

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam kegiatan sewa menyewa lahan sering terjadi sengketa, persoalan sewa menyewa lahan merupakan permasalahan menarik, karna kebutuhan lahan semakin meningkat, sedangkan jumlah lahan tetap, dilain pihak masyarakat yang membutuhkan lahan bertambah banyak. Masalah kepemilikan lahan merupakan suatu hal yang penting, maka dalam sewa menyewa lahan harus bersikap hati-hati, luwes, dan bijaksana dalam penyelesaiannya. Hal ini disebabkan adanya dua kepentingan yang bertentangan, yaitu kepentingan pemilik lahan dan kepentingan yang membutuhkan lahan. Sehingga perlu adanya pendekatan kepada pemilik lahan maupun masyarakat pengguna lahan.

Transaksi lahan adalah suatu perbuatan hukum tentang perolehan (perbuatan pemilikan) dan peralihan lahan. Transaksi lahan termasuk dalam hukum keadaan bergerak, yakni beralihnya hak dari seseorang atas lahan kepada orang lain. Transaksi lahan dibagi atas :

- a) Perbuatan hukum sepihak (*eenzijdige rechtshandeling*)
- b) Perbuatan dua pihak (*tweetijdge rechtshandeling*).¹

Pemilikan lahan merupakan perbuatan sepihak, perbuatan mana menyebabkan timbulnya hak memiliki lahan, sedangkan peralihan hak milik merupakan perjanjian dua pihak (timbang balik), misalnya : jual lepas, jual gadai,

¹ Gauzali Saydam, 2005, *Teknologi Telekomunikasi Perkembangan dan Aplikasi*, Bandung, CV. Alfabeta, hlm. 3

jual tahunan, pemberian lahan, dsb, yang menimbulkan hak milik atas lahan atau penguasaan lahan.

Transaksi sepihak adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja, atau suatu perbuatan yang tidak memerlukan pihak lain (pihak lain diam). Transaksi ini pada dasarnya meliputi memperoleh lahan yang dilakukan secara kelompok atau perorangan, misalnya : pendirian suatu kampung atau desa, pembukaan lahan (yang dilakukan oleh seorang warga desa atau persekutuan).

Untuk itulah sewa menyewa masih dirasa sangat penting termasuk didalamnya adalah sewa menyewa lahan. Hal ini dapat dilihat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1548 yang berbunyi sebagai berikut :
“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama satu waktu tertentu dan pembayaran sesuatu harga, dan pihak tertentu belakangan itu disanggupi pembayarannya.”²

Di Kota Padang permasalahan sewa menyewa lahan pernah terjadi bahkan sampai tingkat Peninjauan Kembali antara PT SURIATAMA MINANG LESTARI yang berkedudukan di jalan Prof. Dr. Hamka Nomor 2A Padang dengan PT BASKO MINANG PLAZA berkedudukan di jalan Prof. Dr. Hamka Nomor 2A. Permasalahan ini terjadi dikarenakan PT SURIATAMA MINANG LESTARI yang diwakilkan oleh Aldes Maryono selaku Direktur Utama merasa dirugikan atas wanprestasi yang dilakukan oleh PT BASKO MINANG PLAZA,

² Subekti, R, dan Tjitrosubidjo, R, 1992, *KUH Perdata dengan Tambahan UUPA dan UUP*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, hlm318

wanprestasi yang dilakukan yaitu pemutusan perjanjian sewa menyewa secara sepihak. Maka dengan itu PT SURIATAMA MINANG LESTARI mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Padang, dilanjutkan banding ke Pengadilan Tinggi dengan Nomor Putusan No. 110/Pdt.Pdg, kemudian Kasasi ke Mahkamah Agung dengan Nomor Putusan No. 348 K/Pdt/2012 dan terakhir Peninjauan Kembali telah putus dengan Nomor Putusan : Mahkamah Agung Nomor 243 PK/Pdt./2015.

Mengacu pada Pasal 108 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas selanjutnya disebut (“UUPT”) menyatakan tugas dan wewenang Dewan Komisaris hanya melakukan pengawasan atas kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi.

