

**ANALISIS PERJANJIAN KERJA SAMA OPERASIONAL  
PERUM PERUMNAS DAN PT. CAHAYA SUBUR LESTARI  
DALAM PRESPEKTIF ULTRA VIRES**

TESIS



**Tesis ini diajukan sebagai syarat untuk memperoleh gelar Megister Hukum**

Oleh :

**Yoel Bello  
4618101002**

**PROGRAM PASCASARJANA ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS BOSOWA  
MAKASSAR  
2020**

## HALAMAN PENGESAHAN

1. Judul : Analisis Perjanjian Kerjasama Operasional Perum Perumnas Dan

PT. Cahaya Subur Lestari Dalam Perspektif Ultra Vires

2. Nama Mahasiswa : Yoel Bello

3. Nim : 4618101002

4. Program Studi : Ilmu Hukum

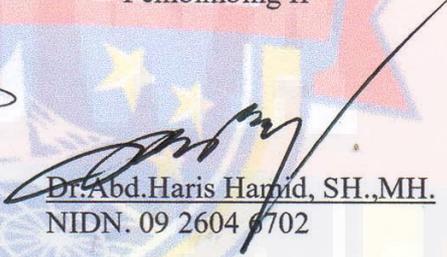
Menyetujui

Komisi Pembimbing,

Pembimbing I

Pembimbing II

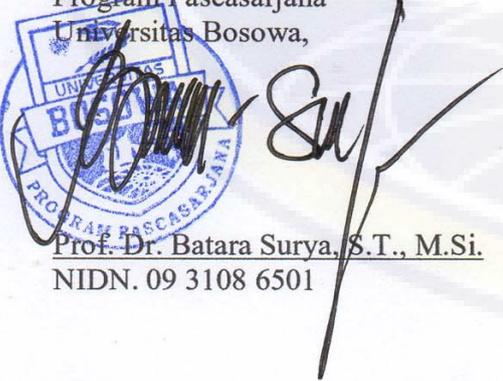
  
Dr. Zulkifli Makkawaru, SH.,MH.  
NIP. 0931126002

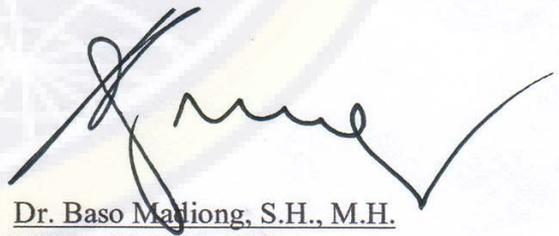
  
Dr. Abd. Haris Hamid, SH.,MH.  
NIDN. 09 2604 6702

Mengetahui,

Direktur  
Program Pascasarjana  
Universitas Bosowa,

Ketua Program Studi  
Magister Ilmu Hukum,

  
Prof. Dr. Batara Surya, S.T., M.Si.  
NIDN. 09 3108 6501

  
Dr. Baso Maling, S.H., M.H.  
NIDN. 09 0909 6702

## HALAMAN PENERIMAAN

1. Pada hari/ Tanggal : Jumat 19 Maret 2021
2. Tesis atas nama : Yoel Bello
3. Nim : 4618101002

Telah diterima oleh Panitia Ujian Tesis Program Pascasarjana untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Megister pada program studi Ilmu Hukum.

### PANITIA UJIAN TESIS

Ketua : Dr. Zulkifli Makkawaru, SH.,MH (.....)

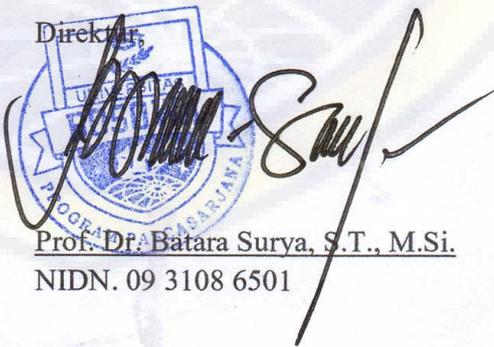
Sekretaris : Dr. Abd. Haris Hamid, SH.,MH. (.....)

Anggota Penguji : 1. Dr. Hj. Kamsilaniah, SH., MH. (.....)

2. Dr. Yulia A. Hasan, SH., MH. (.....)

Makassar, 19 Maret 2021

Direktur,

  
Prof. Dr. Batara Surya, S.T., M.Si.

NIDN. 09 3108 6501

## PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, didalam naska Tesis ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain yang memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang penuh tulisan atau terbitan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah Tesis ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan saya bersedia Tesis (Megister) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku (Pasal 25 ayat (2) dan Pasal 70 UU No. 20 Tahun 2003 Tentang Sistem Pendidikan Nasional).

Makassar, 19 Maret 2021 .

Mahasiswa,



**Yoel Bello**

4618101002

## ABSTRAK

Analisi terhadap perjanjian Kerjasama Operasional Perum Perumnas dan PT. Cahaya Subur Lestari, menggunakan analisis normatife untuk menentukan aturan secara yuridis mengenai aturan Perseroan Terbatas dan segala bentuk tindakan Perseroan yang dapat dilakukan. Apabila ada Tindakan Direksi yang bertentangan dengan UU PT serta Anggaran dasar Perseroan Maka tindakan tersebut merupakan *ultra vires*. Penulis melakukan kajian tentang Perjanjian Kerjasama Operasional Antara Perum Perumnas dengan PT Cahaya Subur Lestari dalam prespektif *ultra vires*. Dengan menggunkan kajian Peraturan Perundang-Undangan dan dengan Kajian Teori Doktrin *ultra vires*, ternyata diperoleh fakta bahwa perjanjian yang dibuat oleh Perum Perumnas dengan PT Cahaya Subur Lestari telah sesuai dengan UU No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas serta sesuai dengan Doktrin *ultra vires*, Direksi yang mempunyai wewenang berdasarkan Akta Perseroan sehingga menurut hukum pihak yang mewakili Perseroan dalam membuat perjanjian telah mempunyai legal Standing untuk melakukan tindakan hukum dengan pihak lain sesuai dengan UU PT dan Pasal 1320 KUH Perdata. Terhadap perjanjian *ultra vires* terdapat upaya hukum yang dapat dilakukan para pemegang saham Perseroan dengan memintakan Pertanggung jawaban terhadap Direksi atas semua kerugian yang dialami oleh Perseroan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 97 ayat (1) dan ayat (2) UU PT dan Pasal 97 ayat (6) UU PT.

Kata Kunci : Perjanjian, *ultra vires*, Upaya hukum

## **ABSTRACT**

*Analysis of the Operational Cooperation Agreement of Perum Perumnas and PT. Cahaya Subur Lestari, uses normatife analysis method to determine juridical rules regarding Limited Liability Company rules and all forms of Company actions that can be taken. If there is an action by the Board of Directors that contradicts the Company Law and the Company's Articles of Association, then such action is ultra vires. The author conducted a study on the Operational Cooperation Agreement between Perum Perumnas and PT Cahaya Subur Lestari which contained ultra vires measures. By using the study of the Laws and Regulations and with the study of the theory of ultra vires doctrine, it was found that a time was obtained that the agreement made by Perum Perumnas with PT Cahaya Subur Lestari was in accordance with Law No. 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies and in accordance with the Ultra Vires Doctrine, the Board of Directors has the authority based on the Company Deed so that according to the law the party representing the Company in making an agreement has legal standing to take legal action with other parties in accordance with the PT Law and Article 1320 of the Civil Code. . Regarding the ultra vires agreement, there are legal remedies that can be taken by the shareholders of the Company by asking the Board of Directors to be responsible for all losses suffered by the Company as confirmed in Article 97 paragraph (1) and paragraph (2) of the PT Law and Article 97 paragraph (6) UU PT.*

*Keywords: Agreement, ultra vires, legal remedies*

## KATA PENGANTAR

*“Takut akan Tuhan adalah permulaan Pengetahuan,  
tetapi orang bodoh menghina Hikmat dan Didikan” (Amsal 1:7)*

Syaloom dan Puji Syukur kepada Tuhan yang Maha Kuasa atas perkenaanannya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini dengan Judul **“Analisis Perjanjian Operasional Perum Perumnas Dan PT. Cahaya Subur Lestari Dalam Prespektif *Ultra Vires*”** sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan Gelar Megister Hukum pada Program Pascasarjana Universitas Bosowa Makassar.

Terimakasih kepada kedua orang tua tercinta Ayah saya **Jeni Bello** dan Ibu Terkasih saya **Yosphina Ma'tan, S.Pd.** yang telah merawat dan membesarkan saya sampai pada hari ini, serta Doa yang tulus dari kedua Orang Tua saya sehingga dapat menyelesaikan dengan baik segala tugas dan tanggung jawab besar yang dipercayakan kepada Penulis, dan juga saya ucapkan terimakasih kepada Saudara saya Yuliana (Mak Harlan), Rini (Mak Kris), Yoas Bello, S.Pd., Yohana Bello, S.Kom. (Mak Yody), Nining Ningsih, S.E., Yonas Bello, Yosep Bello, Yodata Kadonga, Serta Saudari terkasih Sri Elmi Pratiwi, S.Pd. yang telah memberikan dukungan Doa serta motifasi selama penulis menyelesaikan studi.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa Tesis ini, masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati senantiasa mengharapkan saran dan kritikan yang sifatnya konstruktif dalam rangka kesempurnaan. Bahwa dalam penyusunan Tesis ini saya menyampaikan penghargaan yang setingginya kepada Pembimbing I **Dr. Zulkifli Makkawaru,**

**SH., MH.** dan Pembimbing II **Dr. Abd. Haris Hamid, SH., MH.** yang dengan sabar dalam membimbing saya, semoga selalu diberikan kesehatan yang baik untuk terus mengabdikan diri kepada dunia Pendidikan. Serta Penulis menyampaikan terimakasih yang tulus dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. M. Saleh Pallu, M.Eng, sebagai Rektor Universitas Bosowa Makassar.
2. Bapak Prof. Dr. Batara Surya, ST., M.Si, sebagai Direktur Pascasarjana Universitas Bosowa Makassar.
3. Bapak Dr. Syamsul Bahri, S.Sos., M.Si, sebagai Asisten Direktur Pascasarjana Universitas Bosowa Makassar.
4. Bapak Dr. Baso Madiung, SH., MH. Sebagai Ketua Program Studi Megister Hukum Pascasarjana Universitas Bosowa Makassar.
5. Terimakasih kepada tim penguji Ibu Dr. Hj. Kamsilaniah, SH., MH. Dan Ibu Dr. Yulia A. Hasan, SH., MH. Masing-masing sebagai anggota tim penguji yang telah memberikan masukan dan saran dalam setiap Seminar dalam rangka kesempurnaan Tesis ini.
6. Terimakasih kepada Staf dan Pagawai Pascasarjana Universita Bosowa Makassar.
7. Terimakasih kepada Saudara dan Saudari pada angkatan tahun 2018 Pascasarjana Program Studi Megister Hukum yang tidak saya sempat sebutkan atu persatu namanya.

8. Terimakasih kepada sahabat Rekan-rakan Lawyer yang telah memberikan masukan pada saat diskusi-dikusi.

Akhir kata penulis menyampaikan terimakasih kepada siapapun yang ikut memberikan sunghansi kepada penulis baik itu pikiran maupun materi semoga kita selalu dilimpahkan berkat masing-masing. Dan semoga tulisan ini bisa bermanfaat bagi Agama, Bangsa dan Negara untuk pembenahan hukum yang lebih baik kedepannya. Terimakasih

Makassar 19 Maret 2021

Penulis,

**Yoel Bello**

4618101002

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
PENGESAHAN TESIS .....	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS .....	iii
ABTRAK .....	iv
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	9
<b>BAB II KAJIAN TEORI DAN KERANGKA KONSEP</b>	
A. Teori Kewenangan .....	11
B. Konsep Perjanjian .....	15
1. Pengertian Perjanjian .....	15
2. Asas-Asas Perjanjian .....	18
3. Jenis-Jenis Perjanjian .....	24
4. Unsur-Unsur Perjanjian .....	25
5. Syarat Sah Suatu Perjanjian .....	26
C. Tinjauan Umum Tentang Akta .....	31
D. Konsep Umum Perseroan Terbatas (PT) .....	34

1. Pengertian Perseroan Terbatas.....	34
2. Perseroan Didirikan Sebagai Badan Hukum.....	38
3. Klasifikasi Perseroan Terbatas.....	42
4. Organ Perseroan Terbatas.....	44
E. Konsep <i>ultra vires</i> .....	53
1. Pengertian <i>ultra vires</i> .....	53
2. Tindakan hukum <i>ultra vires</i> .....	54
F. Kerangka Pikir .....	54

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A. Metode Pendekatan Penelitian.....	56
B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	56
C. Penelusuran Bahan Hukum .....	57
D. Analisa Bahan Hukum .....	57

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Perjanjian KSO Perum Perumnas Dan PT Cahaya Subur Lestari Dalam Prespektif Ultra Vires .....	58
1. Analisis Perjanjian berdasarkan UU No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.....	59
2. Perjanjian Berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara terkait syarat sahnya suatu perjanjian .....	62
3. Perjanjian Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata .....	70

B. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Akibat Adanya

Perjanjian Terdapat Ultra Vires ..... 82

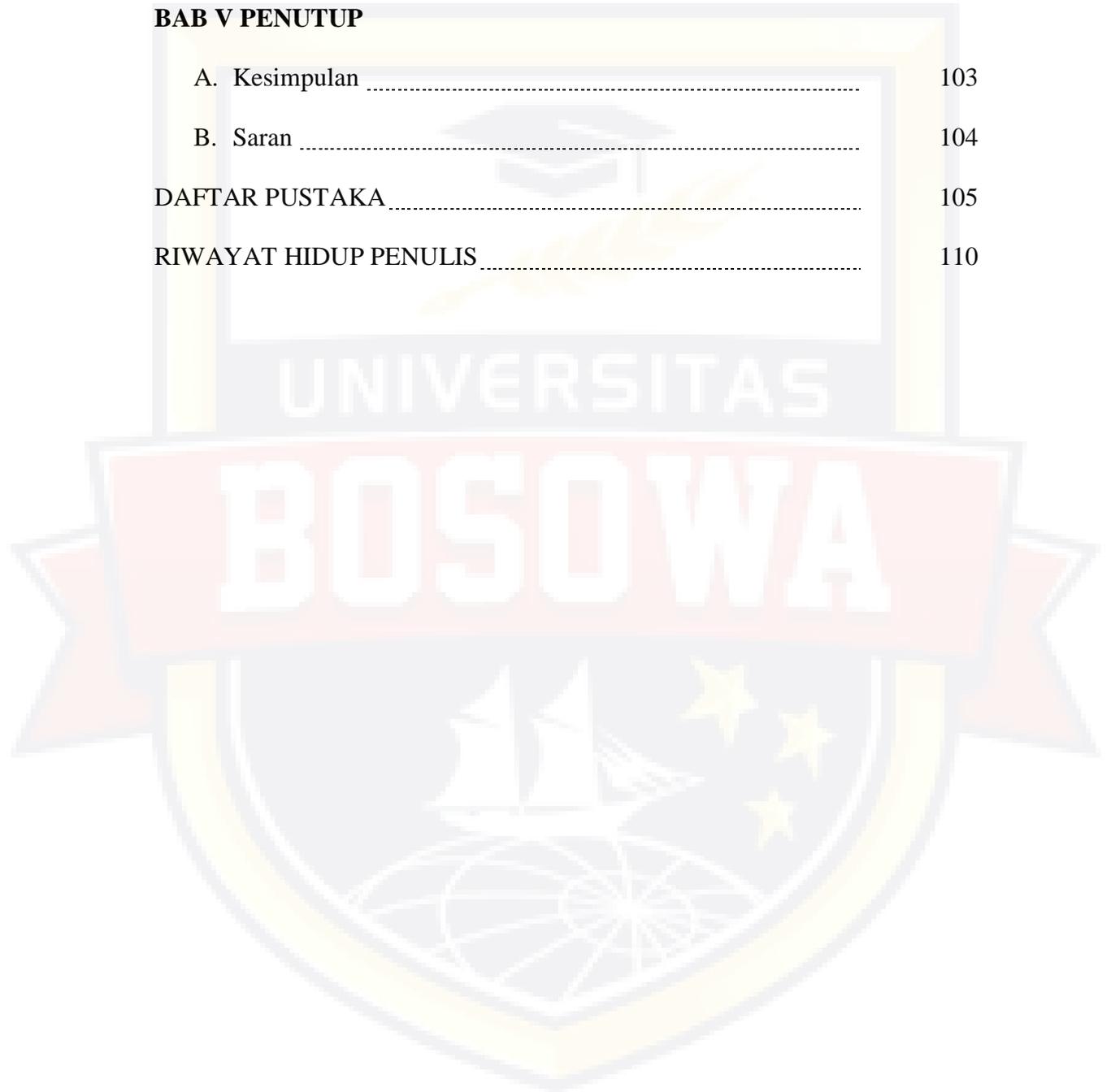
**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan ..... 103

B. Saran ..... 104

DAFTAR PUSTAKA ..... 105

RIWAYAT HIDUP PENULIS ..... 110



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Manusia adalah Mahluk social yang hidup saling membutuhkan, kehidupan manusia membutuhkan kelompok atau suatu komunitas untuk berinteraksi. Saat kita masuk dalam suatu kelompok Masyarakat interaksi pasti akan terjadi yang dapat berjalan langgeng apabila memiliki sifat saling menguntungkan. Kita pasti membutuhkan orang lain untuk memenuhi kebutuhan kita maupun mencapai atau meraih segala yang kita inginkan. Oleh sebab itulah maka harus ada kerjasama dalam masyarakat. Kerjasama ini mengakibatkan suatu keterikatan, yang kemudian harus diatur dalam sebuah Peraturan, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis untuk mencapai ketertiban dalam masyarakat.

Terkait dengan hal tersebut di atas, Perikatan sebagai suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>1</sup> Jadi pada dasarnya, perikatan merupakan suatu perbuatan hukum yang memiliki akibat hukum pula. Perikatan dapat lahir karena dua hal. Yang pertama adalah perikatan lahir karena di syaratkan oleh Undang-undang, dan yang kedua perikatan lahir karena adanya suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana kedua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Peristiwa tersebut disebut sebagai perjanjian. Bentuk-bentuk perjanjian yang sering terjadi dalam kehidupan masyarakat Indonesia telah

---

<sup>1</sup> Subekti 1998, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Penerbit PT Intermasa, hal. 1

diatur oleh Pemerintah, dan dituangkan dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang selanjutnya disebut KUH Perdata.

Peraturan-Peraturan yang tertuang dalam buku III KUH Perdata bersifat terbuka dan dapat disimpangi asalkan ada kesepakatan di antara para pihak yang melakukan perikatan. Aturan pengganti untuk mengganti aturan-aturan yang dikesampingkan oleh para pihak tersebut disebut perjanjian. Perjanjian ini memiliki nilai yang sama dengan peraturan yang dibuat oleh penguasa, karena berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pembuatnya, Vide Pasal 1338 KUH Perdata atau sering di kenal dengan Asas *Pacta Sunt Servanda*. Dalam bentuknya perjanjian itu merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Perjanjian atau persetujuan yang tertulis disebut kontrak.

Ketentuan atau tentang syarat sahnya suatu perjanjian sebagai mana telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut ; 1) Cakap Hukum, 2) Sepakat apa yang diperjanjikan, 3) Sesuatu hal tertentu, 4) Sesuatu sebab yang halal. Dengan dipenuhinya keempat syarat tersebut, maka kontrak yang dibuat adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat kedua belah pihak. Namun apabila salah satu syarat tidak terpenuhi secara otomatis kontrak tersebut dapat dibatalkan. Syarat kecakapan dan kesepakatan merupakan syarat yang subjektif, yang artinya kontrak dapat dibatalkan apabila salah satu atau kedua pihak menghendakinya. Selama tidak ada yang keberatan dengan tidak terpenuhinya kedua syarat tersebut, maka kontrak tetap dapat mengikat secara sah bagi kedua pihak. Namun apabila kontrak tidak memenuhi syarat “suatu hal

tertentu” dan/atau syarat “suatu sebab yang halal” yang merupakan syarat objektif, maka kontrak tersebut batal demi hukum dan tidak mengikat lagi.

Dalam melakukan kegiatan usaha Perseroan Terbatas (PT) acapkali melaksanakan kerjasama dengan pihak lain atau badan hukum Perseroan Terbatas atau Perusahaan Umum milik Pemerintah, seperti yang telah penulis melakukan observasi terhadap Perusahaan Umum Perumahan Nasional yang membuat satuan Kerja Sama Operasional (selanjutnya disebut KSO) Perum Perumnas dan PT Cahaya Subur Lestari untuk membangun Kompleks Perumahan Komersil yang disebut Royal Sentraland BTP. Dalam kerjasama tersebut KSO yang dibuat berdasarkan Perjanjian antara Perum Perumnas dan PT. Cahaya Subur Lestari membentuk susunan Organ Perseroan yang akan melaksanakan kerjasama mewakili KSO dengan pihak lain.

Sementara itu suatu Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut PT) merupakan salah satu badan hukum yang paling banyak digunakan pelaku usaha untuk menjalankan usahanya. Ada beberapa hal pelaku usaha memilih badan hukum PT, antara lain ; a). Adanya pertanggung jawaban terbatas, b). Adanya peraturan yang wajib memilih badan hukum PT, c). Adanya kemudahan dalam pembentukannya, d). Masa hidup abadi, e). Efisiensi manajemen. Pertanggung jawaban yang terbatas dalam PT dapat memperkecil resiko kerugian yang mungkin timbul dalam melaksanakan usaha. PT tidak bertanggung jawab pada utangnya, kecuali terbatas pada seluruh jumlah aset yang dimiliki.<sup>2</sup> Hal ini berarti bahwa para pelaku usaha yang memiliki modal saham dalam sebuah PT

---

<sup>2</sup> A. Partomuan Pohan, 2003 Hal. 4

yang didirikannya, tidak akan menanggung kerugian usahanya lebih dari jumlah saham yang ditanamkan pada PT tersebut.

