PT. Pulau Seribu Paradise sebagai Penggugat, maka sudah sepatutnya uang tersebut dikembalikan kepada PT. Pulau Seribu Paradise.

Sebagai suatu bentuk perlindungan terhadap PT. Pulau Seribu Paradise sebagai Penggugat yang merasa sangat dirugikan seharusnya



Pengadilan Tinggi Jakarta dalam mengeluarkan putusannya mempertimbangkan dengan benar status tanah pada saat pembuatan PPJB dan mempertimbangkan prinsip *unjustified enrichment* agar kemudian putusan yang dikeluarkan tidak justru menimbulkan suatu bentuk kerugian yang besar bagi satu pihak, sedangkan di satu sisi dapat menimbulkan ketidakadilan dimana salah satu pihak dapat memperkaya diri sendiri dengan cara yang tidak adil.

IV. KESIMPULAN

- 1.a. PT. Patra Jasa tidak melakukan wanprestasi terhadap PPJB yang dilakukan dengan Benny Sumampouw.
- b. PT. Pertamina melakukan suatu perbuatan melawan hukum terhadap PPJB tanah.
2. Dalam hal ini bentuk perlindungan hukum terhadap PT. Pulau Seribu Paradise sebagai pihak yang dirugikan dirasa sangat kurang. Dapat dilihat dari Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Putusan Mahkamah Agung yang menolak pengajuan kasasi PT. Pulau Seribu Paradise, namun tidak disebutkan secara jelas pihak manakah yang harus mengembalikan uang panjar senilai Rp. 5.000.000,- kepada PT. Pulau Seribu Paradise sebagai penerima *cessie*.

V. DAFTAR PUSTAKA

- Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, 2008. Jakarta : CV. Gitama Jaya.
- Hardawi Nawawi dan H.M. Martini Hardawi, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, 1992. Yogyakarta: Gajahmada University Press.
- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet.39. 2009. Jakarta : Pradnya Paramita, Pasal 1458.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Cet.10*, 2007. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, 1986. Jakarta: UI Press.
- Sri Mamuji, dkk., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, ed. 1,2005. Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Wirjono Prodjodikoro. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. 2000. Bandung : Mandar Maju.