Berdasarkan Pasal 98 UUPT, Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan. Artinya di dalam Pengadilan Direksilah yang berwenang mewakili perseroan di persidangan dan sedangkan diluar Pengadilan Direksilah yang berhak melakukan perbuatan Hukum seperti contohnya membuat perjanjian dengan pihak lain.

Sedangkan dalam kasus di atas Perjanjian sewa menyewa antara PT SURIATAMA MINANG LESTARI yang diwakili oleh Aldes Maryono selaku Direktur Utama dengan PT BASKO MINANG PLAZA dilakukan oleh Tuan Basrizal Koto selaku Komisaris, bukan sebagai Direktur Utama.

Jadi berdasarkan putusan No. 42/Pdt. G/2010.PN.PDG juncto No. 110/Pdt.Pdg juncto No. 348 K/Pdt/2012 juncto No. 243 PK/Pdt/2015 bahwa Dewan Komisaris tidak memiliki wewenang dan tanggung jawab dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa, karena yang menandatangani perjanjian sewa menyewa antara PT SURIATAMA MINANG LESTARI dengan PT BASKO MINANG PLAZA tidak orang yang berwenang, karna yang membuat perjanjian itu adalah Tuan Basrizal Koto selaku Komisaris, jelas dalam hal ini Tuan Basrizal Koto tidak mempunyai kewenangan untuk bertindak ke luar dan kedalam atas nama Persero.

Berdasarkan uraian kasus di atas hal inilah yang membuat penulis mengangkat judul **“Akibat Hukum Perjanjian Yang Di Buat Oleh Komisaris Perseroan Terbatas Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan (Studi Putusan Nomor 243 PK/Pdt./2015)”**.

B. Rumusan Masalah

Pada penelitian ini peneliti merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Akibat Hukum jika Perjanjian yang dilakukan oleh Komisaris Perseroan Terbatas dalam perjanjian sewa menyewa lahan?
2. Bagaimana Pertimbangan hakim dalam memutus akibat Hukum jika Perjanjian dilakukan oleh Komisaris Perseroan Terbatas dalam perkara nomor : 243 PK/Pdt./2015

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui akibat Hukum apabila Perjanjian dilakukan oleh Komisaris
2. Untuk mengetahui Pertimbangan hakim dalam memutus akibat Hukum apabila Perjanjian dilakukan oleh Komisaris dalam perkara nomor : 243 PK/Pdt./2015

D. Metode Penelitian

Untuk memperoleh hasil dari apa yang penulis harapkan dalam penulisan ini, maka sesuai dengan permasalahan yang telah ditetapkan maka penulis melakukan dengan cara :

1. Jenis penelitian

Metode yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif. Penelitian yuridis Normatif, merupakan penelitian yang mengkaji putusan hakim, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana.³

2. Sumber Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh berbentuk dokumen atau buku-buku yang berhubungan dengan objek-objek penelitian.

Data sekunder tersebut meliputi:

- a. Bahan Hukum Primer

³ Bambang Sunggono, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Rata Grafindo, Jakarta, hlm 41.

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 2) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas
- 3) Putusan Mahkamah Agung Nomor 243 PK/Pdt./2015

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang berasal dari buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, artikel ilmiah dan hasil penelitian hukum sebelumnya yang berhubungan dengan pembatalan hibah. Dengan sumber data-data diatas diharapkan dapat menunjang serta melengkapi data-data yang diperlukan oleh penulis dalam penyusunan skripsi ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan-bahan yang memberikan petunjuk melalui internet, yang berhubungan dengan penelitian ini serta kamus-kamus hukum.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam usaha pengumpulan data, penulis melakukan penelitian dengan studi dokumen. Studi dokumen adalah studi yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, bahan-bahan literatur dan jurnal hukum serta kamus hukum yang ada kaitannya dengan masalah penelitian.

4. Analisis Data

Penelitian ini bersifat deskriptif, maka analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data sekunder. Data tersebut diolah, diuraikan bukan dalam bentuk angka melainkan dalam bentuk uraian kalimat

sehingga diperoleh suatu kesimpulan yang sesuai dengan permasalahan dan tujuan penelitian.