Perseroan Terbatas sebagai badan hukum harus memiliki modal dasar yang disebut juga (*authorized capital*) yakni jumlah modal yang disebutkan atau dinyatakan dalam akta pendirian atau Anggaran Dasar Perseroan Terbatas. Modal dasar tersebut terdiri dan terbagi dalam saham atau sero (*aandelen, share, stock*). Modal yang terdiri dan dibagi atas saham itu, dimasukkan para pemegang saham dalam status mereka sebagai anggota Perseroan dengan jalan membayar saham tersebut kepada Perseroan. Jadi ada beberapa orang pemegang saham yang bersekutu mengumpulkan modal untuk melaksanakan kegiatan perusahaan yang dikelola Perseroan. Besarnya modal dasar Perseroan menurut Pasal 31 ayat (1) UU PT 2007, terdiri atas seluruh nilai nominal saham. Selanjutnya menurut pasal 32 ayat (1) UU PT 2007, modal dasar Perseroan paling sedikit Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

Perseroan Terbatas sebagai badan hukum juga didirikan berdasarkan perjanjian, Vide Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, jadi Pendirian PT adalah sebagai persekutuan modal diantara pendiri dan/atau pemegang saham, harus memenuhi ketentuan hukum perjanjian, yang diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dari segi hukum perjanjian, pendirian PT sebagai badan hukum, berdifat kontraktual (*contractual by contract*, yakni pendiriannya perseroan merupakan akibat yang lahir dari perjanjian. Selain bersifat kontraktual juga bersifat konsensual (*konsensuel, konsensual*) berupa adanya kesepakatan untuk mengikat perjanjian mendirikan

Perseroan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 27 ayat (1) UU PT 2007, perjanjian untuk mendirikan Perseroan sah menurut Undang-Undang, jika pendiriannya dilakukan paling sedikit 2 (dua) orang atau lebih. Hal ini di tegaskan pada penjelasan Pasal 27 ayat 1 alinea kedua, bahwa prinsip yang berlaku berdasarkan Undang-Undang ini, Perseroan sebagai badan hukum didirikan berdasarkan perjanjian, oleh karena itu harus mempunyai lebih dari 1 (satu) orang pemegang saham, dimana hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan menurut Pasal 1313 KUH Perdata. Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Aset dan struktur perusahaan dapat melewati masa hidup dari pemegang sahamnya, pejabat atau direktur. Ini menyebabkan stabilitas modal yang dapat menjadi investasi dalam proyek yang lebih besar dan dalam jangka waktu yang lebih panjang dari pada aset perusahaan tetap dapat menjadi subjek disolusi dan penyebaran. Manajemen dan spesialisasi kemungkinan pengelolaan modal yang efisien sehingga memungkinkan untuk melakukan ekspansi (perluasan). Dan dengan menempatkan orang yang tepat, efisiensi maksimum dari modal yang ada. Dan juga adanya pemisahan antara pengelola dan pemilik perusahaan, sehingga terlihat tugas pokok dan fungsi masing-masing. Selain itu PT juga memiliki setidaknya-tidaknya tiga karakteristik yang penting yaitu ; a). pertanggung jawaban yang timbul semata-mata dibebankan kepada harta kekayaan yang terhimpun dalam asosiasi, b). Sifat mobilitas atas hak penyertaan, c). Prinsip pengurusan melalui satu organ. Ketiga karakteristik inilah yang menjadi ciri khusus badan hukum berbentuk PT menurut hukumnya, mana kala dilakukan perbuatan untuk

dan atas nama PT maka dipandang sebagai perbuatan itu dilakukan oleh PT itu sendiri, dan bukan oleh orang-orang yang menjalankan perbuatan yang bersangkutan, tanpa sedikitpun meminta pertanggung jawaban dan atau menuntut untuk dibayar dari harta kekayaan pribadi yang melakukan perbuatan. Keadaan ini akibat dari pandangan bahwa PT itu merupakan badan hukum yang mandiri, yang eksistensinya dipandang terlepas dari manusia orang perorangannya.

Hak penyertaan dalam PT atau yang lebih dikenal dengan sebutan saham, pada hakikatnya adalah suatu tanda bukti ikut sertanya seseorang atau badan hukum menanamkan modalnya dalam PT. sebagai suatu asosiasi modal, yang terpenting dalam PT adalah modal yang terbagi atas saham-saham itu sendiri. Oleh karena itulah, pada prinsipnya siapapun orang atau badan hukum yang menanamkan modalnya kedalam PT itu adalah tidak penting, dengan demikian setiap orang atau badan hukum yang ingin mengakhiri keikut sertanya dalam permodalan suatu PT dapat mengalihkan saham-saham miliknya tersebut kepada orang atau badan hukum yang bersedia menggantikannya, baik melalui jual beli, hibah, ataupun wasiat.

Berhubungan dengan ciri khas PT yang merupakan asosiasi modal, tidak menutup kemungkinan terdiri dari banyak sekali modal yang ada didalamnya. Maka dengan demikian dalam kepengurusannya bukanlah kepada pemegang saham tersebut, melainkan suatu organ Perseroan yang terpisah dari kedudukan dari pemegang saham. Yang dimaksud terpisah disini adalah berbeda kedudukan saja dalam suatu kepengurusan organ Perseroan, bukan berarti larangan atau syarat. Bahwa seorang pemegang saham dapat menjadi bagian dalam

kepengurusan organ Perseroan, begitu pula sebaliknya, seorang Pengurus Perseroan boleh ikut mengambil bagian dalam permodalan Perseroan.

Secara umum menurut ketentuan Pasal 1 angka 4 UU PT 2007, Rapat Umum Pemegang Saham (untuk selanjutnya disingkat RUPS) sebagai organ Perseroan, mempunyai wewenang yang tidak diberikan kepada Direksi atau Dewan Komisaris, namun dalam batas yang ditentukan dalam UU PT 2007 dan/atau Anggaran Dasar Perseroan. Dimana hal tersebut telah di pertegas ulang kembali dalam Pasal 75 ayat (1) UU PT 2007. Oleh karena itu dapat dikatakan RUPS merupakan organ tertinggi dalam Perseroan. Sementara itu Direksi adalah organ Perseroan yang bertanggung jawab penuh dalam hal pengurusan Perseroan sehari-hari untuk kepentingan dan tujuan Perseroan yang sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar Perseroan. Sedangkan Komisaris merupakan organ yang bertugas dan mengawasi serta memberikan nasehat kepada Direksi dalam menjalankan kepengurusannya. Dari pembagian tugas dan tanggung jawab serta kewenangan tersebut pada dasarnya ketiga organ Perseroan itu sejajar dan berdampingan sesuai dengan pemisahan kewenangan (*separation of power*) yang diatur dalam Undang-Undang dan Anggaran Dasar Perseroan. Dengan demikian tidak dapat dikatakan RUPS lebih tinggi dari pada Direksi dan Dewan Komisaris karena masing-masing mempunyai posisi dan kewenangan sesuai dengan fungsi dan tanggung jawab yang mereka miliki untuk menjalankan kepengurusan Badan Perseroan demi kepentingan dan tujuan Perseroan.

Direksi sebagai pemegang *fiduciary duties* dari pemegang saham Perseroan Terbatas, bertanggung jawab penuh atas pengurusan dan pengelolaan PT untuk kepentingan dan tujuan PT. dalam penulisan ini mengenai satuan KSO Perum Perumnas dan PT. Cahaya Subur Lestari yang akan melaksanakan Kepengurusan KSO adalah *Project Director* untuk menjalankan tugas dan kewajiban yang diemban dengan itikad baik, sesuai dengan ketentuan yang diberikan oleh anggaran dasar akta pembuatan KSO dan peraturan perundangan yang berlaku. Perbuatan hukum KSO yang diwakili oleh *Project Director* tersebut menjadi tidak cakap hukum mana kala perbuatan tersebut diluar cakupan maksud dan tujuan KSO. Hal ini yang disebut dengan *ultra vires*. Adanya ketidak cakapan inilah yang berpotensi menimbulkan masalah dan perselisihan, baik di dalam tubuh KSO itu sendiri, maupun dengan pihak lain yang saling terkait, baik secara langsung maupun secara tidak langsung karena suatu kontrak. Oleh karena itu, apabila terjadi tindakan *ultra vires* yang telah dilakukan oleh organ KSO Perum Perumnas dan PT. Cahaya Subur Lestari maka hal tersebut dapat menimbulkan kerugian kepada Perseroan Terbatas, maupun pihak ketiga yang mengikatkan diri karena kontrak, maka dengan ini penulis akan membahas lebih lanjut mengenai persoalan kontrak dalam prespektif *ultra vires* dalam suatu Kerjasama Operasional Perum Perumnas dan PT. Cahaya Subur Lestari, yang saat ini sedang membangun Proyek Perumahan Komersil Royal Sentraland BTP di Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros.

## B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang diatas, maka timbul beberapa permasalahan hukum yang akan menjadi pokok pembahasan ;

1. Apakah Perjanjian KSO Perum Perumnas dan PT Cahaya Subur Lestari yang mengandung *ultra vires*?
2. Apakah Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan terhadap Perjanjian Mengandung *Ultra Vires* ?

## C. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui, menganalisis, serta memaparkan perjanjian KSO Perum Perumnas dan PT Cahaya Subur Lestari yang mengandung tindakan *ultra vires*.
- b. Untuk mengetahui, menganalisis, serta memaparkan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga yang merasa dirugikan akibat adanya kontrak yang mengandung *ultra vires* tersebut.

## D. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat Teoritik
  - 1) Dapat menembah kajian dan wacana rekomendasi hukum dibidang perjanjian satuan Kerjasama Operasional Perum Perumnas dan PT Cahaya Subur Lestari.
  - 2) Dapat menjadi dasar pembentukan peraturan perundang-undangan sebagai kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dan Perseroan Terbatas itu sendiri.

b. Manfaat Aplikatif

1) Bagi Pemerintah dan Instansi terkait, Departemen hukum dan Hak Asasi Manusia, Advokat serta peradilan Perdata.

i. Dapat memberikan kontribusi pemikiran hukum terhadap pembentukan peraturan perundang-undangan, atau peraturan yang mengatur secara teknis mengenai kontrak KSO yang mengandung *ultra vires*.

ii. Dapat memberikan kontribusi pemikiran hukum terhadap para hakim perdata, Pengacara perdata, Bagian Legal Perseroan Terbatas, maupun pihak ketiga yang beracara di pengadilan, yang berkaitan dengan kontrak Perseroan Terbatas yang mengandung tindakan *ultra vires*.

2) Bagi Masyarakat pada umumnya

i. Dapat memberikan informasi mengenai Perjanjian kontrak Perseroan Terbatas yang seharusnya dihindari, karena mengandung tindakan *ultra vires* yang berpotensi menyebabkan kerugian.

ii. Dapat memberikan informasi mengenai upaya-upaya yang dapat ditempuh secara hukum untuk menghindari maupun mengatasi masalah yang diakibatkan oleh perjanjian kontrak satuan Kerjasama Operasional yang mengandung *ultra vires*.

## BAB II

### KAJIAN TEORI DAN KERANGKA KONSEP

#### A. Teori Kewenangan

Dalam membahas teori kewenangan maka, penulis mengutip beberapa pendapat sebagai berikut<sup>3</sup> “

Pendapat dari P. Nicolai bahwa kewenangan (*bevoegdheid competence, legal power*), merupakan kekuasaan yang sah menurut hukum atau kekuasaan suatu jabatan, dan mengandung arti kemampuan untuk melakukan tindakan-tindakan hukum tertentu, serta bersumber pada undang-undang atau peraturan perundang-undangan yang berlaku<sup>4</sup>.

Terkait dengan hal di atas, maka menjadi hal yang umum diketahui bahwa prinsip yang berlaku dalam setiap pelaksanaan tugas dan fungsi pemerintahan adalah legalitas, artinya setiap tindakan pemerintah harus berdasarkan peraturan perundang-undangan atau berdasarkan pada kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tanpa dasar undang-undang pemerintah tidak memiliki kewenangan yang bersifat memaksa. Dalam praktik dan perkembangannya, tindakan pemerintah itu tidak semata-mata harus bersandarkan wewenang yang diberikan undang-undang atau peraturan perundang-undangan, tetapi juga harus memperhatikan hukum yang berlaku, dengan kata lain, pelaksanaan tugas dan fungsi pemerintahan semata-mata harus

---

<sup>3</sup> Abd Haris Hamid, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, (Makassar: SAH MEDIA 2017) Hal. 31

<sup>4</sup> Ibid, Hal 31

mendasarkan pada peraturan tertulis, tetapi juga harus memperhatikan hukum tidak tertulis atau yang lazim dikenal dengan istilah asas-asas umum pemerintahan yang baik<sup>5</sup>. Itulah sebabnya sehingga dikatakan bahwa suatu perbuatan atau pelaksanaan tugas dan fungsi pemerintah jika tanpa kewenangan atau tidak sesuai dengan kewenangan yang diberikan, maka perbuatan hukum atau pelaksanaan tugas dan fungsi tersebut sebagai perbuatan yang tidak valid atau tidak sah.

Pandangan P. Nicolai diatas, diperkuat oleh A.D. Belinfante yang mengatakan bahwa adanya kewenangan dalam melakukan perbuatan hukum atau dalam pelaksanaan tugas dan fungsi pemerintahan merupakan syarat utama untuk validitas atau keabsahann dari pelaksanaan atau perbuatan hukum tersebut. Sudah menjadi prinsip bahwa dalam suatu negara hukum, setiap tindakan hukum pemerintah hanya dapat dilakukan dalam hal dengan cara yang telah diatur dan diperkenankan oleh peraturan perundang-undangan atau berdasarkan wewenang<sup>6</sup>.

Demikian halnya menurut Hebert G. Hick bahwa wewenang atau otoritas adalah hak untuk melakukan sesuatu hal, dan itu merupakan kekuasaan yang sah. Dalam suatu organisasi, otoritas adalah hak yang dimiliki oleh seseorang untuk mengeluarkan instruksi terhadap orang lain dan untuk mengawasi bahwa semua akan ditaati<sup>7</sup>.

Philipus M. Hadjon mengatakan bahwa norma tentang wewenang dapat diperoleh melalui **atribusi**, **delegasi**, dan **mandat**. Orang atau badan hukum

---

<sup>5</sup> Ibid, Hal 32

<sup>6</sup> Ibid, Hal 32

<sup>7</sup> Ibid, Hal 33

perdata yang tidak memperoleh wewenang melalui salah satu cara tersebut dengan sendirinya tidak mempunyai wewenang<sup>8</sup>.

Lebih lanjut Hadjon mengatakan bahwa yang dimaksud dengan Atribusi yang dalam bahasa Latin disebut *ad tribuere* yang berarti **memberikan kepada**. Konsep teknis hukum tata negara dan hukum administrasi negara mengartikan wewenangan atribusi adalah wewenang yang diberikan atau ditetapkan untuk jabatan tertentu. Dengan demikian wewenangan atribusi merupakan wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Misalnya jabatan yang dibentuk oleh undang-undang memperoleh wewenang atribusi yang ditetapkan oleh undang-undang<sup>9</sup>.

Hal tersebut sejalan dengan pendapat L.J.A. Damen yang mengatakan bahwa jika organ pemerintah mendapatkan kewenangan secara langsung dari undang-undang, berarti organ pemerintah itu memperoleh kewenangan atas dasar atribusi (*attributie*). Kewenangan yang diperoleh secara atribusi ini dianggap sebagai kewenangan asli (*originaire bevoegdheid*), karena atribusi ini mengandung arti menciptakan wewenang yang sebelumnya tidak ada. Sebagai wewenang asli, penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang sudah ada, dengan berdasarkan pada norma-norma hukum tertulis dan tidak tertulis. Tanggung jawab penggunaan wewenang atribusi ini baik intern maupun ekstern sepenuhnya berada pada penerima wewenang (*atributaris*)<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> Ibid, Hal 33

<sup>9</sup> Ibid, Hal 33

<sup>10</sup> Ibid, Hal 34

Terhadap organ pemerintahan yang memperoleh kewenangan atribusi tersebut menyerahkan kepada organ pemerintahan lain, maka organ lain itu berarti memperoleh kewenangan delegasi (*delegatie*). Secara teoritik, delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahann dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya, atau pelimpahan wewenang oleh organ pemerintahan yang telah diberi wewenang secara atributif kepada organ lainnya, yang akan melaksanakan wewenang yang telah dilimpahkan itu sebagai wewenang sendiri. Berdasarkan hal tersebut, maka R.J.H.M. Huisman menyebutkan ciri-ciri delegasi sebagai berikut; *Pertama*, Pelimpahan wewenang (*overdracht van bevoegdheid*) ; *Kedua*, kewenangan tidak lagi dapat dijalankan oleh pemberi wewenang ; *Ketiga*, terjadi peralihan tanggung jawab ; *Keempat*, harus berdasarkan peraturan perundang-undangan ; *Kelima*, harus tertulis<sup>11</sup>.

Untuk itu, dalam delegasi terjadi peralihan wewenang dari pemberi wewenang (*delegans*), maka tanggung jawab juga beralih secara otomatis kepada penerima wewenang (*delegataris*). Disamping istilah distribusi dan delegasi, dikenal pula istilah mandat, yakni pelaksanaan tugas oleh *mandataris* untuk dan atas nama pemberi tugas (*mandans*), dengan kewenangan yang tetap melekat pada instansi pemberi tugas<sup>12</sup>.

Menurut Stoink dan Steenbeek bahwa mandat itu bukanlah penyerahan wewenang dan bukan pula pelimpahan wewenang. Dalam hal mandat terjadi perubahan wewenang apapun (dalam arti yudiris), yang ada hanyalah hubungan internal, sebagai contoh Menteri dengan pegawai, Menteri mempunyai

---

<sup>11</sup> Ibid, Hal 34

<sup>12</sup> Ibid, Hal 34

kewenangan dan melimpahkan kepada pegawai untuk mengambil keputusan tertentu atas nama Menteri, sementara secara yuridis wewenang dan tanggung jawab tetap berada pada Menteri. Pegawai memutuskan secara faktual, sedangkan Menteri secara yuridis<sup>13</sup>.

Terkait dengan hal diatas, maka R.J.H.M. Huisman menyebutkan beberapa ciri mandat, yakni : *Pertama*, perintah untuk melaksanakan tugas (*opdracht tot uitvoering*) ; *kedua*, tugas dan kewenangan secara insidental dapat dijalankan oleh mandans; *ketga*, tidak terjadi peralihan tanggung jawab; *keempat*, tidak harus berdasarkan undang-undang; *kelima*, dapat secara tertulis atau lisan (*mondeling*). Oleh karena itu, sangat jelas bahwa dalam hal ini mandataris hanya pelaksana wewenang, sementara kewenangnya tetap berada pada mandans. Dengan demikian, maka dalam hal mandat ini tanggung jawab yuridis ada pada mandans<sup>14</sup>.

Teori kewenangan di atas yang telah penulis uraikan, akan menjadi intrumen dalam melakukan analisis dalam penerapan mengenai teori kewenangan.

## **B. Konsep Perjanjian**

### **1. Pengertian Perjanjian**

Hukum tentang Perjanjian diatur dalam buku III Kitab Undang- Undang Hukum Perdata tentang Perikatan. Mempunyai sifat sistem terbuka, maksudnya dalam hukum perikatan/perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang

---

<sup>13</sup> Ibid, Hal 35

<sup>14</sup> Ibid, Hal 35

berisi apa saja, asalkan tidak melanggar perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Kontrak merupakan Perjanjian atau persetujuan yang tertulis. Sedangkan Perjanjian itu sendiri adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Meskipun banyak faktor-faktor yang dapat melahirkan perikatan, namun hanya perjanjian yang dibuat secara tertulis atau yang disebut sebagai kontrak, tetap merupakan sumber yang penting sehingga dapat melahirkan perikatan.

Perjanjian adalah sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu<sup>15</sup>. Menurut Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal<sup>16</sup>. Menurut Van Dunne perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum<sup>17</sup>.

Menurut Soebekti, dalam bukunya Pokok-pokok Hukum Perdata, bahwa<sup>18</sup> : Perikatan (*verbinten*) merupakan suatu pengertian abstrak, sedangkan suatu perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang kongkrit.

---

<sup>15</sup> Wirjono Prodjodikoro, Asas-asas Hukum Perjanjian, (Jakarta: CV. Mandar Maju, 2011),

<sup>16</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: PT Intermasa, 1990), Cet. ke-7, h. 1

<sup>17</sup> Salim HS, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), h.

<sup>18</sup> Ibi hal. 122

Perikatan yang lahir dari kontrak memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian dan menuangkan dalam suatu kontrak, maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum. Oleh sebab itu dengan sungguh-sungguh mereka terikat satu sama lain karena janji yang mereka berikan. Hubungan perikatan ini barulah putus kalau janji yang sudah disepakati sudah tercapai atau telah memenuhi prestasi.

Oleh karena itu, kontrak yang dibuat para pihak itu sangat penting dan mempunyai dasar secara legal untuk dapat menuntut suatu hak apabila salah satu pihak tidak melaksanakan dengan baik apa yang telah dijanjikan yang telah dituangkan secara tertulis dalam kontrak. Pengaturan perjanjian dalam KUH Perdata diatur dalam buku ke tiga tentang perikatan. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Selain pengertian perjanjian KUH Perdata, berikut ini dikemukakan pengertian perjanjian menurut beberapa pakar hukum.

Kontrak dapat disamaartikan dengan perjanjian, hal mendasar perbedaan pengertian kontrak dan perjanjian, yaitu kontrak merupakan suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis, sedangkan perjanjian merupakan semua bentuk hubungan antara dua pihak dimana pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lain untuk melakukan sesuatu hal. Perjanjian tidak membedakan apakah perjanjian tersebut dibuat tertulis maupun tidak, sehingga kontrak dapat diartikan sebagai perjanjian secara sempit, yaitu hanya yang berbentuk

tertulis. Hal ini memberikan arti bahwa kontrak dapat disamakan dengan perjanjian.

Donald Black dalam *Black Law Dictionary* mendefinisikan kontrak sebagai sebuah kesepakatan antara dua orang atau lebih yang menciptakan sebuah kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan suatu hal yang tertentu<sup>19</sup>.

## 2. Asas-Asas Perjanjian

### a) Asas Kebebasan Berkontrak

Hukum perjanjian di Indonesia menganut sistem terbuka, hal ini berarti hukum memberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian yang dikehendaki asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan<sup>20</sup>. Dengan diaturnya sistem terbuka, maka hukum perjanjian menyiratkan asas kebebasan berkontrak yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 (1) KUHPerduta yang menjelaskan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Dengan demikian asas konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KHUPerduta mengandung arti “kemauan” (*will*) para pihak untuk saling mengingatkan diri. Asas konsensualisme mempunyai hubungan yang sangat erat dengan asas kebebasan berkontrak.

---

<sup>19</sup> M. Arsyad Sanusi : 2001 Hal. 36

<sup>20</sup> A. Qirom Syamsudin Meliala, Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya, Liberty, Yogyakarta, 2004, hlm. 9.

Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang sangat penting dalam suatu perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia.

b) Asas Konsensualisme

Arti luas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal yang pokok dan tidaklah diperuntukan suatu formalitas. Dikatakan juga, bahwa perjanjian-perjanjian itu pada umumnya “konsensual”. Adakalanya undang-undang menetapkan, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan perjanjian itu dilakukan secara tertulis (perjanjian “perdamaian”) atau dengan akta notaris (perjanjian penghibahan barang tetap), tetapi hal yang demikian itu merupakan suatu kekecualian. Yang lazim, bahwa perjanjian itu sudah sah dalam arti sudah mengikat, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Jual beli, tukar menukar, sewa-menyewa adalah perjanjian yang konsensual<sup>21</sup>.

Asas Konsensualisme merupakan “roh” dari suatu perjanjian. Hal ini tersimpul dari kesepakatan para pihak, namun demikian pada situasi tertentu terdapat perjanjian yang tidak mewujudkan kesepakatan yang sesungguhnya. Hal ini disebabkan adanya kecacatan kehendak

---

<sup>21</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, Op.cit, hlm. 15

(wilsgebreke) yang mempengaruhi timbulnya perjanjian. Dalam BW cacat kehendak meliputi tiga hal, yaitu :

a) Kesesatan atau *dwaling*.

b) Penipuan atau *bedrog*.

c) Paksaan atau *dwang*.

c) Asas Kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua belah pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya dibelakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu, maka perjanjian tidak mungkin diadakan oleh kedua belah pihak.

Dengan kepercayaan ini, kedua belah pihak mengikatkan diri dan keduanya itu mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai undangundang.

d) Asas Kekuatan Mengikat

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 (1) KUHPerdara yang menjelaskan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya dimaksudkan oleh Pasal tersebut, tidak lain dari pernyataan bahwa tiap perjanjian mengikat kedua belah pihak,<sup>22</sup> yang tersirat pula ajaran asas kekuatan mengikat yang dikenal juga adagium-adagium “Pacta sunt servanda” yang berarti janji yang mengikat.

---

<sup>22</sup> Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, P.T. Intermasa, Jakarta, 2004, hlm. 127.

Di dalam suatu perjanjian mengandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada yang diperjanjikan, akan tetapi terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral. Demikianlah sehingga asas moral, kepatuhan dan kebiasaan yang mengikat para pihak.

e) Asas Kepastian Hukum

Asas ini menetapkan para pihak dalam persamaan derajat tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan warna kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua belah pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan Yang Maha Esa.

f) Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut perlunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat disini kedudukan kreditur

yang kuat seimbang dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang<sup>23</sup>.

g) Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuasaan mengikat perjanjian tersebut yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

h) Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang menimbulkan hak baginya untuk membuat kontra prestasi dari pihak debitur. Juga hal ini terlihat dari *zaakwaarneming*, dimana seseorang yang akan melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya juga, asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan yang melakukan perbuatan hukum itu berdasarkan pada kesusilaan, sebagai panggilan dari hati nuraninya.

i) Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Asas kepatutan disini berkaitan dengan kekuatan mengenai isi dari perjanjian.

j) Asas Kebiasaan

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 jo Pasal 1347 KUHPerdara, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya

---

<sup>23</sup> Mariam Firdaus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm, 88.

mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas, tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang diikuti.

k) Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) BW menyatakan bahwa “perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud dengan itikad baik adalah “Kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemauan (yang baik)”. Dalam Kamus Hukum Fockema Andrea dijelaskan bahwa itikad baik (*te goeder trouw: good fith*) adalah “Maksud, semangat yang menjiwai para peserta dalam suatu perbuatan hukum atau tersangkut dalam hubungan hukum”. Wirdjono Prodjodikoro memberikan batasan itikad baik dengan istilah “dengan jujur” atau “secara jujur”<sup>24</sup>.

Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik maksudnya perjanjian itu dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan. Pengertian itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) BW bersifat dinamis, artinya dalam melaksanakan perbuatan ini kejujuran harus berjalan dalam hati sanubari seorang manusia. Jadi selalu mengingat bahwa manusia sebagai anggota masyarakat harus jauh dari sifat merugikan pihak lain, atau menggunakan kata-kata secara membabi buta pada saat kedua belah pihak membuat suatu perjanjian. Kedua belah pihak harus selalu memperhatikan hal-hal ini, dan tidak boleh menggunakan kelalaian pihak lain yang menguntungkan diri pribadi. Pemahaman substansi itikad baik dalam

---

<sup>24</sup> Ibid, hlm. 134.

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata tidak harus diinterpretasikan secara gramatikal, bahwa itikad baik hanya muncul sebatas pada pelaksanaan perjanjian. Itikad baik harus dimaknai dalam seluruh proses perjanjian, artinya itikad baik harus melandasi hubungan para pihak pada tahap pra perjanjian, perjanjian dan pelaksanaan perjanjian. Dengan demikian fungsi itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata mempunyai sifat dinamis melingkupi keseluruhan proses perjanjian tersebut.<sup>25</sup>

### 3. Jenis-Jenis Perjanjian

Secara garis besar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengklasifikasikan jenis-jenis perjanjian adalah :<sup>26</sup>

- 1) Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak: Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebani hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan kepada pihak lainnya
- 2) Perjanjian Percuma dan Perjanjian dengan Alas Hak Membebani Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan kepada satu pihak saja. Sedangkan perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan kedua prestasi tersebut ada hubungannya menurut hukum.

---

<sup>25</sup> Ibid, hlm. 139.

<sup>26</sup> Abdul Kadir Muhamad, Hukum Perjanjian, PT. Citra Aditya Abadi, Bandung, 2014, hlm.86.

- 3) Perjanjian Bernama dan tidak Bernama: Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.
- 4) Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian *Obligatoir* Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan dari perjanjian *obligatoir*. Perjanjian *obligatoir* sendiri adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak timbulnya hak dan kewajiban para pihak.
- 5) Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Real: Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada perjanjian kehendak antara pihak-pihak. Sedangkan perjanjian real adalah perjanjian disamping ada perjanjian kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barang yang diperjanjikan.

#### 4. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam hukum perjanjian, banyak para ahli membedakan perjanjian menjadi perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Yang dinamakan perjanjian bernama adalah perjanjian khusus yang diatur dalam KUHPerdara mulai dari Bab V sampai Bab XVIII. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdara (sering disebut

perjanjian khusus). Tetapi yang terpenting adalah sejauh mana kita dapat menentukan unsur-unsur pokok dari suatu perjanjian, dengan begitu kita bisa mengelompokkan suatu perbuatan sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1234 tentang jenis perikatan.

Unsur-unsur yang terdapat dalam perjanjian adalah sebagai berikut<sup>27</sup> :

- 1) Unsur Essensialia merupakan hal-hal yang mutlak harus ada dalam suatu perjanjian. Unsur ini mengakibatkan terciptanya perjanjian itu, tanpa unsur tersebut maka perjanjian itu tidak mungkin ada.
- 2) Unsur Naturalia merupakan hal-hal yang bersifat bawaan dari perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian (hal-hal yang lazim dimasukkan dalam perjanjian). Disini unsur tersebut oleh undang – undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah.
- 3) Unsur Aksidentalia merupakan bagian yang oleh para pihak itu ditambahkan, dalam Undang-undang tidak mengaturnya (hal-hal yang dapat dimasukkan dalam perjanjian).

## **5. Syarat Sah Suatu Perjanjian**

Pasal 1320 KUH Perdata mengatur agar suatu perjanjian oleh hukum dianggap sah sehingga mengikat kedua belah pihak, maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian meliputi syarat subyektif dan syarat obyektif<sup>28</sup>.

---

<sup>27</sup> Maryati Bachtiar, Buku Ajar Hukum Perikatan, ( Pekanbaru : Witra Irzani, 2007 ), hal. 52

<sup>28</sup> Ibi hal. 17

**a) Syarat Subyektif.**

**1) Sepakat mereka mengikatkan dirinya**

Sepakat atau yang dinamakan dengan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

Menurut Mariam Darus Badruzaman ada empat teori tentang saat terjadinya sepakat, yaitu:

- i. Teori Kehendak (*wilstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan menulis surat.
- ii. Teori Pengiriman (*verzendtheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran.
- iii. Teori Pengetahuan (*vernemingstheorie*) mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima.
- iv. Teori Kepercayaan (*vertrouwenstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

**2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian**

Berkenaan dengan syarat kecakapan untuk membuat perjanjian, dalam Pasal 1330 KUH Perdata ditentukan sebagai berikut:

Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

- i. Orang-orang yang belum dewasa
- ii. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
- iii. Seorang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Khususnya mengenai perempuan yang telah kawin, sejak tahun 1963 dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No 3/1963 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia, kedudukan wanita yang telah bersuami itu diangkat ke derajat yang sama dengan pria. Untuk mengadakan perbuatan hukum dan menghadap di depan pengadilan ia tidak memerlukan bantuan lagi dari suaminya. Dengan demikian orang-orang yang dipandang sebagai tidak cakap untuk membuat perikatan adalah orang-orang yang belum dewasa dan orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan.

## **b) Syarat Obyektif.**

### **1) Mengenai suatu hal tertentu**

Suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang dijadikan obyek dalam perjanjian harus jelas. Suatu hal tertentu

dalam perjanjian adalah barang yang menjadi obyek suatu perjanjian, Menurut Pasal 1333 KUH Perdata barang yang menjadi obyek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidaknya-tidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan, asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan.

Selanjutnya, dalam Pasal 1334 ayat (1) KUH Perdata ditentukan bahwa barang-barang yang baru akan ada kemudian hari juga dapat menjadi obyek suatu perjanjian.

## 2) Suatu sebab yang halal

Selanjutnya Undang-Undang menghendaki untuk sahnyanya suatu perjanjian adanya suatu *oorzaak* (Causa) yang diperbolehkan. Menurut Pasal 1335 KUH Perdata, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu causa atau dibuat dengan suatu causa yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Menurut apa yang diterangkan di atas terangnya, bahwa praktis hampir tidak ada perjanjian yang tidak mempunyai causa. Suatu causa yang palsu terdapat jika suatu perjanjian dibuat dengan pura-pura saja, untuk menyembunyikan causa yang sebenarnya yang tidak diperbolehkan.

Adapun suatu causa yang tidak diperbolehkan, ialah yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum berdasarkan pada Pasal 1337 KUH Perdata. Mengenai obyek perjanjian diatur lebih lanjut dalam Pasal 1332 KUH Perdata yang menyebutkan, bahwa hanya barang-barang yang dapat

diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Dengan demikian maka menurut Pasal tersebut hanya barang-barang yang mempunyai nilai ekonomi saja yang dapat dijadikan obyek perjanjian. Apabila syarat hal tertentu dan kausa halal merupakan unsur objektif (kepentingan didalam perjanjian), bila syarat tersebut tidak dipenuhi salah satunya dalam perjanjian, maka akibat hukum terhadap perjanjian yang dibuat itu batal demi hukum (*Nietigbaar*). Dalam arti, perjanjian yang dibuat itu menurut hukum dianggap tidak pernah ada dan orang-orang yang membuat perjanjian itu tidak dapat saling menuntut ganti rugi. Sedangkan apabila syarat subyektif yang tidak terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan.

Apabila kita membicarakan kontrak sebagai sumber terpenting yang melahirkan suatu perikatan, maka kita pasti akan membicarakan tentang subjek pembuat kontrak. Seperti yang penulis uraikan dalam latar belakang penulisan ini, subjek pembuat kontrak dapat berupa orang perorangan maupun badan hukum. Dari berbagai badan hukum di Indonesia penulis membatasi pada badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas (untuk selanjutnya disingkat PT).

## C. Tinjauan Umum Tentang Akta

### 1. Pengertian Akta

Istilah atau perkataan akta dalam Bahasa Belanda disebut “*acte/akta*” dan dalam Bahasa Inggris disebut “*act/deed*”, pada umumnya mempunyai dua arti yaitu :

- a. Perbuatan (*handeling*)/perbuatan hukum (*rechtshandeling*); itulah pengertian yang luas.
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.

Sedang menurut R.Subekti dan Tjitrosoedibio mengatakan, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.<sup>29</sup> A. Pittlo mengartikan akta, adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.<sup>30</sup> Sudikno Mertokusumo mengatakan akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>31</sup>

### 2. Macam Akta

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta dapat dibedakan atas :

<sup>29</sup> R.Subekti dan Tjitrosoedibio, Kamus Hukum, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 1986), h. 5

<sup>30</sup> <http://woro-notariatuns2012.blogspot.com>

<sup>31</sup> Ibid.

## a. Akta Otentik

### 1) Pengertian Akta Otentik

Definisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat dilihat di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.” Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas dapatlah dilihat bentuk dari akta ditentukan oleh Undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini di dasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini.

### 2) Syarat-syarat Akta Otentik

Otentisitas dari akta Notaris didasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana disebut Notaris adalah pejabat umum; dan apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas seperti yang disyaratkan oleh Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut:

- a) Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
- b) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang.
- c) Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu<sup>32</sup>.

Jadi suatu akta dapat dikatakan otentik bukan karena penetapan Undang-undang, tetapi karena dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 1868 KUHPerdato.

#### b. Akta di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, dengan kata lain Akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta<sup>33</sup>.

Suatu akta yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut *Legalisasi* dan *Waarmedking*.

---

<sup>32</sup> <http://de-notaris.blogspot.com>.

<sup>33</sup> Ibid.

#### **D. Konsep Umum Perseroan Terbatas (PT)**

Kehadiran Perseroan Terbatas (PT) sebagai suatu bentuk badan usaha dalam kehidupan sehari-hari tidak lagi dapat diabaikan. Tidak berlebihan bila dikatakan bahwa kehadiran Perseroan Terbatas sebagai salah satu sarana untuk melakukan kegiatan ekonomi sudah menjadi suatu keniscayaan yang tidak dapat di tawar-tawar. Praktik bisnis yang dilakukan oleh para pelaku usaha, baik itu pedagang, industrialis, investor, kontraktor, distributor, bankir, perusahaan asuransi, pialang, agen dan lain sebagainya tidak lagi dipisahkan dari kehadiran Perseroan Terbatas. Berbisnis dengan mempergunakan Perseroan Terbatas, baik dalam skala mikro, kecil, dan menengah maupun berskala besar merupakan model yang paling banyak dan paling lazim dilakukan. Perseroan Terbatas merupakan bentuk usaha kegiatan ekonomi yang paling disukai saat ini<sup>34</sup>.

##### **1. Pengertian Perseroan Terbatas (PT)**

Menurut Soedjono Dirjosisworo, Perseroan Terbatas atau PT adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas serta dengan peraturan pelaksanaannya<sup>35</sup>.

Menurut H. M. N. Purwosutjipto, Perseroan terbatas adalah persekutuan berbentuk badan hukum. Badan hukum ini tidak disebut

---

<sup>34</sup> Binoto Nadapdap. Hukum Perseroan Terbatas, berdasarkan undang-undang no 40 tahun 2007, Edisi Revisi, Permata Aksara, Jakarta, 2013, hlm. 2.

<sup>35</sup> Soedjono Dirjosisworo 1997 hal. 48

“persekutuan”, tetapi “perseroan”, sebab modal badan hukum itu terdiri dari sero-sero atau saham yang dimilikinya<sup>36</sup>.

Sedangkan Menurut Zaeni Asyhadie, Perseroan Terbatas adalah suatu bentuk usaha yang berbadan hukum, yang pada awalnya dikenal dengan nama *Naamloze Vennootschap* (NV). Istilah “Terbatas” didalam Perseroan Terbatas tertuju pada tanggung jawab pemegang saham yang hanya terbatas pada nominal dari semua saham yang dimilikinya<sup>37</sup>.

Merujuk pada pasal 1 angka (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas (selanjutnya disingkat UU PT 2007) menyatakan bahwa ;

Perseroan terbatas 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.

Oleh karena itu Perseroan Terbatas adalah suatu persekutuan modal untuk menjalankan usaha yang memiliki modal terdiri dari saham-saham. disini disebutkan persekutuan karena didirikan oleh 2 (dua) orang atau lebih. Karena modalnya terdiri dari saham-saham yang dapat diperjual belikan, sehingga perubahan kepemilikan perusahaan dapat dilakukan tanpa membubarkan perseroan.

---

<sup>36</sup> H. M. N. Purwotjipto 1979 hal. 85

<sup>37</sup> Zaeni Asyhadie 2005 hal. 41

Kehadiran Perseroan Terbatas dalam kehidupan masyarakat kita sudah dikenal jauh sebelum zaman kemerdekaan.<sup>38</sup> Istilah Perseroan Terbatas (PT) yang digunakan dewasa ini, dulu dikenal dengan istilah Naamloze Vennotschap disingkat NV. Singkatannya juga lama digunakan di Indonesia sebelum diganti dengan singkatan PT. Sebenarnya bentuk ini berasal dari Perancis dengan singkatan SA atau Societe Anonyme yang secara harfiah artinya Perseroan tanpa nama. Maksudnya adalah bahwa PT. Itu tidak menggunakan nama salah seorang atau lebih diantara para pemegang sahamnya, melainkan memperoleh namanya dari tujuan dari perusahaan saja (Pasal 36 KUHD).<sup>39</sup> Bagaimana asal muasal digunakannya istilah-istilah Perseroan Terbatas tidak dapat ditelusuri. Sebutan tersebut telah menjadi baku di dalam masyarakat bahkan juga dibakukan dalam di dalam peraturan perundang-undangan, misalnya UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (sebelumnya diatur dalam UU No.1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas) dan UU No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.<sup>40</sup> Sebelumnya sudah ada ketentuan mengenai Perseroan Terbatas peninggalan zaman Hindia Belanda, sebagai mana yang termuat dalam kitab undang-undang hukum dagang (Wetboek Van Koophandel), Staatstblaad tahun 1847 No. 23 dalam Buku Kesatu Titel ketiga bagian ketiga, mulai dari Pasal 36 sampai dengan Pasal 56. Perubahan terhadap KUHD ini dilakukan melalui undang-undang No. 4

---

<sup>38</sup> Binoto Nadapdap. Hukum Perseroan Terbatas, berdasarkan undang-undang no 40 tahun 2007, Edisi Revisi, Permata Aksara, Jakarta, 2013, hlm. 2.

<sup>39</sup> I.G. Rai Widjaya, Hukum Perusahaan Perseroan Terbatas, Edisi Revisi, Cetakan Ke 6, Kesain Blanc, Jakarta, 2006, hlm. 1.

<sup>40</sup> Ridwan Khairandy, Hukum Perseroan Terbatas, UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 1

Tahun 1971.<sup>41</sup> Istilah Perseroan Terbatas terdiri dari dua kata, yakni Perseroan dan terbatas. Perseroan merujuk pada modal PT yang terdiri dari atas sero-sero atau saham-saham. Kata terbatas merujuk kepada tanggung jawab pemegang saham yang luasnya hanya terbatas pada nominal semua saham yang di miliknya.<sup>42</sup> Meskipun demikian, dalam keadaan tertentu bisa saja pemilik saham dapat dimintai pertanggung jawaban lebih dari saham yang dimilikinya. Definisi Perseroan Terbatas adalah badan hukum yang 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 (Pasal 1 butir (1) UU PT).<sup>43</sup>

Perseroan adalah badan hukum, yang berarti Perseroan merupakan subjek hukum di mana Perseroan sebagai sebuah badan yang dapat di bebani hak dan kewajiban seperti halnya manusia pada umumnya. Oleh karena itu sebagai badan hukum, Perseroan Terbatas mempunyai kekayaan sendiri yang terpisah dengan kekayaan pengurusnya. Dalam melakukan kegiatan yang dilihat jangan perbuatan pengurusnya atau pejabatnya, tetapi yang harus dilihat adalah Perseroannya, karena yang bertanggung jawab adalah Perseroan. Dalam hal ini tanggung jawab Perseroan Terbatas diwakili oleh Direksinya (Pasal 1 angka 5 UUPT).<sup>44</sup>

---

<sup>41</sup> Binoto Nadapdap, Loc. Cit,

<sup>42</sup> Ridwan khairandy, Loc. Cit,

<sup>43</sup> Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perseroan Terbatas di indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 5.

<sup>44</sup> Gatot Supramono, Hukum Perseroan Terbatas Yang Baru, Djambatan, Jakarta, 1996, hlm. 2.

## 2. Perseroan Didirikan Sebagai Badan Hukum

Perseroan Terbatas merupakan badan hukum yang ada karena perbuatan hukum. Yang keberadaannya sangat diperlukan yang biasa disebut *legal entity*. Oleh karena itu maka disebut sebagai *artificial person* (manusia buatan), atau *person in law*, sebagai badan hukum Perseroan terbatas merupakan salah satu subjek hukum.

Badan hukum adalah subjek hukum ciptaan manusia berdasar pada undang-undang, diberi status sebagai pendukung hak dan kewajiban, seperti manusia. Ciri-ciri dari sebuah badan hukum adalah :<sup>45</sup>

- a. memiliki kekayaan sendiri yang terpisah dari kekayaan orang-orang yang menjalankan dari kegiatan badan hukum tersebut.
- b. memiliki hak dan kewajiban-kewajiban orang-orang yang menjalankan kegiatan badan hukum tersebut.
- c. memiliki tujuan tertentu.
- d. berkesinambungan (memiliki kontinuitas) dalam arti keberadaannya tidak terikat pada orang-orang tertentu, karena hak-hak dan kewajibannya tetap ada meskipun orang-orang yang menjalankannya berganti.

Bertitik dari ketentuan pasal 1 ayat (1) UU PT 2007, elemen pokok sehingga melahirkan suatu perseroan terbatas sebagai badan hukum

---

<sup>45</sup> Mochtar Kusumaatmadja dan Arief Sidharta, Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum, Buku I, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 82.

(*rechtspersoon, legal person, legal entity*), harus terpenuhi beberapa syarat-syarat sebagai berikut :

**a) Merupakan Persekutuan Modal**

Perseroan sebagai badan hukum memiliki modal dasar yang disebut juga *authorized capital*, yakni jumlah modal yang disebutkan atau dinyatakan dalam akta pendirian atau anggaran dasar Perseroan. Modal dasar tersebut, terdiri dan terbagi dalam saham atau sero (*aandelen, share, stock*). Modal yang terdiri dan dibagi atas saham itu, dimasukkan para pemegang saham dalam status mereka sebagai anggota Perseroan dengan jalan membayar saham tersebut kepada Perseroan. Jadi, ada beberapa orang pemegang saham yang bersekutu mengumpulkan modal untuk melaksanakan kegiatan perusahaan yang dikelola Perseroan. Besarnya modal dasar perseroan menurut Pasal 31 ayat (1) UU PT 2007, terdiri atas seluruh nilai nominal saham. Selanjutnya menurut pasal 32 ayat (1) UU PT 2007 menentukan, modal dasar Perseroan terbatas paling sedikit Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

Persekutuan yang terjadi dalam perseroan terbatas sebagai badan hukum, bukan hanya persekutuan modal, tetapi juga persekutuan para anggota yang terdiri dari pemegang saham (*aandeelhouder, shareholder*). Namun yang lebih menonjol adalah persekutuan modal, disbanding

dengan persekutuan orang atau anggotanya sebagaimana yang terdapat dalam persekutuan yang diatur dalam pasal 1618 KUH Perdata.

**b) Didirikan Berdasarkan Perjanjian**

Perseroan sebagai badan hukum, didirikan juga berdasarkan Perjanjian, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 angka (1) UUPT 2007, sehingga pendirian Perseroan sebagai persekutuan modal antara pendiri dan pemegang saham, harus memenuhi ketentuan hukum perjanjian yang diatur dalam buku ketiga KUHperdata. Jika ditinjau dari segi hukum perjanjian pendirian perseroan sebagai badan hukum, bersifat kontraktual, yakni berdirinya Perseroan merupakan akibat yang lahir dari perjanjian. Selain bersifat kontraktual juga bersifat konsensual berupa adanya kesepakatan untuk mengikat perjanjian mendirikan perseroan.

Sesuai dengan ketentuan pasal 27 ayat (1) UUPT 2007, supaya perjanjian mendirikan Perseroan sah menurut undang-undang, pendiriannya paling sedikit 2 (dua) orang atau lebih. Bahwa prinsip yang berlaku berdasarkan undang-undang ini perseroan didirikan berdasarkan perjanjian yang mempunyai lebih dari 1 (satu) orang pemegang saham.

**c) Melakukan Kegiatan Usaha**

Sesuai dengan ketentuan pasal 2 UUPT 2007, menentukan suatu Perseroan harus mempunyai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha. Selanjutnya pada pasal 18 UUPT 2007, ditegaskan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha itu harus dicantumkan dalam Anggaran Dasar

(disingkat AD) Perseroan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan penjelasan pasal 18 yang dimaksud tujuan merupakan usaha pokok perseroan. Sedang kegiatan usaha merupakan kegiatan yang dijalankan oleh perseroan dalam rangka mencapai maksud dan tujuan. Kegiatan usaha harus rinci jelas dalam AD dan tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku.

**d) Lahirnya Perseroan Dalam Bentuk Pengesahan Pemerintah**

Terbentuknya Perseroan sebagai badan hukum (*rechtspersoon, legal person, legal entity*), karena diciptakan atau diwujudkan melalui proses hukum (*created by legal process*), sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Pengertian badan hukum berasal dari bahasa latin yang disebut *corpus* atau *body*. Dia berbeda dengan manusia perorangan, karena kelahiran manusia sebagai badan hukum melalui proses alamiah (*natural birth process*), sebaliknya perseroan lahir sebagai badan hukum tercipta melalui proses hukum, jadi proses kelahiran sebagai badan hukum mutlak didasarkan pada keputusan pengesahan oleh menteri. Hal itu ditegaskan pada pasal 7 ayat (2) UUPT 2007, yang berbunyi :

Perseroan memperoleh status badan hukum pada tanggal diterbitkannya keputusan menteri mengenai pengesahan badan hukum Perseroan.

### 3. Klasifikasi Perseroan Terbatas

Klasifikasi Perseroan yang diatur dalam UUPT 2007 tersurat dan tersirat pada pasal 1 angka (6) dan pasal 1 angka (7) UUPT 2007, berdasarkan ketentuan pasal yang dimaksud klasifikasi perseroan yang dimaksud sebagai berikut :

#### a) Perseroan Tertutup

Perseroan memiliki ciri yang menjadi karakternya, pada Perseroan tertutup terdapat ciri khusus antara lain :

- Biasanya pemegang sahamnya terbatas dan tertutup (*besloten, close*), hanya sebatas pada orang-orang yang masi kenal mengenal atau pemegang sahamnya hanya terbatas diantara mereka yang masi ada ikatan keluarga dan tertutup bagi orang lain.
- Saham Perseroan yang ditetapkan dalam AD hanya sedikit jumlahnya dan dalam AD sudah ditentukan dengan tegas siapa yang boleh menjadi pemegang saham.
- Saham juga hanya atasnama atas orang-orang tertentu secara terbatas.

Berdasarkan karakter yang demikian perseroan yang semacam ini disebut dan di klasifikasikan perseroan yang berisifat tertutup (*besloten vennootschap, close corporation*). Atau disebut juga Perseroan Terbatas keluarga (*famalie vennootschap, corporate family*).

#### b) Perseroan Publik

Pasal 1 angka (8) UUPT 2007, menyatakan :

Perseroan public adalah perseroan yang telah memenuhi kriteria jumlah pemegang saham dan modal disetor sesuai dengan ketentuan peraturan.

Rujukan peraturan Perundang-Undangan yang dimaksud pasal 1 angka (8) UUPT 2007, adalah UU No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (selanjutnya disingkat UUPM) dalam hal ini pasal 1 angka (22), menurut pasal ini agar perseroan menjadi perseroan public harus memenuhi kriteria sebagai berikut :

- Saham perseroan yang bersangkutan telah memiliki sekurang-kurangnya 300 (tiga ratus) pemegang saham.
- Memiliki modal disetor (*gestort capital, paid up capital*) sekurang-kurangnya Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah).
- Atau suatu jumlah pemegang saham dengan jumlah modal disetor yang ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah.

Factor yang disebut diatas yang menjadi landasan hukum menentukan kriteria suatu perseroan menjadi perseroan public. Dan perseroan juga harus mematuhi ketentuan pasal 24 UUPT 2007, menurut pasal ini :

- Perseroan yang telah memenuhi kriteria sebagai perseroan public, wajib mengubah anggaran dasar menjadi perseroan terbuka (Persero Tbk).
- Perubahan anggaran dasar dimaksud harus dilakukan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak terpenuhi kriteria tersebut.

- Selanjutnya Direksi Perseroan wajib mengajukan pernyataan pendaftaran sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan dibidang pasar modal.

c) **Perseroan Grup (Group Company)**

Perseroan Grup (*Group Company*) terdiri atas jumlah bahkan berstatus perseroan sebagai perseroan anak (*subsidiary*). Perseroan Holding (*parent company*) kemungkinan besar tidak aktif melakukan kegiatan bisnis atau perdagangan . hanya sahamnya yang ditanamkan dalam berbagai Perseroan anak. Dan mereka itu melakukan dan melaksanakan kegiatan usaha. Selanjutnya perseroan anak mendirikan perseroan anak (*subsidiary*) lagi. Demikian seterusnya sehingga perusahaan holding memiliki berbagai anak. Dalam kondisi demikian terkadang tidak ada pemisahan (*separate*) dan perbedaan (*distinction*) mengenai eksistensi ekonomi dan aset, kariawan maupun pemisahan bisnisdan direksi antara holding dengan *subsidiary* sebagai *separate entity*.<sup>46</sup>

4. **Organ dalam Perseroan Terbatas (PT)**

Berdasarkan pada Pasal 1 angka (2) UUPT 2007, Perseroan mempunyai tiga organ yang terdiri atas :

- 1) Rapat Umum Pemegang Saham (disingkat RUPS)
- 2) Direksi, dan

---

<sup>46</sup> H. Yahyah Harahap, SH. Hukum Perseroan Terbatas, Sinar Grafika, 2016, Hal. 38

### 3) Dewan komisaris

Maka dengan ini berdasarkan dengan UUPT 2007 telah menentukan 3 (tiga) organ Perseroan yang mempunyai tugas masing-masing sesuai dengan tanggung jawab yang diberikan oleh Peraturan Perundang-Undangan, berikut ini penulis akan menguraikan satu persatu organ Perseroan sebagai berikut :

#### a) **Rapat Umum Pemegang Saham RUPS**

Kebaradaan RUPS sebagai Organ Perseroan, ditegaskan lagi pada Pasal 1 angka (4) UUPT 2007, yang mengatakan RUPS adalah Organ Perseroan. Dengan demikian menurut hukum RUPS adalah Organ Perseroan yang tidak dapat dipisahkan dari Perseroan. Melalui RUPS tersebutlah para pemegang saham sebagai pemilik (*eigenaar, owner*) Perseroan melakukan control terhadap kepengurusan yang dilakukan oleh Direksi maupun terhadap kekayaan serta kebijakan kepengurusan yang dijalankan menajemen Perseroan.

RUPS sebagai Organ Perseroan mempunyai wewenang yang tidak diberikan kepada Direksi atau Dewan Komisaris. Namun batas yang telah ditentukan dalam Undang-Undang ini dan/atau Anggaran Dasar Perseroan. Kemudian wewenang RUPS tersebut dikemukakan ulang lagi pada Pasal 75 ayat (1) UUPT 2007, berbunyi :

RUPS mempunyai wewenang yang tidak diberikan kepada Direksi atau Dewan Komisaris dalam batas yang ditentukan dalam Undang-Undang ini dan/atau Anggaran Dasar.

Secara umum kewenangan apa saja yang tidak diberikan kepada Direksi dan/atau Dewan KOMisarin menjadi kewenangaan RUPS. Oleh karena itu RUPS dapat dikatakan merupakan organ tertinggi Perseroan. Namun hal tersebut tidak persis demikian karena pada dasarnya ketiga organ Perseroan sejajar dan berdampingan sesuai dengan pemisahan kewenangan (*separation of power*), yang diatur dalam Undang-Undang dan AD. Kewenangan RUPS yang paling utama sesuai dengan UUPT 2007, antara lain sebagai berikut :

- 1) Menyatakan menerima atau mengambil alih semua hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan hukum yang dilakukan pendiri atau kuasanya (Pasal 13 ayat (1) UUPT 2007).
- 2) Menyetujui perbuatan hukum atas nama Perseroan yang dilakukan semua anggota Direksi, semua anggota dewan komisaris bersama-sama pendiri dengan syarat semua pemegang saham hadir dalam RUPS, dan semua pemegang saham menyetujuinya dalam RUPS (Pasal 14 ayat (4) UUPT 2007).
- 3) Perubahan AD ditetapkan oleh RUPS (Pasal 19 ayat (1) UUPT 2007).
- 4) Memberikan persetujuan atas pembelian kembali atau pengalihan lebih lanjut saham yang dikeluarkan Perseroan (Pasal 38 ayat (1) UUPT 2007).
- 5) Menyerahkan kewenangan kepada Dewan Komisaris guna menyetujui pelaksanaan keputusan RUPS atas pembelian kembali

atau pengalihan lanjut saham yang dikeluarkan Perseroan (pasal 39 ayat (1) UUPT 2007).

- 6) Menyetujui penambahan modal Perseroan (Pasal 41 ayat (1) UUPT 2007).
- 7) Menyetujui pengurangan modal Perseroan (Pasal 44 ayat (1) UUPT 2007).
- 8) Menyetujui rencana kerja tahunan apabila AD menentukan demikian (Pasal 64 ayat (1) jo. Ayat (3) UUPT 2007).
- 9) Memberikan persetujuan laporan tahunan dan pengesahan laporan keuangan serta laporan tugas pengawas Dewan Komisaris (Pasal 69 ayat (1) UUPT 2007).
- 10) Memutuskan penggunaan laba bersih termasuk penentuan jumlah penyisihan untuk cadangan wajib dan cadangan lain (pasal 71 ayat (1) UUPT 2007).
- 11) Menetapkan pebagian tugas dan kepengurusan Perseroan antara anggota Direksi (Pasal 92 ayat (5) UUPT 2007).
- 12) Mengangkat anggota Direksi (Pasal 94 ayat (1) UUPT 2007).
- 13) Menetapkan tentang besarnya gaji dan tunjangan anggota Direksi (Pasal 96 ayat (1) UUPT 2007).
- 14) Menunjuk pihak lain untuk mewakili Perseroan apabila seluruh anggota Direksi atau Dewan KOMisaris mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan (pasal 99 ayat (2) huruf © UUPT 2007).

- 15) Memberikan persetujuan kepada Direksi untuk, mengalihkan kekayaan Perseroan, menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan, persetujuan itu diperlukan apabila lebih dari 50% (lima puluh Persen) jumlah kekayaan bersih perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak (Pasal 102 ayat (1) UUPT 2007).
- 16) Memberikan persetujuan kepada Direksi untuk mengajukan permohonan Pailit atas perseroan sendiri kepada pengadilan niaga (pasal 104 ayat (1) UUPT 2007).
- 17) Memberhentikan anggota Direksi (Pasal 105 ayat (2) UUPT 2007).
- 18) Menuatkan keputusan pemberhentian sementara yang dilakukan Dewan Komisaris terhadap anggota Direksi (Pasal 106 ayat (7) UUPT 2007).
- 19) Mengangkat anggota Dewan Komisaris (Pasal 111 ayat (1) UUPT 2007).
- 20) Menetapkan tentang besarnya gaji atau honorarium dan tunjangan anggota Dewan Komisaris (Pasal 113 UUPT 2007)
- 21) Mengangkat komisaris Independen (Pasal 120 ayat (2) UUPT 2007).
- 22) Memberikan persetujuan atas rencana penggabungan (Pasal 223 ayat (3) UUPT 2007).
- 23) Memberikan persetujuan mengenai penggabungan, peleburan, pengambilalihan atau pemisahan (Pasal 127 ayat (1) UUPT 2007).

24) Memberikan persetujuan atas pembubaran Perseroan (Pasal 142 ayat (1) huruf (a) UUPT 2007).

25) Menerima pertanggung jawaban likuidator atas penyelesaian likuidasi (Pasal 143 ayat (1) UUPT 2007).

Dari penjelasan diatas dapat dilihat terdapat kewenangan yang bersifat spesifik berupa pemberian persetujuan atas tindakan Direksi atau Dewan Komisaris atau mengeluarkan penetapan atas perbuatan hukum tertentu.

**b) Direksi**

Sesuai dengan Pasal 1 angka (2) Jo. Pasal 1 angka (5) UU PT 2007, Perseroan mempunyai 3 (tiga) Organ Perseroan yaitu Terdiri dari RUPS, Direksi dan Dewan Komisari. Direksi adalah Direktur Utama dan wakil Direktur yang diangkat sesuai dengan mekanisme peraturan Perundang-Undangan dan AD Perseroan. Sebagai Organ Perseroan Direksi mempunyai kedudukan, kewenangan atau memiliki kapasitas dan kewajiban sebagai berikut ;

**1) Direksi Berfungsi Menjalankan Pengurusan Perseroan**

Tugas dan fungsi utama Direksi menjalankan dan melaksanakan pengurusan Perseroan (*beheer, administration or management*). Jadi Perseroan harus diurus, dikelola oleh Direksi. Hal tersebut telah ditegaskan dalam ketentuan pada Pasal 1 angka (5) jo. Pasal 92 ayat (1) UUPT 2007, meliputi tugas dan fungsi melaksanakan kekuasaan pengadministrasian dan pemeliharaan harta kekayaan Perseroan.

Dengan kata lain melaksanakan pengelolaan atau menangani bisnis Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan Perseroan dalam batas-batas kekuasaan atau kapasitas yang diberikan Undang-Undang dan AD Perseroan.

## 2) **Direksi Memiliki Kapasitas Mewakili Perseroan**

Direksi sebagai salah satu Organ Perseroan juga diberi wewenang untuk mewakili Perseroan baik di dalam maupun diluar pengadilan untuk dan atas nama Perseroan, kewenangan itu ditegaskan pada, Pasal 1 angka (5) UUPA 2007 yaitu ; Direksi sebagai organ Perseroan berwenangan mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar Pengadilan sesuai dengan ketentuan AD ; sedangkan Pasal 99 ayat (1) UUPA 2007, menyatakan ; Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun diluar Pengadilan ;.

Kewenangan mewakili itu adalah untuk dan atas nama (*for and on behalf*) Perseroan. Bukan atas nama dari Direksi tetapi mewakili Perseroan (*representative of the company*). Kapasitas atau kewenangan yang dimiliki Direksi mewakili Perseroan karena Undang-Undang sendiri yang memberikan kewenangan kepada Direksi. Dengan demikian untuk bertindak mewakili Perseroan tidak memerlukan kuasa dari Perseroan. Sebab kuasa yang dimilikinya atas nama Perseroan adalah kewenangan yang melekat secara *inherent* pada diri dan jabatan Direksi berdasarkan Undang-Undang. Oleh karena itu Direksi juga dapat memberikan kuasa

kepada orang yang ditunjuknya untuk bertindak mewakili Perseroan. Tindakan pemberian kuasa yang demikian dapat dilakukan Direksi tanpa harus memerlukan persetujuan dari Organ Perseroan yang lain, tidak memerlukan persetujuan RUPS dan Dewan Komisaris.

**c) Dewan Komisaris (DK)**

Eksistensi dan kedudukan dewan komisaris diatur dalam beberapa pasal dalam UUPT 2007, pertama pada Pasal 1 angka (2) UUPT 2007, yang berbunyi ;

Organ Perseroan adalah Rapat Umum Pemegang Saham, Direksi, dan Dewan Komisaris.

Lebih lanjut diatur secara spesifik ditegaskan pada pasal 1 angka (6) UUPT 2007, yang berbunyi ;

Dewan Komisaris adalah Organ Perseroan yang bertugas melakukan pengawasan secara umum dan/atau khusus sesuai dengan anggaran dasar serta memberi nasehat kepada Direksi.

Selanjutnya mengenai tugas/fungsi Dewan Komisaris diatur dalam Pasal 108 ayat (1) dan ayat (2) UUPT 2007, yaitu :

**1) Melakukan Pengawasan**

Tugas utama Dewan Komusaris (disingkat DK) yaitu melakukan pengawasan terhadap ; kebijaksanaan pengurusan Perseroan yang dilakukan Direksi, dan jalannya pengurusan pada umumnya. Tugas

pengawasan tersebut dapat juga dilakukan DK terhadap sasaran atau objek tertentu antara lain sebagai berikut :

- Melakukan audit keuangan
- Pengawasan atas organisasi Perseroan, dan
- Pengawasan terhadap personalian

Dari uraian diatas mengenai pengawasan berkala umum DK, dapat juga dilakukan dan difokuskan tugas pengawasan terhadap sasaran tertentu sesuai dengan kondidi Perseroan.

## 2) **Memberi Nasehat**

Tugas umum DK yang kedua yaitu memberikan nasehat kepada Direksi, akan tetapi undang-undang tidak menjelaskan secara rinci tugas tersebut tidak dijelaskan nasehat apa yang harus diberikan. Dalam kamus bahasa Indonesia, nasehat atau nasihat dapat berarti ajaran atau pelajaran yang baik. Bisa juga anjuran (petunjuk, peringatan, teguran) yang baik.

Akan tetapi semua bentuk nasehat atau anjuran yang dikemukakan diatas dari segi yuridis bersifat rekomendasi. Oleh karena itu tidak mengikat kepada Direksi dapat diterima untuk dijadikan dasar pertimbangan atau sebaliknya dapat diabaikan. Pemberian nasehat DK terhadap Direksi menurut Pasal 108 ayat (2) UUPT 2007, harus semata-mata untuk kepentingan Perseroan sesuai maksud dan tujuan Perseroan. Dengan demikian pelaksanaan tugas pengawasan dan

pemberi nasehat DK tidak boleh menyimpang dari tujuan sebagaimana di uraikan diatas.

## **E. Konsep *ultra vires***

### **1. Pengertian *ultra vires***

*Ultra vires* sendiri didefinisikan sebagai “tindakan yang dilakukan tanpa otoritas untuk bertindak sebagai subjek”. Dalam bahasa latin, *ultra vires* berarti “di luar” atau “melebihi” kekuasaan (*outside the power*) yaitu kekuasaan yang diberikan hukum terhadap suatu badan hukum (dalam hal ini badan hukum Perseroan yang mana diwakili oleh Direksi). Istilah lain yang seringkali digunakan untuk mendefinisikan *ultra vires* adalah “pelampauan wewenang (Munir Fuadi, *Doktrin-Doktrin dalam Corporate Law dan Eksistensinya dalam Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, Hlm 102).

*Ultra vires* diterapkan dalam arti luas yakni tidak hanya kegiatan yang dilarang oleh Anggaran Dasarnya, tetapi termasuk juga tindakan yang tidak dilarang, tetapi melampaui kewenangan yang diberikan. Doktrin *ultra vires* memiliki basis teori keagenan. Kontruksi hubungan hukum terjadi antara pihak *principal* pada satu sisi dan *agent* pada sisi lain. Dalam hal ini organ Perseroan merupakan *agent* dan Perseroan merupakan *principal*. *Agent* harus melakukan tindakan dalam batas kewenangan (*intra vires*). Apabila ia bertindak diluar batas kewenangannya maka organ Perseroan tersebut melakukan tindakan *ultra vires*.

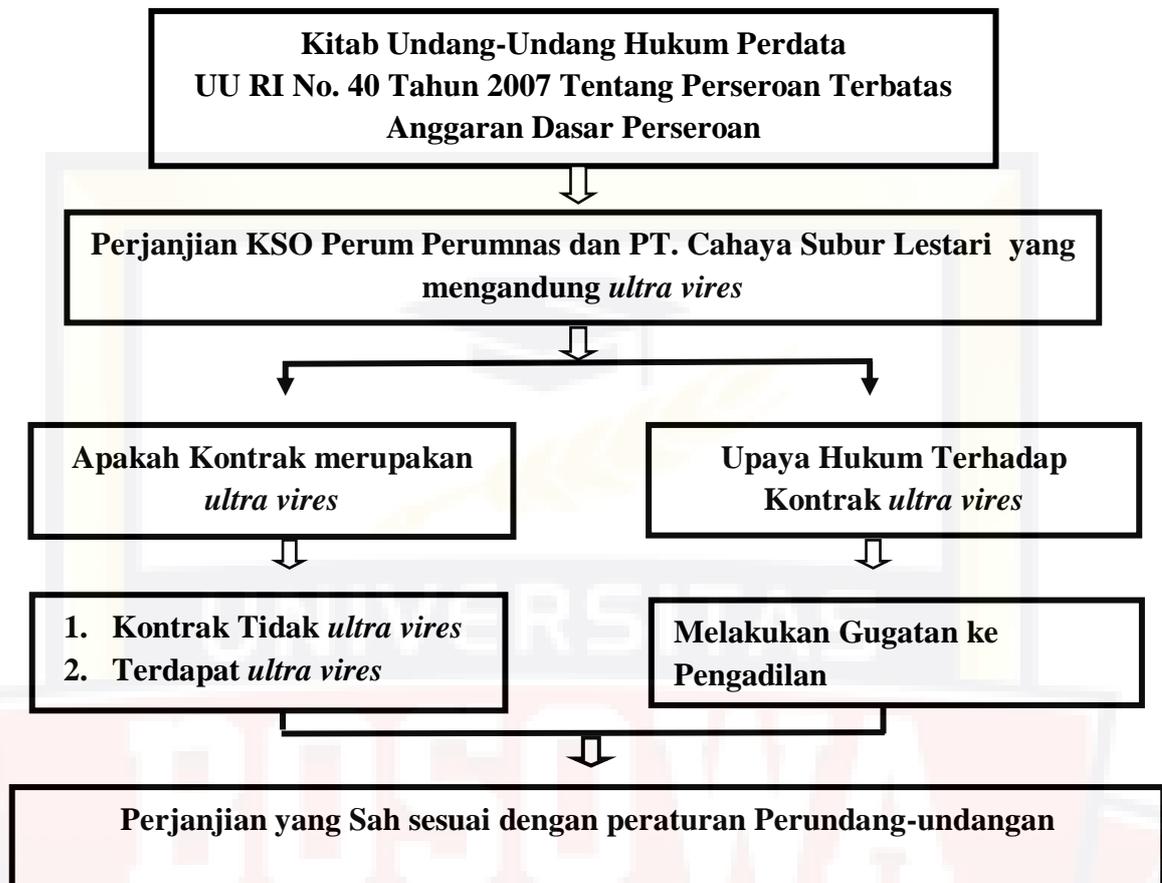
## 2. Tindakan hukun *ultra vires*

Jika dalam pembuatan suatu kontrak ternyata ada tindakan *ultra vires* didalamnya, yang kemudian hal tersebut yang menjadi penyebab timbulnya ketidak puasan atau bahkan kerugian pada salah satu pihak yang dirugikan tersebut dapat melakukan suatu upaya hukum.

Upaya hukum adalah upaya yang diberikan oleh undang-undang atau ketentuan-ketentua kepada seseorang atau badan hukum. Dalam hal ini upaya hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan karena adanya kontrak yang *ultra vires*. Pihak-pihak tersebut dapat merupakan PT itu sendiri, maupun subjek hukum lain yang saling terkait dengan kontrak tersebut.

### F. Kerangka Pikir

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas, diketahui bahwa Perjanjian yang mengandung tindakan *Ultra vires* dapat dilakukan upaya hukum bagi yang dirugikan termasuk Perseroan. Secara sederhana kerangka konsep pada penelitian ini sebagai berikut :



Gambar 1.1 Kerangka Pikir

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Metode Pendekatan Penelitian**

Penelitian dilakukan berdasarkan pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*), yaitu dengan cara menganalisis berbagai ketentuan hukum, baik Peraturan Perundang-Undangan, doktrin, serta mengumpulkan data-data dari bahan-bahan pustaka dari berbagai sumber, untuk memecahkan permasalahan yang ada saat ini atau untuk mendapatkan data yang berkaitan dengan kontrak-kontrak KSO Perum Perumnas dan PT. Cahaya Subur Lestari yang mengandung tindakan *ultra vires*.

#### **B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum**

- a. Bahan hukum Primer, yaitu data yang didapatkan dari Peraturan Perundang-Undangan yang telah ada yaitu :
  - 1) *Burgerlijke Wetboek* (BW) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
  - 2) Undang-Undang RI No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.
  - 3) Anggaran Dasar Perseroan.
  - 4) Akta Pendirian KSO Perum Perumnas dan PT. Cahaya Subur Lestari.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu data atau bahan pustaka yang berisikan berbagai informasi tentang data primer, yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan, yakni : Literatur, Doktrin, putusan pengadilan, Dokumentasi mengenai kontrak KSO Perum Perumnas dan PT. Cahaya Subur Lestari, Internet, jurnal, Kliping dan Berita.

- c. Bahan hukum tersier, yaitu kamus bahasa Inggris-Indonesia, Indonesia-Inggris, Kamus bahasa Indonesia, Kamus bahasa hukum umum, dan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu berupa kamus hukum maupun penjelasan oleh pihak terkait melalui interview jika diperlukan.

### **C. Penelusuran Bahan hukum**

- a. Studi kepustakaan yaitu membaca dan menelaah buku-buku Literatur jurnal hukum atau Peraturan Perundang-Undangan dan karya ilmiah para sarjana hukum, mempelajari dan menganalisa teori-teori, doktrin-doktrin, serta berita-berita yang terdapat dalam berbagai media massa, baik cetak maupun elektronik.
- b. Studi dokumen yaitu mempelajari dan menganalisa dokumen-dokumen yang ada kaitannya dengan permasalahan penelitian.

### **D. Analisis Bahan Hukum**

Setelah penulis memperoleh bahan-bahan hukum tersebut, kemudian penulis akan melakukan analisa terhadap bahan-bahan hukum tersebut untuk menjawab permasalahan-permasalahan yang dibahas. Dalam menganalisis data penulis menggunakan metode deskriptif analysis yaitu dengan cara memaparkan atau menggambarkan secara jelas akibat-akibat hukum kontrak-kontrak KSO Perum Perumnas dan PT. Cahaya Subur Lestari yang mengandung *ultra vires*, dan bagaimanakah upaya hukum akibat adanya kontrak yang mengandung *ultra vires* yang merugikan Perseroan maupun pihak ketiga, ditinjau dari sisi hukum positif di Negara Republik Indonesia.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Perjanjian KSO Perum Perumnas Dan PT Cahaya Subur Lestari Dalam Prespektif *Ultra Vires*

Dalam melakukan perbuatan hukum perjanjian, kedua belah pihak harus melaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk menilai apakah perjanjian yang dilakukan telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam undang-undang.

Bahwa setiap perjanjian yang dibuat mempunyai konsekuensi hukum setelah dilakukan kesepakatan untuk menandatangani suatu perjanjian. Oleh sebab itu sebelum dilakukan penandatanganan suatu perjanjian harusnya dilakukan analisis hukum (*Legal Opini*) dari bagian legal suatu Perseroan untuk menghindari kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi dikemudian hari. Pada kesempatan ini penulis akan melakukan analisis terhadap perjanjian kerjasama Operasi antara Perum Perumnas dan PT Cahaya Subur Lestari, bahwa apakah akibat hukum yang timbul dari perjanjian kerjasama yang dibuat antara para pihak sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Disini penulis akan menganalisis menggunakan pendekatan Peraturan Perundangan dan menggunakan teori-teori hukum yang relevan dengan masalah yang akan dibahas dibawa ini.

## **1. Analisis Perjanjian Berdasarkan UU No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas**

Perjanjian Kerjasama Operasional antara Perum Perumnas dan PT. Cahaya Subur Lestari dibuat pada hari jumat tanggal 17 Maret 2017, di hadapan Notaris Eko Gunarto, SH. Notaris di kota Adminitrasi Jakarta Utara, oleh dan antara Ir. Muhammad Nawir, MM. bertindak selaku Direktur Pemasaran Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), berkedudukan di Jakarta Timur, berdasarkan surat keputusan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor SK-367/MBU/2012 pada tanggal 10 Oktober 2012 sebagai PIHAK PERTAMA dengan PT Cahaya Subur Lestari yang diwakili oleh Ibu Dra Kartika Dewi sebagai direktur Perseroan mewakili Direksi PT Cahaya Subur Lestari sebagai Pihak Kedua dalam Perjanjian ini.

Dalam Pasal 1 ayat (1) dalam Perjanjian menyatakan bahwa “Tanah KSO adalah tanah seluas  $\pm 290.103 \text{ M}^2$  yang terletak di Desa Moncongloe, Kec. Moncongloe, Kab. Maros. Bahwa terhadap perjanjian KSO ini telah dilakukan Adendum Perjanjian pada tanggal 15 Desember 2017 yaitu dengan penambahan tanah KSO menjadi seluas  $\pm 335.795 \text{ M}^2$  sebagaomana diubah bunyi dalam pasal 1 ayat (1) dalam perjanjian ini, sehingga sampai pada saat ini penulis melakukan penulisan ini perjanjian KSO baru pertama kali dilakukan perubahan yanitu mengenai luasa tanah yang menjadi objek dalam perjanjian.

Bahwa perbuatan hukum antara kedua bela Pihak dalam Perjanjian KSO, jika berdasarkan Pada UU PT 2007, Direksi yang mewakili Perseroan untuk

melakukan perbuatan hukum Perjanjian merupakan perwakilan badan hukum dalam melakukan Perjanjian ditegaskan dalam Pasal 1 angka (5) UU PT 2007 sebagai berikut ;

*“Direksi sebagai organ Perseroan berwenangan mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar Pengadilan sesuai dengan ketentuan AD”.*

Sedangkan Pasal 99 ayat (1) UU PT 2007, menyatakan ;

*“Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun diluar Pengadilan”.*

Oleh karena itu, Perjanjian KSO Perum Perumnas yang diwakili oleh Ir. Muhammad Nawir, MM. bertindak selaku Direktur Pemasaran Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), Berdasarkan pada PP No. 83 Tahun 2015 Tentang Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional sehingga dapat melakukan perbuatan hukum atas nama Direksi Perum Perumnas, sedangkan Pihak Kedua yaitu PT. Cahaya Subur Lestari yang diwakili Oleh Ibu Dra Kartika Dewi sebagai direktur Perseroan mewakili Direksi PT Cahaya Subur Lestari sebagai Pihak Kedua dalam Perjanjian ini. Perseroan telah mendapat pengesahan sebagai badan hukum dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Dengan Surat Keputusannya tertanggal 31-05-2006 (tiga puluh satu Mei dua ribu enam) nomor C-15094 HT.01.01.TH.2006. Anggaran dasar tersebut telah disesuaikan dengan undang-undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana dimuat dalam akta tanggal 31-10-2008 (tiga puluh satu oktober dua ribu delapan) nomor 12 dibuat dihadapan Notaris, Perubahan anggaran dasar dalam rangka perubahan tempat kedudukan sebagaimana

dimuat dalam akta tanggal 08-11-2012 (delapan november dua ribu dua belas) nomor 7 dibuat dihadapan notaris telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Dengan Surat Keputusannya tanggal 14-12-2012 (empat belas desember dua ribu dua belas) nomor AHU-64224.AH.01.02.Tahun 2012 dan telah diumumkan dalam berita Negara Republik Indonesia tanggal 07-06-2013 (tujuh juni dua ribu tiga belas) nomor 46 Tambahan nomor 71081. Perubahan anggaran dasar serta susunan Direksi dan Dewan Komisaris terakhir sebagaimana dimuat dalam akta tanggal 07-11-2016 (tujuh November dua ribu enam belas) nomor 07 dibuat dihadapan Hennywati Susilo, Sarjana Hukum, magister kenotariatan, notaris di kota tangerang dan pemberitahuan perubahan anggaran dasar perseroan telah diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Dengan Suratnya tertanggal 17-11-2016 (tujuh belas November dua ribu enam belas) nomor AHU-AH.01.03-0099538. Perubahan anggaran dasar terakhir serta susunan pemegang saham terakhir sebagaimana dimuat dalam akta tanggal 15-12-2016 (lima belas Desember dua ribu enam belas) nomor 06 dibuat di hadapan Hennywati Susilo, SH., M.Kn, notaris di kota tangerang selatan dan pemberitahuan perubahan anggaran dasar perseroan telah diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Dengan Suratnya tertanggal 22-12-2016 (dua puluh dua desember dua ribu enam belas) nomor AHU-AH.01.03-0110741.

## **2. Perjanjian Berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata terkait syarat sahnya suatu perjanjian**

Berikut ini Penulis akan melakukan analisis mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang dibuat oleh KSO Perum Perumnas dan PT Cahaya Subur Lestari sebagai berikut ;

### **1) Sepakat**

Sepakat atau juga disebut perizinan adalah pertemuan antara dua kehendak yang sama, apa yang dikendaki oleh pihak yang satu dikehendaki oleh pihak lainnya sehingga terbentuklah kata sepakat<sup>36</sup>.

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

Bahwa yang membuat Perjanjian adalah Badan Hukum yang telah didirikan sesuai dengan Peraturan hukum yang berlaku sehingga dapat dinyatakan sebagai Badan Hukum yang dapat melakukan Perikatan. Perjanjian KSO Perum Perumnas yang diwakili oleh Ir. Muhammad Nawir, MM. bertindak selaku Direktur Pemasaran Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), Berdasarkan pada PP No. 83 Tahun 2015 Tentang Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional sehingga dapat melakukan perbuatan hukum atas nama Direksi Perum Perumnas, sedangkan Pihak Kedua yaitu PT. Cahaya Subur Lestari yang diwakili

---

<sup>36</sup> Marilang, Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, (Makassar: Indonesia Prime, 2017), hal. 181

Oleh Ibu Dra Kartika Dewi sebagai direktur Perseroan mewakili Direksi PT Cahaya Subur Lestari sebagai Pihak Kedua dalam Perjanjian ini.

Perseroan telah mendapat pengesahan sebagai badan hukum dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Dengan Surat Keputusannya tertanggal 31-05-2006 (tiga puluh satu Mei dua ribu enam) nomor C-15094 HT.01.01.TH.2006. Anggaran dasar tersebut telah disesuaikan dengan undang-undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana dimuat dalam akta tanggal 31-10-2008 (tiga puluh satu oktober dua ribu delapan) nomor 12 dibuat dihadapan Notaris, Perubahan anggaran dasar dalam rangka perubahan tempat kedudukan sebagaimana dimuat dalam akta tanggal 08-11-2012 (delapan november dua ribu dua belas) nomor 7 dibuat dihadapan notaris telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Dengan Surat Keputusannya tanggal 14-12-2012 (empat belas desember dua ribu dua belas) nomor AHU-64224.AH.01.02.Tahun 2012 dan telah diumumkan dalam berita Negara Republik Indonesia tanggal 07-06-2013 (tujuh juni dua ribu tiga belas) nomor 46 Tambahan nomor 71081. Perubahan anggaran dasar serta susunan Direksi dan Dewan Komisaris terakhir sebagaimana dimuat dalam akta tanggal 07-11-2016 (tujuh November dua ribu enam belas) nomor 07 dibuat dihadapan Hennywati Susilo, Sarjana Hukum, magister kenotariatan, notaris di kota tangerang dan pemberitahuan perubahan anggaran dasar perseroan telah diterima dan dicatat dalam database

Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Dengan Suratnya tertanggal 17-11-2016 (tujuh belas November dua ribu enam belas) nomor AHU-AH.01.03-0099538. Perubahan anggaran dasar terakhir serta susunan pemegang saham terakhir sebagaimana dimuat dalam akta tanggal 15-12-2016 (lima belas Desember dua ribu enam belas) nomor 06 dibuat di hadapan Hennywati Susilo, sarjana hukum, magister kenotariatan, notaris di kota tangerang selatan dan pemberitahuan perubahan anggaran dasar perseroan telah diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Dengan Suratnya tertanggal 22-12-2016 (dua puluh dua desember dua ribu enam belas) nomor AHU-AH.01.03-0110741.

3) Mengenai suatu hal tertentu

Maksud dari mengenai suatu hal tertentu yakni apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan<sup>37</sup>. Jadi jika terjadi suatu perselisihan antara pihak yang telah melakukan perjanjian maka sudah ada kesepakatan yang telah diperjanjikan untuk menyelesaikan perselisihan tersebut.

4) Suatu sebab yang halal

Maksud dari suatu sebab yang halal yaitu perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undng-undang, ketertiban dan kesusilaan.

---

<sup>37</sup> Ibid., hal. 19

Mengenai penjelasan yang telah diuraikan diatas mengenai syarat sahnya suatu Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka dengan ini Penulis akan menganalisis mengenai syarat Sahnya Perjanjian KSO Perum Perumnas dan PT Cahaya Subur Lestaris yang telah dibuat di hadapan Notaris Eko Gunarto, SH. Notaris di kota Adminitrasi Jakarta Utara, pada hari jumat tanggal 17 Maret 2017. Oleh karena itu Penulis akan menguraikan Syarat-syarat diatas terbagi dalam dua kelompok yaitu syarat obyektif dan syarat subjektif, dimana keduanya memiliki akibat hukum masing-masing, untuk lebih jelasnya penjelasan terhadap hal diatas sebagai berikut :

1) Sepakat mereka yang mengikat dirinya

Sepakat mereka mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan. Menurut Subekti dalam bukunya yang berjudul hukum perjanjian menyatakan bahwa menurut ajaran yang lazim dianut sekarang, perjanjian harus dianggap dilahirkan penawaran (*efferte*) menerima yang termaksud dalam surat tersebut, sebab detik itulah dianggap sebagai detik lahirnya kesepakatan. Bahwasannya mungkin ia tidak membaca surat itu, hal itu menjadi tanggung jawab sendiri. Ia

dianggap sepantasnya membaca surat-surat yang diterimanya dalam waktu sesingkat-singkatnya<sup>38</sup>.

Oleh karenanya Persoalan kapan lahirnya perjanjian juga sangat penting untuk diketahui dan ditetapkannya, berhubung adakalanya terjadi perubahan dalam peraturan perundang-undangan yang mempunyai pengaruh terhadap pelaksanaan perjanjian, beralihnya risiko dalam perjanjian, tempat lahirnya perjanjian dan ditutupnya perjanjian dan sebagainya. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Pertanyaannya adalah “Kapan momentum terjadinya persesuaian pernyataan kehendak tersebut?” Ada empat teori yang menjawab hal ini, yaitu :<sup>38</sup>

a) Teori Ucapan (*uitingstheorie*)

Menurut teori ini, Kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran menyatakan bahwa ia menerima penawaran. Jadi, dilihat dari pihak yang menerima, yaitu pada saat menjatuhkan pulpen untuk menyatakan menerima, kesepakatan sudah terjadi. Kelemahan teori ini adalah sangat teoritis karena menganggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.

b) Teori Pengiriman (*verzendtheorie*)

Menurut teori ini, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram. Kritik terhadap teori ini, bagaimana hal itu bisa diketahui? Bisa saja, walaupun sudah dikirim,

---

<sup>38</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, Op.cit, hlm. 29-30.

<sup>38</sup> R. Joni Bambang, Hukum Ketenagakerjaan, Pustaka Setia, Bandung, 2013

tidak diketahui oleh pihak yang menawarkan teori ini juga sangat teoritis, menganggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.

c) Teori Pengetahuan (*venemingstheorie*)

Teori pengetahuan berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan itu mengetahui adanya *acceptatie* (penerimaan), tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung).

d) Teori penerimaan (*ontvangstheorie*)

Menurut teori ini, *toesteming* terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

Dalam hukum positif Belanda, juga diikuti *yurisprudensi*, ataupun doktrin, teori yang dianut adalah teori pengetahuan (*yernemingstheorie*) dengan sedikit koreksi dari *ontvangstheorie* (teori penerimaan). Maksudnya, penerapan teori pengetahuan tidak secara mutlak, sebab lalu lintas hukum menghendaki gerak cepat dan tidak menghendaki formalitas yang kaku, sehingga *vernemingstheorie* yang dianut. Karena jika harus menunggu sampai mengetahui secara langsung adanya jawaban dari pihak lawan (*ontvangstheorie*), diperlukan waktu yang lama<sup>40</sup>.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Cakap (*bekwaam*) merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat pikiran dan

---

<sup>40</sup> Ibid, hlm. 163.

tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Dalam sistem hukum perdata barat hanya mereka yang dibawah pengampuan sajalah yang dianggap tidak dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, orang-orang yang kurang atau tidak sehat akal pikirannya yang tidak dibawah pengampuan tidak demikian, perbuatan hukum yang dilakukannya tidak dapat dikatan sah kalau hanya di dasarkan pada Pasal 1320 KUHPerduta. Akan tetapi, perbuatan melawan hukum itu dapat dibantah dengan alasan tidak sempurnanya kesepakatan yang diperlukan, juga untuk sahnya perjanjian sebagaimana yang ditentukan Pasal 1320 KUH Perdata.

Dilihat dari sudut rasa keadilan memang benar-benar mempunyai kemampuan untuk menginsyafi segala tanggung jawab yang bakal dipikulnya karena perbuatan itu<sup>41</sup>.

Tegasnya, syarat kecakapan untuk membuat suatu perjanjian ini mengandung kesadaran untuk melindungi baik bagi dirinya dan bagi miliknya maupun dalam hubungannya dengan keselamatan keluarganya.

### 3) Suatu hal tertentu

Suatu hak tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi obyek suatu perjanjian. Menurut Pasal 1333 KUHPerduta barang yang menjadi obyek suatu perjanjian ini haruslah tertentu, setidaknya haruslah

---

<sup>41</sup> Ibid, hlm. 18-19.

ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan, asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan.

Sebelumnya, dalam Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara ditentukan bahwa barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari juga dapat menjadi objek suatu perjanjian.

Menurut Wirdjono Prodjodikoro, barang yang belum ada dijadikan objek perjanjian tersebut bisa dalam pengertian relatif (nisbi). Belum ada pengertian mutlak misalnya, perjanjian jual beli padi dimana tanamannya baru sedang berbunga, sedangkan belum ada pengertian relatif, misalnya perjanjian jual beli yang diperjual belikan sudah berwujud beras, pada saat perjanjian diadakan masih milik penjual.<sup>42</sup>

Kemudian dalam Pasal 1332 KUHPerdara ditentukan bahwa barang-barang yang dapat dijadikan objek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan. Lazimnya barang-barang yang diperdagangkan untuk kepentingan umum dianggap sebagai barang-barang diluar perdagangan, sehingga tidak bisa dijadikan objek perjanjian.

#### 4) Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang keempat untuk sahnya perjanjian. Mengenai syarat ini Pasal 1335 BW menyatakan

---

<sup>42</sup> Wirdjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Cetakan VII, Bandung, 2004, hlm. 29.

bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang terlarang, tidak mempunyai kekuatan<sup>43</sup>.

Syarat 1 dan 2 dinamakan syarat-syarat subjektif karena mengenai subjek karena yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat 3 dan 4 dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai objek perjanjian. Apabila syarat-syarat objektif tidak dipenuhi. Perjanjiannya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap atau yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Hak untuk meminta pembatalan perjanjian ini dibatasi dalam waktu 5 tahun (Pasal 1454 BW). Selama tidak dibatalkan perjanjian tersebut tetap mengikat. Sedangkan apabila syarat-syarat objektif yang tidak dipenuhi, perjanjiannya batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada perikatan. Sehingga tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim (pengadilan)<sup>44</sup>.

### **3. Perjanjian Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Perjanjian KSO Perum Perumnas dan PT Cahaya Subur Lestari yang dibuat oleh Para Pihak di hadapan Notaris sebagai Pejabat yang berwenang berdasarkan Undang-Undang. Oleh sebab itu pada kesempatan ini penulis akan melakukan analisis terhadap Perjanjian KSO berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menentukan sebagai berikut<sup>45</sup>;

---

<sup>43</sup> Ibid, hlm. 211.

<sup>44</sup> Ibid, hlm. 213.

<sup>45</sup> KUH Perdata

“Semua perjanjian yang dibuat secara Sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Bahwa berdasarkan pada pasal di atas mengatur secara khusus mengenai perbuatan hukum yang dilakukan dalam suatu perjanjian akan berlaku sebagai Undang-Undang kepada para Pihak yang membuat. Oleh karena itu sebelum melakukan penanda tangan suatu perjanjian sebelumnya harus dilakukan penelitiaan secara legal atau dapat dilakukan pendampingan oleh seorang advokat sehingga perjanjian yang telah di tanda tangani dapat dilaksanakan dengan baik.

Perjanjian KSO sejak di sepakati oleh Perum Perumnas dan PT Cahaya Subur Lestaris berlaku menjadi Undang\_Undang untuk dilaksanakan sesuai dengan maksud dalam perjanjian sehingga hal tersebut telah sesuai dengan penerapan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

Oleh sebab itu dalam melakukan perjanjian Perum Perumnas dan PT Cahaya Subur Lestari untuk membuat kerja sama telah melakukan kesepakatan bersama di hadapan Eko Gunarto, SH dengan menegaskan identitas mereka yang melakukan perjanjian sebagaimana dalam Akta No 21 yaitu sebagai berikut ;

1. Pada hari ini, jumat, tanggal 17-03-2017 (tujuh belas Maret dua ribu tujuh belas) pukul 10.30 (sepuluh lewat tiga puluh menit) Waktu Indonesia Barat. Berhadapan dengan saya, EKO GUNARTO, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, dengan dihadiri oleh saksi-saksi, yang nama-namanya disebut pada akhir akta ini.

2. Tuan insinyur **MUHAMMAD NAWIR** Magister Manajemen, lahir di Semarang pada tanggal 29-11-1956 (dua puluh sembilan november seribu sembilan ratus lima puluh enam), karyawan swasta, bertempat tinggal di Jakarta Timur, Kavling Mrinir AB 7/36, Rukun Tetangga 008, Rukun warga 013, kelurahan pondok kepala, kecamatan duren sawit, nomor induk kependudukan 3175072911560002, warga negara indonesia; menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku Direktur Pemasaran Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), berkedudukan di Jakarta Timur, berdasarkan surat Keputusan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor SK-367/MBU/2012 tanggal 10-10-2012 (sepuluh Oktober dua ribu dua belas) ; selanjutnya tuan Insinyur **MUHAMMAD NAWIR** Magister Manajemen, bertindak sebagaimana tersebut disebut juga “**PIHAK PERTAMA**”.
3. Nyonya Doktoranda **KARTIKA DEWI**, lahir di Singkawang, pada tanggal 18-10-1967 (delapan belas oktober seribu sembilan ratus enam puluh tujuh), karyawan swasta, bertempat tinggal di Jakarta Utara, Jalan Kelapa Cengkir Barat V FM 2/25, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 011, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Nomor Induk Kependudukan 3172065810670001, Warga Negara Indonesia ; Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku Direktur Perseroan Terbatas PT CAHAYA SUBUR LESTARI, mewakili Direksi dengan demikian bertindak untuk dan atas nama

Perseroan Terbatas PT CAHAYA SUBUR LESTARI, berkedudukan di kota Tangerang Selatan, yang anggran dasarnya dimuat dalam akta pendiriannya tanggal 21-04-2006 (dua puluh satu April dua ribu enam) nomor 5 dibuat dihadapan saya, Notaris, pada waktu itu Notaris di Kota Bogor dan perseroan telah mendapat pengesahan sebagai badan hukum dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Dengan Surat Keputusannya tertanggal 31-05-2006 (tiga puluh satu Mei dua ribu enam) nomor C-15094 HT.01.01.TH.2006. Anggaran dasar tersebut telah disesuaikan dengan undang-undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana dimuat dalam akta tanggal 31-10-2008 (tiga puluh satu oktober dua ribu delapan) nomor 12 dibuat dihadapan saya, Notaris, pada waktu itu notaris di kota bogor dan telah memperoleh persetujuan dari menteri hukum dan hak asasi manusia republik indonesia dengan surat keputusannya tanggal 04-12-2008 (empat desember dua ribu delapan) nomor AHU-93682.AH.01.02.Tahun 2008. Perubahan anggaran dasar dalam rangka perubahan tempat kedudukan sebagaimana dimuat dalam akta tanggal 08-11-2012 (delapan november dua ribu dua belas) nomor 7 dibuat dihadapan saya, notaris dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Dengan Surat Keputusannya tanggal 14-12-2012 (empat belas desember dua ribu dua belas) nomor AHU-64224.AH.01.02.Tahun 2012 dan telah diumumkan dalam berita

Negara Republik Indonesia tanggal 07-06-2013 (tujuh juni dua ribu tiga belas) nomor 46 Tambahan nomor 71081. Perubahan anggaran dasar serta susunan direksi dan dewan komisaris terakhir sebagaimana dimuat dalam akta tanggal 07-11-2016 (tujuh November dua ribu enam belas) nomor 07 dibuat dihadapan HENNYWATI SUSILO, Sarjana Hukum, magister kenotariatan, notaris di kota tangerang selatan dan telah memperoleh persetujuan dari menteri hukum dan hak asasi manusia republik indonesia dengan surat keputusannya tanggal 17-11-2016 (tjuh belas November dua ribu enam belas) nomor AHU-0021581.AH.01.02.Tahun 2016 dan pemberitahuan perubahan anggaran dasar perseroan telah diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Dengan Suratnya tertanggal 17-11-2016 (tujuh belas November dua ribu enam belas) nomor AHU-AH.01.03-0099538 dan pemberitahuan perubahan data perseroan telah diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Dengan Suratnya tertanggal 17-11-2016 (tujuh belas november dua ribu enam belas) nomor AHU-AH.01.03-0099539. Perubahan anggaran dasar terakhir serta susunan pemegang saham terakhir sebagaimana dimuat dalam akta tanggal 15-12-2016 (lima belas Desember dua ribu enam belas) nomor 06 dibuat di hadapan HENNYWATI SUSILO, sarjana hukum, magister kenotariatan,

notaris di kota tangerang selatan dan pemberitahuan perubahan anggaran dasar perseroan telah diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Dengan Suratnya tertanggal 22-12-2016 (dua puluh dua desember dua ribu enam belas) nomor AHU-AH.01.03-0110741 dan menurut keterangan penghadap tidak ada lagi akta-akta lain dari anggaran dasar perseroan. Untuk melakukan tindakan hukum nmenurut akta ini penghadap nyonya Doktoranda **KARTIKA DEWI** bertindak sebagaimana tersebut telah mendapat persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris perseroan terbatas **PT. CAHAYA SUBUR LESTARI**, berkedudukan di Kota Tangerang Selatan, dibuat dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal 04-11-2016 (empat november dua ribu enam belas) yang aslinya dilekatkan pada minuta akta ini; selanjutnya perseroan terbatas **PT. CAHAYA SUBUR LESTARI** tersebut disebut juga “**PIHAK KEDUA**”.

4. Kesepakatan-kesepakatan yang dibuat sebagai berikut :
  - a) Bahwa para pihak sepakat untuk melaksanakan kerjasama dalam rangka pembangunan dan pemasaran rumah serta bangunan komersial diatas tanah seluas  $\pm 290.103 m^2$  (dua ratus sembilan puluh ribu seratus tiga meter persegi), di lokasi desa/kelurahan Moncongloe, kecamatan Moncongloe, kabupaten Maros, Provinsi Sulawesi Selatan (selanjutnya disebut **Tanah KSO**”.

- b) Bahwa sebelumnya PIHAK KEDUA telah mengirimkan surat minat untuk bekerjasama di lokasi perum perumnas tanggal 07-11-2016 (tujuh november dua ribu enam belas), yang dilanjutkan dengan surat nomor : 001/CSL/XI/2016 tanggal 01-12-2016 (satu desember dua ribu enam belas) tentang surat pengajuan metode pembayaran lahan.
- c) Bahwa para pihak telah menandatangani perjanjian pendahuluan penyarahan penggunaan tanah (P4T) nomor PIHAK PERTAMA DIRSAR/2381/10/XII/2016, nomor PIHAK KEDUA 002/CSL/12/2016 tanggal 21-12-2016 (dua puluh satu desember dua ribu enam belas) (selanjutnya disebut “**P4T**”).
- d) Bahwa dalam P4T, PIHAK PERTAMA menyerahkan tanah kepada PIHAK KEDUA seluas  $\pm 174.062 \text{ m}^2$  (lebih kurang seratus tujuh puluh empat ribu enam pulh dua meter persegi) yang merupakan bagian dari luas tanah kerjasama, yang mana tanah tersebut akan digunakan oleh PIHAK KEDUA sebagai penyertaan modal dalam kerjasama antara para pihak;
- e) Bahwa dalam rangka pembahasan rencana kerjasama, para pihak telah mengadakan pembahasan bersama perihal rencana kerjasama di lokasi desa/kelurahan Moncongloe, kecamatan Moncongloe, kabupaten Maros, Provinsi Sulawesi Selatan, sebagaimana hasilnya tertuang dalam notulen raobat nomor :

BIS/03/79/I/2017 tanggal 24-01-2017 (dua puluh empat januari dua ribu tujuh belas).

- f) Bahwa para pihak telah mengadakan pembahasan yang tertuang dalam berita acara kesepakatan (BAK) antara peum perumnas dengan PT Cahaya Subur Lestari (*member of BSA Land Group*) tentang Pembangunan Dan Pemasaran Rumah Dan Bangunan Komersial Di Lokasi Desan Moncongloe, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros nomor PIHAK PERTAMA : DIRSAR/0408/10/II/2017 Nomor Pihak Kedua : 055/CSL/III/2017 (dua maret dua ribu tujuh belas) (selanjutnya disebut “BAK”).

Hal – hal yang belum cukup diatur di dalam perjanjian ini akan dibicarakan secara kekeluargaan untuk mencapai mufakat. Penghadap tuan insinyur **MUHAMMAD NAWIR** Magister Manajemen dan nyonya Doktoranda **KARTIKA DEWI** masing-masing bertindak sebagaimana tersebut menjamin Notaris bahwa semua surat, identitas diri, dan semua warkah/ dokumen yang dijadikan dasar perjanjian kerjasama operasional (KSO) ini adalah benar adanya. Apabila terjadi ketidakbenaran dikemudian hari, maka para pihak dengan ini menyatakan secara tegas membebaskan Notaris dan para saksi dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal-hal tersebut, baik yang sekarang ada maupun yang dikemudian hari akan ada. Akhirnya turut hadir dihadapan saya, Notaris, dengan dihadiri saksi, yaitu : Tuan **DIMAS ANUGRAH ARGO ATMAJA**, lahir di Jakarta, pada tanggal

01-03-1982 (satu maret seribu sembilan ratus delapan puluh dua), karyawan swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Tangerang, The Icon Western Cosmo Blok C-3-9 BSD City, Rukun Tetangga 007, Kelurahan sampora, kecamatan cisauk, nomor induk kependudukan 3603120103820006, warga negara Indonesia. Selanjutnya para pihak menyatakan telah mengerti dan menyetujui isi perjanjian ini.

Bahwa setelah pelaksanaan perjanjian pertama diatas Perum Perumnas dan PT Cahaya Subur Lestaris melakukan Addendum Perjanjian Kerjasama yang dibuat dengan kesepakatan sebagai berikut ;

Amandemen Perjanjian Kerjasama Operasional antara Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional Dengan PT. Cahaya Subur Lestari (*Member Of Bsa Land Group*) Tentang Pembangunan Dan Pemasaran Rumah Dan Bangunan Komersial Lainnya Di Lokasi Desa Moncongloe Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros Nomor Pihak Pertama : DIRKORBIS/1813/10/XII/2017, dan Nomor Pihak Kedua : 006A1/ADD/CSL/12/2017, Pada hari ini, Selasa tanggal lima bulan Desember tahun dua ribu tujuh belas (5-12-2017), yang bertanda tangan di bawah ini:

1. **GALIH PRAHANANTO**, Direktur Korporasi dan Pengembangan Bisnis Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) berdasarkan Surat Keputusan Menteri negara BUMN Nomor : SK-234/MBU/10/2017 tanggal 27 oktober 2017 tentang Pemberhentian, Perubahan Nomenklatur Jabatan, Pengalihan Tugas, Dan Pengangkatan Anggota-Anggota Direksi Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan

Perumahan Nasional, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Perum Perumnas yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 29 Tahun 1974, yang telah dirubah beberapa kali, terakhir dengan peraturan pemerintah nomor 83 Tahun 2015 tentang Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional, Untuk Selanjutnya Di Sebut **Pihak Pertama**.

2. **KARTIKA DEWI**, Direktur PT. Cahaya Subur Lestari berdasarkan akta nomor : 07 tertanggal 07 November 2016 yang dibuat di hadapan Hannywati Susilo, S.H., M.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan sebagaimana dalam penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan nomor : AHU-AH.01.03-0099539 tertanggal 17 November 2016, dalam kedudukannya selaku Direktur, mewakili Direksi, dari dan oleh karena itu berwenang bertindak untuk dan atas nama PT. Cahaya Subur Lestari, untuk selanjutnya disebut **Pihak Kedua**, Berdasarkan :

1. Perjanjian pendahuluan penyerahan penggunaan tanah (P4T) Nomor pihak pertama : DIRSAR/2381/10/XII/2016, Pihak kedua : 002/CSL/12/2016 tanggal 21 desember 2016 atas tanah seluas  $\pm 174.062 m^2$  di lokasi desa moncongloe, kecamatan moncongloe, kabupaten maros, provinsi sulawesi selatan;
2. Perjanjian kerjasama operasi tentang pembangunan dan pemasaran rumah dan bangunan komersial lainnya di lokasi desa moncongloe, kecamatan moncongloe, kabupaten maros, provinsi sulawesi selatan, nomor pihak

pertama ; DIRSAR/469/30/III/2017, pihak kedua : 006/CSL/II/2017 tanggal 09 maret 2017;

3. Addendum perjanjian pendahuluan penyerahan penggunaan tanah (P4T) atas tanah seluas  $\pm 201.477 m^2$  di lokasi desa moncongloe, kecamatan moncongloe, kabupaten maros, provinsi sulawesi selatan antara perum perumnas dengan PT. Cahaya subur lestari Nomor pihak pertama:DIRSAR/147/10/VI/2017 , Pihak kedua: 002-AI/ADD/CSL/06/2017 tanggal 20 juni 2017;
4. Revisi *Feasibility Study* (FS) Project Royal Sentraland Makassar tanggal 9 Agustus 2017

Pihak pertama dan pihak kedua secara bersama-sama selanjtnya disebut para pihak sebelumnya menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa para pihak telah membuat dan menandatangani perjanjian pendahuluan penyerahan penggunaan tanah (P4T), Nomor pihak pertama: DIRSAR/2381/10/XII/2016, Pihak kedua: 002/CSL/12/2016 tanggal 21 desember 2016 (selanjutnya disebut “P4T).
- b. Bahwa dalam P4T, pihak pertama menyerahkan tanah kepada pihak kedua seluas  $\pm 174.062 m^2$  di lokasi desa moncongloe, kecamatan moncongloe, kabupaten maros, yang mana tanah tersebut akan digunakan oleh pihak kedua sebagai penyertaan modal dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama operasi antara pihak pertama dn pihak kedua.

- c. Bahwa para pihak telah membuat dan menandatangani perjanjian kerjasama operasi tentang pembangunan dan pemasaran rumah dan bangunan komersial lainnya di lokasi desa moncongloe, kecamatan moncongloe, kabupaten maros, provinsi sulawesi selatan, nomor pihak pertama: DIRSAR/469/30/III/2017, Pihak kedua: 006/CSL/III/2017 tanggal 09 maret 2017 (untuk selanjutnya disebut “**Perjanjian KSO**”).
- d. Bahwa terjadi perubahan luas tanah dalam P4T, sehingga para pihak sepakat untuk membuat dan menandatangani addendum perjanjian pendahuluan penyerahan penggunaan tanah (P4T), nomor pihak pertama DIRSAR/147/10/VI/2017, Pihak kedua: 002-AI/ADD/CSL/06/2017 tanggal 20 juni 2017 (untuk selanjutnya disebut “**Addendum P4T**”).
- e. Bahwa berdasarkan Addendum P4T, luas tanah yang diserahkan pihak pertama kepada pihak kedua adalah seluas  $\pm 201.477 m^2$ , yang mana tanah tersebut akan digunakan oleh pihak kedua sebagai penyertaan modal dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama operasi antara pihak pertama dan pihak kedua.
- f. Bahwa dengan adanya perubahan luas tanah tersebut, para pihak sepakat untuk melakukan perubahan atas perjanjian KSO.

Bahwa terkait dengan pelaksanaan perjanjian KSO, telah dilakukan revisi atas *feasibility Study Project Royal Sentraland Makassar* tanggal 09 agustus 2017, atas luas lahan  $\pm 335.795 m^2$  ( kurang lebih tiga ratus tiga puluh lima tujuh ratus sembilan puluh lima meter persegi), di lokasi desa/kelurahan monconglae, kecamatan monconglae, kabupaten maros, provinsi sulawesi

selatan, dan pihak kedua telah mengirim revisi tersebut melalui email/surat tanggal 7 september 2017 ( untuk sekanjutnya disebut “**Revisi FS**”);

Addendum Perjanjian tersebut telah ditandatangani dengan materai cukup dan menjadi suatu kesatuan dari perjanjian pertama yang telah dilakukan kesepakatan di hadapan Notaris sehingga Perjanjian yang dibuat Perum Perumnas dengan PT Cahaya Subur Lestari adalah sah dan mengikat karena dibuat dengan legalitas hukum yang benar baik sebagai subjek maupun objek yang di perjanjikan mengenai syarat sahnya suatu Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan Perjanjian Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

#### **B. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Akibat Adanya Perjanjian Terdapat *Ultra Vires***

Mengenai upaya hukum yang dapat dilakukan akibat adanya Perjanjian yang dibuat mengandung *ultra vires* penulis akan membahas dibawa ini dengan pendekatan sesuai dengan objek yang dilakukan penelitian oleh penulis yaitu mengenai perjanjian yang dilakukan oleh Perum Perumnas dan PT Cahaya Subur Lestari.

Doktrin pelampauan kewenangan (*ultra vires*) merupakan doktrin yang sudah cukup lama bergaung. Doktrin *ultra vires* menganggap batal demi hukum (null and void) atas setiap tindakan organ PT di luar kekuasaannya berdasarkan tujuan PT yang termuat dalam anggaran dasar. Ajaran ini pada mulanya dikenal oleh negara penganut ”common law”. Dalam ilmu hukum

”*ultra vires* berarti tindakan yang dilakukan oleh suatu badan hukum (PT) yang berada di luar tujuan dan karena itu di luar kewenangan badan hukum tersebut. Doktrin *Ultra vires* mempunyai latar belakang pada *teori fiksi*.<sup>46</sup> Pada prinsipnya doktrin *ultra vires* ini sangat ekstrem.

Istilah *ultra vires* ini diterapkan tidak hanya jika perseroan melakukan tindakan yang sebenarnya dia tidak punya kewenangan, melainkan juga terhadap tindakan yang dia punya kewenangan, tetapi dilaksanakan secara tidak teratur (*irregular*). Bahkan lebih jauh lagi, suatu tindakan digolongkan sebagai *ultra vires* bukan hanya jika tindakan itu melampaui kewenangannya yang tersurat maupun tersirat, tetapi juga tindakannya itu bertentangan dengan peraturan yang berlaku atau bertentangan dengan ketertiban umum.<sup>47</sup>

Dimana penguasa yang juga pembuat Undang-undang turut menentukan hukum yang berlaku dan kebadanhukuman. Teori konsesi (*consecie theory*) yang berkembang di *Anglo-Saxon* sejalan dengan teori fiksi. Badan hukum selalu mempunyai tujuan khusus dan spesifik pada saat pendiriannya, sehingga berakibat bahwa badan hukum tersebut tidak dapat bertindak di luar maksud dan tujuannya tersebut. Inilah secara sederhana inti dari doktrin *ultra vires*. Secara klasik bahwa tindakan yang dilakukan melampaui maksud dan tujuan adalah batal dan tidak dapat dikuatkan atau disahkan. Artinya bahwa maksud dan tujuan menentukan batas kewenangan bertindak dari badan hukum, yang berbeda dengan prinsip *fiduciary duty*. Sehingga maksud dari *ultra vires* ini adalah bukan bertindak di luar kewenangannya, tetapi bertindak

---

<sup>46</sup> Hendra Karyadi, [www. Google.co.id](http://www.Google.co.id)

<sup>47</sup> Munir Fuady, *Doktrin-Doktrin Modern dalam Corporate Law (eksistensinya dalam Hukum Indonesia)*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2002, Hal. 111.

di luar hal yang diperbolehkan oleh anggaran dasar sebuah perseroan berkenaan dengan maksud dan tujuan PT. tindakan ini legal, tetapi tidak ada otoritasnya, contoh sebuah perusahaan dibuat untuk bidang usaha jual beli, sewa menyewa dan pinjam-meminjam alat berat pengerukan tanah dan jalan, tetapi dalam melaksanakan bisnisnya perusahaan ini mengerjakan kontraktor pembuatan jalan.

Di Inggris, berdasarkan *Corporation act*, tujuan PT wajib disebutkan dalam akta pendirian (*memorandum of association*). Namun ada juga teori yang berkembang dari *privilege* badan hukum yaitu *legal privilege model* yang didasarkan oleh teori Konsesi<sup>48</sup> sejak dikeluarkannya *charter of incorporation* oleh raja setelah revolusi tahun 1688. Abad ke -19 telah ditentukan bahwa sebagai tindakan yang berkaitan atau berhubungan langsung dengan maksud dan tujuan bukan merupakan tindakan melampaui kewenangan dan dapat dilaksanakan. Kewenangan dalam sebuah perseroan pada dasarnya hanya dapat dilaksanakan sesuai dengan maksud dan tujuan utama (mana kala dicantumkan dalam anggaran dasarnya). Pertengahan abad ke-19 korporasi yang merupakan kumpulan modal berkembang sesuai dalam arti modern, yaitu suatu subjek hukum yang mandiri yang dengan kekayaannya ditujukan untuk menjamin tuntutan dari para kreditor. Di Nederland terdapat ketentuan yang berkaitan dengan perlindungan kepada

---

<sup>48</sup> Farrar dan Hannigan menjelaskan doktrin *ultra vires* adalah suatu sejarah mengenai pertentangan antara the legal privilege model dan the freedom of contract model. Pada the legal privilege model ditekankan pada tanggung jawab melalui pembatasan dan pelaksanaan sesuai dengan maksud dan tujuan, sedangkan pada the freedom of contract model ditekankan pada kebebasan hak seseorang untuk mendirikan corporation dan kebebasan ekonomi dengan pemerintah memberikan fasilitas ketimbang membatasi untuk usaha,

pihak ketiga yang beritikad baik. Hal tersebut tercermin dalam Handelregisterwet 26 Juli 1918, S. 493 di mana Kamar Dagang dibebani untuk melaksanakan *Handelregisterwet* tersebut agar masyarakat dapat melihat di dalam register mengenai data perusahaan yang berkaitan dengan maksud dan tujuan perusahaan. Perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik sangat penting dalam hubungannya dengan keterikatan seseorang pada suatu tindakan hukum. Di Nederland doktrin *ultra vires* bergeser menjadi adanya ketidakpastian di dalam menentukan tindakan PT yang seperti apa yang digolongkan melampaui batas maksud dan tujuan PT. Pasal 2:7 NBW memberikan sanksi dapat dibatalkannya tindakan *ultra vires* asalkan pihak lawan PT mengetahui atau tanpa penelitian sendiri telah mengetahui adanya tindakan *ultra vires*. Menjadi lebih kompleks bila adanya kepentingan perseroan merupakan faktor yang harus dipertimbangkan pula.

Sehubungan dengan faktor kepentingan, perlu dilihat:

- a) apakah tindakan yang dilakukan bermanfaat atau tidak bagi PT.
- b) apakah pihak lawan mengetahui atau selayaknya mengetahui atau tidak mungkin untuk mengetahui telah terjadi tindakan melampaui batas kewenangan.<sup>49</sup>

Pihak-pihak yang amat berkepentingan (*constituencies*) agar suatu tindakan yang bersifat *ultra vires* dilarang oleh hukum adalah :<sup>50</sup>

- pihak pemegang saham;
- pihak kreditur;

---

<sup>49</sup> Op. Cit, Hal. 250

<sup>50</sup> Munir Fuadi, Op. Cit, Hal. 112

- pihak pekerja;
- pihak constituencies lainnya (supplier, masyarakat, lingkungan hidup)

Direksi bertanggung jawab penuh dalam melaksanakan tugasnya sesuai dengan maksud dan tujuan PT. Mengenai pembatasan wewenang anggota direksi secara statutair dapat lebih lanjut dalam BAB VII UUPT. Sedangkan mengenai kewenangan direksi sendiri yang ada hubungannya dengan doktrin *ultra vires* termuat dalam Pasal 92 ayat (1) UUPT yaitu :

”direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan”.

Pasal 92 ayat (2):

”Direksi berwenang menjalankan pengurusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan kebijakan yang dipandang tepat, dalam batas yang ditentukan dalam undang-undang ini dan/atau anggaran dasar.”

Begitu juga halnya dengan kewenangan Dewan Komisaris, termuat dalam Pasal 108 ayat (2) UUPT yang menyatakan :

”Pengawasan dan pemberian nasihat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk kepentingan perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan”.

Dari wewenang yang dimiliki oleh organ PT tersebut secara normatif, terlihat bahwa maksud dan tujuan serta kegiatan PT merupakan hal yang penting, hal ini juga sangat jelas terlihat bila PT akan mengadakan perubahan atas maksud dan tujuan serta kegiatan usaha haruslah mendapat persetujuan menteri, yang terlebih dahulu harus membuatkan akta perubahannya kepada

Notaris. Seperti yang tercantum dalam Pasal 21 UUPT yaitu; Ayat (1) :  
Perubahan anggaran dasar tertentu harus mendapat persetujuan menteri. Ayat  
(2) : Perubahan anggaran dasar tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1)  
meliputi :

- a. nama perseroan dan/atau tempat kedudukan perseroan;
- b. maksud dan tujuan serta kegiatan usaha perseroan;
- c. jangka aktu berdirinya perseroan
- d. besarnya modal dasar;
- e. pengurangan modal ditempatkan dan disetor; dan/atau
- f. status perseroan yang tertutup menjadi perseroan Terbuka atau sebaliknya.”

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa doktrin *Ultra vires* diikuti di Indonesia melalui UUPT. Pengaturan lebih spesifik lagi secara administrasi adalah adanya edaran dari Kementerian Keuangan (Direktorat Jenderal Pajak) berkenaan dengan klasifikasi lapangan usaha perseroan. Dimana dalam edaran tersebut diatur kategori penggolongan kegiatan ekonomi. Pada dasarnya pengaturan seperti itu berkenaan dengan tugas pengawasan pemerintah terhadap kewajiban pajak sebuah perseroan. Hal tersebut tentunya menjadi pedoman dalam membuat anggaran dasar PT. Begitu pentingnya pemahaman melakukan kegiatan usaha, agar doktrin *ultra vires* yang dimaksud dipahami dengan penuh keadilan, untuk itu maka UUPT mengatur sebagai berikut:

- 1) Perseroan harus mempunyai maksud dan tujuan kegiatan usaha harus tercantum dalam anggaran dasar (Pasal 2 juncto pasal 18));
- 2) Anggaran dasar PT salah satunya memuat isian mengenai maksud dan tujuan PT (Pasal 15);
- 3) Untuk memperoleh Keputusan Menteri anggaran dasar harus memuat isian yang salah satunya adalah memuat maksud dan tujuan perseroan (Pasal 9);
- 4) Nama PT tidak boleh bertentangan dengan maksud dan tujuan (Pasal 16 ayat (1) huruf d);
- 5) Perubahan anggaran dasar, yang salah satunya merubah makasud dan tujuan PT harus mendapat Persetujuan Menteri (Pasal 21 ayat (2));
- 6) Perubahan anggaran Dasar (termasuk maksud dan tujuan) harus berdasarkan RUPS ( Pasal 19);
- 7) Kuorum RUPS untuk mengubah anggaran dasar dapat dilangsungkan paling sedikit  $\frac{2}{3}$  (dua pertiga) bagian seluruh saham dengan suara hadir atau diwakili dalam RUPS dan keputusan sah bila disetujui paling sedikit  $\frac{2}{3}$  jumlah suara yang dikeluarkan ( Pasal 88).
- 8) Perubahan anggaram dasar berkenaan denga maksud dan tujuan harus dibuat dalam akta notaris (Pasal 21 ayat 94) );
- 9) Berkenaan dengan kegiatan usaha yang ada kaitannya dengan sumber daya alam wajib melaksanakan tanggung jawab sosial (Pasal 74);
- 10) Direksi menjalankan pengurusan sesuai dengan maksud dan tujuan (Pasal 92 ayat (1 & 2);

11) Ketentuan jumlah tertentu direksi bagi PT yang kegiatan usahanya mengelola dana masyarakat, menerbitkan surat pengakuan utang atau PT Terbuka ( pasal 92 ayat (4) );

12) Dewan komisaris melakukan pengawasan dan pemberian nasehat sesuai dengan maksud dan tujuan PT ( Pasal 108 ayat (2) );

13) Diperlukan Dewan Pengawas Syariah untuk kegiatan usaha PT dibidang syariah (Pasal ayat 91) );

Demikianlah gambaran umum dalam UUPT yang klausulnya mengatur mengenai batas kewenangan organ perusahaan yang dihubungkan dengan maksud dan tujuan PT. Hal demikian diatur untuk batasan *ultra vires*. Artinya UUPT menganut Doktrin tersebut.

Pada prinsipnya UUPT menganut doktrin *ultra vires*. Doktrin tersebut secara konkret dibuktikan dalam klausul-klausul yang menyangkut pengaturan berkenaan dengan maksud dan tujuan PT. Maksud dan tujuan PT yang dalam hal ini adalah berkenaan dengan kegiatan usaha PT. Terdapat sedikitnya 13 (tiga belas) aturan yang tersebar dalam beberapa Pasal mengenai batasan kewenangan sehubungan dengan maksud dan tujuan tersebut. *Doktrin ultra vires* dalam prakteknya kurang dipahami karena secara normatif tidak diatur mengenai konsekuensi yuridis atas pelanggaran tindakan *ultra vires*. Disisi lain UUPT mengatur dengan jelas mengenai tugas dan tanggung jawab organ PT. Sehingga terjadi pemahaman yang sumir antara prinsip *ultra vires* dengan *fiduciary duty*. Hal yang berbeda dalam UUPT berkenaan dengan tanggung jawab sehubungan dengan maksud dan tujuan PT

adalah adanya tanggung jawab sosial dan lingkungan terhadap PT yang kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumber daya alam.

Perlu dibuat pengaturan yang lengkap sebagai aplikasi dari penganutan doktrin *ultra vires*. Dibuatkan konsekuensi yuridis terhadap tindakan *ultra vires*, atau bahkan sampai pada perumusan RUU yang melingkupi UUPT. Tidak cukup mengabstraksi dalam aturan umum saja, tetapi perlu dibuatkan aturan khusus dalam bentuk Peraturan Menteri ataupun Peraturan Presiden. Hal ini agar prinsip keadilan tidak menjadi ”bulan-bulanan” penggiat ekonomi baik secara Nasional maupun Internasional. Untuk tahap praktis, para praktisi hukum seperti Notaris, *In House Lawyer*, Penasehat Hukum, *legal Officer* perlu memberikan pemahaman terhadap tindakan yang tergolong *ultra vires* ini, sehingga dalam melaksanakan kegiatan ekonominya tidak semata-mata berorientasi pada laba, tetapi juga hendaknya berorientasi terhadap keadilan dan kepastian.

Bahwa pada prinsipnya direksi dalam menjalankan PT harus memberikan jaminan keamanan kepada pemegang saham pada PT sehingga apabila ada penyalagunaan kewenangan oleh direksi maka para pemegang saham masi mendapatkan jaminan keamanan, oleh sebab itu dikenal Prinsip *good Corporate Governance* yang disusun oleh *Organization for Economic and Development (OECD)* menjadi salah satu acuan universal yang menjadi pijakan dalam pengembangan di banyak negara. Sebagaimana pada tahun

1999 oleh OECD dituangkan dalam OECD Principle of Corporate Governance (Prinsip Corporate Governance) berupa<sup>51</sup>.

1. Perlindungan terhadap hak-hak pemegang saham (*The Rights of Shareholders*)

Perlindungan terhadap hak-hak dasar pemegang saham yaitu:

- a. Menjamin keamanan metode pendaftaran kepemilikan;
- b. Mengalihkan dan memindahkan saham yang dimilikinya;
- c. Memperoleh informasi yang relevan tentang perusahaan secara berkala dan teratur;
- d. Ikut berperan dalam memberikan suara pada RUPS memilih anggota dewan komisaris dan direksi;
- e. Memperoleh keuntungan perusahaan

2. Persamaan perlakuan terhadap seluruh pemegang saham (*The equitable treatment of shareholders*)

Perlindungan atas perlakuan yang adil terhadap seluruh pemegang saham, termasuk pemegang saham minoritas dan asing. Seluruh pemegang saham harus memiliki kesempatan untuk mendapatkan penggantian atau perbaikan atas pelanggaran dari hak-hak mereka. Prinsip ini juga mensyaratkan adanya perlakuan yang sama terhadap saham-saham yang berada dalam satu kelas, melarang praktek insider

---

<sup>51</sup> OECD, OECD Principles of Corporate Governance, <http://oecd.org/corporate/principles-corporate-governance.htm>, diakses pada hari Selasa, tanggal 16 Februari 2021, pukul 21.14 WITA.

trading, dan keterbukaan informasi atas transaksi yang mengandung benturan kepentingan.

3. Peranan pemangku kepentingan yang terkait dengan perusahaan (*The Role Stakeholders In Corporate Governance*)

Pengakuan terhadap hak-hak pemangku kepentingan sebagaimana yang ditentukan dalam perundang-undangan dan kode etik, serta mendorong kerjasama yang aktif antara perusahaan dengan para pemangku kepentingan tersebut.

4. Keterbukaan dan transparansi (*Disclosure and Transparency*)

Jaminan atas pengungkapan yang akurat dan tepat waktu untuk setiap permasalahan yang berkaitan dengan perusahaan, yang meliputi informasi keuangan, kinerja, kepemilikan dan pengelolaan. Informasi yang diungkapkan harus disusun, diaudit dan disajikan sesuai dengan kode etik dan standar yang tinggi.

5. Akuntabilitas direksi dan dewan komisaris (*The Responsibilities of The Board*)

Jaminan atas pedoman strategis perusahaan, pemantauan yang efektif terhadap manajemen oleh direksi dan dewan komisaris, serta memuat kewenangan-kewenangan yang harus diwakili oleh direksi dan dewan komisaris beserta kewajiban-kewajiban profesionalnya kepada pemegang saham dan para pemangku kepentingan<sup>52</sup>.

---

<sup>52</sup> Ibid, hlm. 50

Setelah memahami terhadap pembahasa diatas mengenai doktrin *ultra vires* yang berkaitan dengan tanggung jawab direksi terhadap pelaksanaan pengurusan perseroan maka di pandang perluh untuk menjaga keamanan serta manageman yang baik dalam mengurus perseroan agar pemegang saham pada perseroan mendapatkan jaminan kepastian hukum.

Pelaksanaan Perjanjian Perum Perumnas dan PT Cahaya Subur Lestaris yang penulis melakukan penelitian mengenai apakah telah terjadi tindakan *ultra vires* dalam pembuatan perjanjian yang di wakili oleh masing-masing Direksi untuk melakukan kesepakatan perkanjian kerjasama dan apabila terjadi tindakan *ultra vires* apakah upaya hukum yang dapat dilakukan untuk menjamin kepastian hukum para pemegang saham perseroan, berikut ini penulis akan menguraikan mengenai Perjanjian Perum Perumnas dan PT. Cahaya Subur Lestari ;

1. **Perjanjian Kerjasama Operasi** Nomor : 21 dibuat Pada hari, jumat, tanggal 17-03-2017 (tujuh belas Maret dua ribu tujuh belas) pukul 10.30 (sepuluh lewat tiga puluh menit) Waktu Indonesia Barat. Berhadapan dengan, EKO GUNARTO, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara dengan pihak-pihak Direksi yang mewakili Perseroan sebagai berikut ;

a) **Perum Perumnas** dalam hal ini diwakili oleh Ir. **MUHAMMAD NAWIR MM**, lahir di Semarang pada tanggal 29-11-1956 (dua puluh sembilam november seribu sembilan ratus lima puluh enam), karyawan swasta, bertempat tinggal di

Jakarta Timur, Kavling Mrinir AB 7/36, Rukun Tetangga 008, Rukun warga 013, kelurahan pondok kepala, kecamatan duren sawit, nomor induk kependudukan 3175072911560002, warga negara indonesia; menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku Direktur Pemasaran Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), berkedudukan di Jakarta Timur, berdasarkan surat Keputusan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor SK-367/MBU/2012 tanggal 10-10-2012 (sepuluh Oktober dua ribu dua belas) ; selanjutnya Ir. **Muhammad Nawir**, MM, bertindak sebagaimana tersebut disebut juga “**PIHAK PERTAMA**”. Dengan.

- b) **PT. Cahaya Subur Lestari**, Nyonya Doktoranda **KARTIKA DEWI**, lahir di Singkawang, pada tanggal 18-10-1967 (delapan belas oktober seribu sembilan ratus enam puluh tujuh), karyawan swasta, bertempat tinggal di Jakarta Utara, Jalan Kelapa Cengkir Barat V FM 2/25, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 011, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Nomor Induk Kependudukan 3172065810670001, Warga Negara Indonesia; Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku Direktur Perseroan Terbatas **PT CAHAYA SUBUR LESTARI**, mewakili Direksi dengan demikian bertindak untuk dan atas

nama Perseroan Terbatas PT CAHAYA SUBUR LESTARI, berkedudukan di kota Tangerang Selatan, yang anggaran dasarnya dimuat dalam akta pendiriannya tanggal 21-04-2006 (dua puluh satu April dua ribu enam) nomor 5 dibuat dihadapan saya, Notaris, pada waktu itu Notaris di Kota Bogor dan perseroan telah mendapat pengesahan sebagai badan hukum dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Dengan Surat Keputusannya tertanggal 31-05-2006 (tiga puluh satu Mei dua ribu enam) nomor C-15094 HT.01.01.TH.2006. Anggaran dasar tersebut telah disesuaikan dengan undang-undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana dimuat dalam akta tanggal 31-10-2008 (tiga puluh satu oktober dua ribu delapan) nomor 12 dibuat dihadapan saya, Notaris, pada waktu itu notaris di kota bogor dan telah memperoleh persetujuan dari menteri hukum dan hak asasi manusia republik indonesia dengan surat keputusannya tanggal 04-12-2008 (empat desember dua ribu delapan) nomor AHU-93682.AH.01.02.Tahun 2008. Perubahan anggaran dasar dalam rangka perubahan tempat kedudukan sebagaimana dimuat dalam akta tanggal 08-11-2012 (delapan november dua ribu dua belas) nomor 7 dibuat dihadapan saya, notaris dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia

Dengan Surat Keputusannya tanggal 14-12-2012 (empat belas desember dua ribu dua belas) nomor AHU-64224.AH.01.02.Tahun 2012 dan telah diumumkan dalam berita Negara Republik Indonesia tanggal 07-06-2013 (tujuh juni dua ribu tiga belas) nomor 46 Tambahan nomor 71081. Perubahan anggaran dasar serta susunan direksi dan dewan komisaris terakhir sebagaimana dimuat dalam akta tanggal 07-11-2016 (tujuh November dua ribu enam belas) nomor 07 dibuat dihadapan HENNYWATI SUSILO, Sarjana Hukum, magister kenotariatan, notaris di kota tangerang selatan dan telah memperoleh persetujuan dari menteri hukum dan hak asasi manusia republik indonesia dengan surat keputusannya tanggal 17-11-2016 (tujuh belas November dua ribu enam belas) nomor AHU-0021581.AH.01.02.Tahun 2016 dan pemberitahuan perubahan anggaran dasar perseroan telah diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Dengan Suratnya tertanggal 17-11-2016 (tujuh belas November dua ribu enam belas) nomor AHU-AH.01.03-0099538 dan pemberitahuan perubahan data perseroan telah diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Dengan Suratnya

tertanggal 17-11-2016 (tujuh belas november dua ribu enam belas) nomor AHU-AH.01.03-0099539. Perubahan anggaran dasar terakhir serta susunan pemegang saham terakhir sebagaimana dimuat dalam akta tanggal 15-12-2016 (lima belas Desember dua ribu enam belas) nomor 06 dibuat di hadapan HENNYWATI SUSILO, sarjana hukum, magister kenotariatan, notaris di kota tangerang selatan dan pemberitahuan perubahan anggaran dasar perseroan telah diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Dengan Suratnya tertanggal 22-12-2016 (dua puluh dua desember dua ribu enam belas) nomor AHU-AH.01.03-0110741 dan menurut keterangan penghadap tidak ada lagi akta-akta lain dari anggaran dasar perseroan. Untuk melakukan tindakan hukum menurut akta ini penghadapnya Doktoranda **KARTIKA DEWI** bertindak sebagaimana tersebut telah mendapat persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris perseroan terbatas **PT. CAHAYA SUBUR LESTARI**, berkedudukan di Kota Tangerang Selatan, dibuat dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal 04-11-2016 (empat november dua ribu enam belas) yang aslinya dilekatkan pada minuta akta ini; selanjutnya perseroan terbatas **PT.**

**CAHAYA SUBUR LESTARI** tersebut disebut juga “**PIHAK KEDUA**”

2. Bahwa selanjutnya Pihak Perum Perumnas dan PT. Cahaya Subur Lestaris telah menyepakati untuk melakukan Addendum Perjanjian **Perjanjian Kerjasama Operasi** Nomor : 21 yang dibuat di Notaris EKO GUNARTO, SH, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, Amandemen Perjanjian Kerjasama Operasi Antara Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional dengan PT. Cahaya Subur Lestari (*member of bsa land group*) tentang pembangunan dan pemasaran rumah dan bangunan komersial lainnya di lokasi Desa Moncongloe Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros, Nomor Pihak Pertama : DIRKORBIS/1813/10/XII/2017, Nomor Pihak Kedua : 006-A1/ADD/CSL/12/2017, dengan identitas yang mewakili Perseroan sebagai berikut ;

a) **GALIH PRAHANANTO** Direktur Korporasi dan Pengembangan Bisnis Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) berdasarkan Surat Keputusan Menteri negara BUMN Nomor : SK-234/MBU/10/2017 tanggal 27 oktober 2017 tentang Pemberhentian, Perubahan Nomenklatur Jabatan, Pengalihan Tugas, Dan Pengangkatan Anggota-Anggota Direksi Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Perum

Perumnas yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 29 Tahun 1974, yang telah dirubah beberapa kali, terakhir dengan peraturan pemerintah nomor 83 Tahun 2015 tentang Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional, Untuk Selanjutnya Di Sebut **Pihak Pertama**.

- b) **KARTIKA DEWI** Direktur PT. Cahaya Subur Lestari berdasarkan akta nomor : 07 tertanggal 07 November 2016 yang dibuat di hadapan Hannywati Susilo, S.H., M.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan sebagaimana dalam penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan nomor : AHU-AH.01.03-0099539 tertanggal 17 November 2016, dalam kedudukannya selaku Direktur, mewakili Direksi, dari dan oleh karena itu berwenang bertindak untuk dan atas nama PT. Cahaya Subur Lestari, untuk selanjutnya disebut **Pihak Kedua**

Dengan demikian maka penulis akan melakukan analisis terhadap perjanjian yang dibuat oleh Perum Perumnas dan PT. Cahaya Subur Lestari apakah perjanjian yang dibuat Perseroan sudah sesuai dengan UU No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.

Oleh karena itu menurut penulis bahwa perjanjian yang dibuat diatas dilakukan telah sesuai dengan UU PT dimana yang mewakili Perseroan ada Direksi yang berhak menurut Anggaran dasar Perseroan sehingga mempunyai legal Standing untuk mewakili Perseroan dalam melakukan Perjanjian dengan pihak lain.

Namun apabila terjadi tindakan *ultra vires* maka merujuk pada UU PT jika terjadi pelanggaran terhadap tindakan direksi dalam melakukan pelaksanaan pengelolaan perseroan, maka yang lebih dahulu dilakukan adalah para pemegang saham perseroan harus menjaga kepastian supaya saham yang mereka miliki masi terjaga dengan aman. Sehingga pertanggung jawaban perseroan harus dimitakan kepada Direksi untuk dapat bertanggung jawab atas nama Perseroan sebagaimana di tegaskan dalam Pasal 1 ayat (5) UUPT dengan jelas dikatakan bahwa ;

*“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.”*

Lebih lanjut dari Pasal 92 ayat (1) dan ayat (2) UUPT bahwa ;

Direksi dalam pengurusannya harus:

- 1) Memperhatikan kepentingan perseroan;
- 2) Sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan;
- 3) Memperhatikan ketentuan mengenai larangan dan batasan yang diberikan dalam undang-undang dan anggaran dasar.

Kemudian dalam Pasal 97 ayat (1) dan ayat (2) UUPT dapat dilihat dengan jelas bahwa ;

*“Setiap anggota direksi wajib menjalankan pengurusan direksi dengan itikad baik dan penuh tanggungjawab”.*

UUPT memberikan syarat-syarat yuridis terhadap direksi dari suatu perseroan terbatas sebagaimana di tegaskan dalam Pasal 93 ayat (1) UUPT (1) Yang dapat diangkat menjadi anggota Direksi adalah orang perseorangan yang cakap melakukan perbuatan hukum, kecuali dalam waktu 5 (lima) tahun sebelum pengangkatannya pernah :

- a. dinyatakan pailit;
- b. Menjadi anggota Direksi atau anggota Dewan Komisaris yang dinyatakan bersalah menyebabkan suatu Perseroan dinyatakan pailit; atau
- c. Dihukum karena melakukan tindak pidana yang merugikan keuangan negara dan/atau yang berkaitan dengan sektor keuangan.

Oleh karena itu Direksi harus berhati-hati dalam setiap keputusan ataupun kebijakan yang diambil atas kepengurusan Perseroan supaya tidak bertentangan dengan maksud dan tujuan Perseroan sebagaimana dalam Anggaran dasar dan juga tidak bertentangan dengan UU PT, maka apabila melakukan tindakan pelanggaran atau yang disebut *ultra vires* maka para pemegang saham Perseroan dapat memintakan Pertanggung jawaban terhadap Direksi atas semua kerugian yang dialami oleh Perseroan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 97 ayat (1) dan ayat (2) UU PT yaitu sebagai berikut ;

*“Setiap anggota direksi wajib menjalankan pengurusan direksi dengan itikad baik dan penuh tanggungjawab”.*

Selanjutnya Pasal 97 ayat (6) menyebutkan bahwa ;

*“Atas nama Perseroan, pemegang saham yang mewakili paling sedikit 1/10 (satu persepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara dapat mengajukan gugatan melalui pengadilan negeri terhadap anggota Direksi yang karena kesalahan atau kelalaiannya menimbulkan kerugian pada Perseroan”.*

Oleh karena itu menurut hemat penulis bahwa, urgensitas dalam melakukan tindakan *ultra vires* adalah Direksi dalam melakukan pengurusan Perseroan, maka sudah sepantasnya jika dapat diberikan pertanggung jawaban penuh apabila terjadi tindakan sewenang-wenang yang bertentangan dengan UU PT. jika terdapat kerugian yang dialami Perseroan karena tindakan Direksi yang dilakukan *ultra vires* maka melalui pemegang sahan perseroan dapat mengajukan tuntutan ganti kerugian kepada Pengadilan Negeri terhadap Direksi Perseroan tidak bertindak selaku Perseroan tapi bertindak sebagai Person pribadi sehubungan dengan jabatan sebagai Direksi Perseroan.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Perjanjian KSO Perum Perumnas dan PT Cahaya Subur Lestari ternyata ditemukan fakta bahwa Direksi yang mempunyai wewenang berdasarkan Akta Perseroan sehingga menurut hukum pihak yang mewakili perseroan dalam membuat perjanjian telah mempunyai *legal standing* untuk melakukan tindakan hukum dengan pihak lain sesuai dengan UU PT. Oleh karena itu, maka tidak ditemukan tindakan atau kewenangan yang mengandung *ultra vires*.
2. Meskipun tidak ditemukan tindakan *ultra vires* dalam perjanjian KSO Perum Perumnas dan PT Cahaya Subur Lestari, akan tetapi dalam hal terjadi tindakan *ultra vires*, maka upaya hukum yang dapat dilakukan terhadap perjanjian-perjanjian mengandung *ultra vires*, maka para pemegang saham Perseroan dapat memintakan Pertanggung jawaban terhadap Direksi atas semua kerugian yang dialami oleh Perseroan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 97 ayat (1), ayat (2), dan ayat (6) UU PT. Bahwa pemegang saham yang mewakili paling sedikit 1/10 (satu persepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara dapat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri terhadap anggota Direksi yang karena kesalahan atau kelalaiannya menimbulkan kerugian pada Perseroan.

## B. Saran

1. Setiap direksi dapat melaksanakan tugas dengan baik tidak bertentangan dengan anggaran dasar Perseroan dan sebagaimana dimaksud dalam UU PT.
2. Kepengurusan Perseroan oleh Direksi seharusnya dilakukan Pengawasan dengan baik oleh Komisaris Perseroan agar setiap kebijakan yang diambil oleh direksi tidak merugikan kepentingan Perseroan.
3. Perseroan menjaga Saham Para pemegang saham Perseroan agak dapat terjaga dengan baik supaya Para Pemegang saham mempunyai kepastian hukum.
4. Untuk meminimalisir tindakan yang tidak diinginkan dalam Perseroan seperti *ultra vires* maka organ Perseroan harus menjalankan tugasnya dengan sebaik-baiknya sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan UU PT.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Abd. Haris Hamid, 2017, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Makassar : SAH MEDIA.
- Anisitus, 1996, *Pembahasan Undang-Undang Perseroan Terbatas 1995*. Jakarta: Raja Grafindo.
- AbdulKadir Muhammad, 1990, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bhakti,
- \_\_\_\_\_, 2006, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti,
- \_\_\_\_\_, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Cetakan ke 4, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Agus Budiarto, 2002, *Kedudukan Hukum dan Tanggung Jawab Pendiri Perseroan Terbatas*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- \_\_\_\_\_, 2009, *Kedudukan Hukum dan Tanggung Jawab Pendiri Perseroan Terbatas*, Bandung: Ghalia Indonesia Anggota IKAPI.
- Agus Salim Andi Gadjong, 2007, *Pemerintahan Daerah Kajian Politik dan Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Ardian Sutedi, 2014, *Hukum Ekspor Impor*, Jakarta: Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Grup).
- Azizah, 2015, *Hukum Perseroan Terbatas*, Malang: Intimedia.
- Agus Yudha Hermoko, 2010, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana.
- AZ. Nasution, 2001, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Jakarta: Diadit Media.
- A.P. Pohan, 2003, *Menyibak tirai kemandirian Perseroan Terbatas*, diss, Universitas Airlangga.
- C.S.T, Kansil, 1992, *Hukum Perusahaan Indonesia (Aspek Hukum Dalam Bisnis), Bagian I*, Jakarta: Pradnya Paramitha.
- Cornelius Simanjuntak dan Natalie Mulia, 2009, *Organ Perseroan Terbatas*,

Jakarta: Sinar Grafika.

Dyah Ayu Ambarwati. 2007, *Kontrak Oleh Perseroan Terbatas Yang Mengandung Tindakan Ultra Vires* – Tesis Notariat Universitas Airlangga.

Elsi kartika Sari dan Advendi, 2007, *Hukum dalam Ekonomi*, Jakarta: Grasindo.

Frans Satrio Wicaksono, 2009, *Tanggung Jawab Pemegang Saham*, Direksi, Komisaris Perseroan Terbatas (PT), Jakarta: Visimedia.

HMN, Purwosutjipto, 1984, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia 3*, Jakarta: Djambatan.

\_\_\_\_\_, 1986, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia 3*, Hukum Pengangkutan, Jakarta: Djambatan.

\_\_\_\_\_, 1995, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia*, Jakarta: Djambatan.

\_\_\_\_\_, 2008, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia 2, Bentuk-bentuk Perusahaan, Cetakan 12*, Jakarta: Djambatan.

Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

Harman, 2005, *Sistem Pengangkutan Pos di Wilayah Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka Ilmu.

Herlien Budiono, 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Herlin Boediono, 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bhakti.

Huala Adolf, 2007, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional*, Bandung, Refika Aditama.

Hardijan Rusli, 1996, *Perseroan Terbatas dan Aspek Hukumnya: Kajian Analitis UU Perseroan Terbatas*, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan.

I Nyoman Tjager, 2003, *Corporate Governance Tantangan dan Kesempatan bagi Komunitas Bisnis Indonesia*, Jakarta : Prehilindo.

J. Satrio, 1993, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Bandung: Alumni

J. Wiwoho, 2007, *Pengantar Hukum Bisnis*, Surakarta: Sebelas Maret University Press.

- Johanes Ibrahim, 2006, *Hukum Organisasi Perusahaan*, Bandung: Refika Aditama.
- Khottere, 2005, *Strategi Pemasaran Jasa*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- K.R.M.T. Tirtodiningrat, 1963, *Ihtisar Hukum Perdata dan Hukum Dagang*, Jakarta: Pembangunan.
- Lexy J. Moelong, 2000, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya Offset, Bandung.
- Lista Kuspriatni, 2005, *Aspek Hukum Dalam Ekonomi*, Jakarta: Grafitry Press.
- M. Udin Silalahi, 2005, *Badan Hukum Organisasi Perusahaan*, Jakarta: Iblam
- Mariam Darus Badruzaman, 1986, *Hukum Perikatan dengan Penjelasannya*, Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Moenaf H. Regar, 2000, *Dewan Komisaris, Peranannya sebagai Organ Perseroan*, Medan: Bumiaksara.
- Munir Fuady, 2003, *Perseroan Terbatas Paradigma Baru*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_, 2002, *Doktrin-Doktrin Modern dalam Corporate Law (eksistensinya dalam Hukum Indonesia)*, Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.
- \_\_\_\_\_. 2016, *Hukum Perseroan Terbatas*. Jakarta. Sinar Grafika
- \_\_\_\_\_. 2015, *Hukum Acara Perdata*. Jakarta. Penerbit Sinar Grafika
- Mariam Darus Badruzaman, 1980, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni.
- \_\_\_\_\_, 2006, *KUH Perdata Buku III*, Bandung: Alumni.
- Mahmudi Marzuki, 2003, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media.
- Muryanto, 2008, *Perkembangan Pengaturan Pendirian Perseroan Terbatas di Indonesia*, Semarang: Universitas Diponegoro.
- Munir Fuady, 2003, *Perseroan Terbatas Paradigma Baru*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Nindyo Pramono, 2012, *Perbandingan Perseroan Terbatas di Beberapa Negara*, Yogyakarta: Universitas Gajah Mada.

Pohan, A. Partomuan. 2003, *Menyimbak Tirai Kemandirian Perseroan Terbatas* Disertasi Notariat Universitas Airlangga.

Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana

Poerwadarminta, 2000, *Kamus Besar bahasa Indonesia*, Jakarta, PT. Balai Pustaka.

Prakoso Djoko, 1987, *Hukum Asuransi Indonesia*, Jakarta: PT. Bina Aksara.

R. Soeroso, 1999, *Perbandingan Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika

R. Soeroso, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Gunung Agung.

Rudhi Prasetya, 2011, *Perseroan Terbatas: Teori dan Praktik*, Jakarta: Sinar Grafika.

Ricard Nisco, 2004, *Sejarah Perjanjian dan Kontrak Dagang*, Surabaya: Pustaka Ilmu.

Ridwan Khairandy, 2006, *Pengantar Hukum Dagang*, Yogyakarta: FH UII Press

Rusli, Hardijan. 1995, *Perseroan Terbatas dan Aspek Hukumnya*. Jakarta : Pustaka Sinar Harapan

R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

\_\_\_\_\_.1998, *Hukum Perjanjian..* Jakarta. Penerbit Intermedia

\_\_\_\_\_.2002, *Pokok-pokok hukum perdata*. Jakarta. Penerbit PT Intermedia

\_\_\_\_\_, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia.

\_\_\_\_\_, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Intermedia.

Roni Hanintyo Saputro, 1980, *Study Hukum dan masyarakat*, Bandung: Alumi.

Salim H.S, 2003, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.

\_\_\_\_\_, 2009, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*,

Jakarta: Sinar Grafika.

Sunarto, 2014, *peran aktif hakim dalam perkara perdata*. Jakarta. Penerbit Prenadamedia Group

Sartjipto Rahrjo, 1980, *Hukum dan Masyarakat*, Bandung: Angkasa.

\_\_\_\_\_, 1983, *Hukum dan Perubahan Sosial*, Bandung: Alumni.

Soejono Soekamto, 1988, *Pendekatan Sosiologi Hukum*, Jakarta: PT. Bina Aksara.

\_\_\_\_\_, 1994, *Beberapa Teori Tentang Masyarakat*, Jakarta: Radja Grafindo Perkasa.

\_\_\_\_\_, 1997, *Beberapa Teori Tentang Struktur Masyarakat*, Jakarta: Radja Grafindo Perkasa.

Supraba Sekarwati, 2001, *Perancangan Kontrak*, Bandung.

Sutarno, 2003, *Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung.

Soerdjono Dirdjosisworo, 1997, *Hukum Perusahaan mengenai Bentuk-bentuk Perusahaan Badan Usaha di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty

Tri Budiyo, 2011, *Hukum Perusahaan*, Salatiga: Griya Media.

Wirjono Prodjodikoro, 1964, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan- Persetujuan Tertentu*, Bandung ; Sumur.

Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan- Persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur.

Wahyu Kurniawan, 2012, *Corporate Governance*, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti.

## RIWAYAT HIDUP PENULIS



**Yoel Bello, S.H., M.H.** Lahir di Toraja, Sulawesi Selatan, tanggal 21 Maret 1994, menyelesaikan Pendidikan Sekolah Dasar Inpres Polongaan pada tahun 2006, melanjutkan pendidikan pada SMP Negeri 5 Budong-Budong sekarang menjadi SMP Negeri 1 Tobadak tammat pada tahun 2009, dan melanjutkan Pendidikan pada SMA Negeri I Tobadak selama satu tahun selanjutnya Pinda sekolah di SMK Prima Karya Topoyo mengambil jurusan Teknik Mesin Kendaraan Ringan selesai pada tahun 2012. Penulis melanjutkan Pendidikan Perguruan Tinggi tahun 2012 Pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia Timur selesai mendapatkan Gelar Sarjana Hukum (S.H) pada tahun 2016. Selanjutnya Penulis mengikuti Pendidikan Khusus Profesi Advokat (PKPA) yang dilaksanakan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia Paulus Makassar (UKIP) bekerjasama dengan Perhimpunan Advokat Indonesia (PERADI) pada tahun 2016. Penulis pada tahun 2018 melanjutkan Pendidikan Megister pada Program Pascasarjana Megister Ilmu Hukum Universitas Bosowa Makassar. Penulis juga telah memiliki Pengabdian di bidang hukum dan bekerja di berbagai Kantor Hukum dan bagian Legal Perusahaan yaitu sebagai berikut ;

1. Pengurus/ Ketua Kajian Perundang-Undangan Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Indonesia Timur pada tahun 2015 sampai tahun 2016.
2. Paralegal/ Asisten Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Lantera Merah Putih Makassar sejak tahun 2016 sampai tahun 2017.

3. Paralegal/ Asisten Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Papua Justice & Peace Jayapura sejak tahun 2017 sampai tahun 2018.
4. Senior Legal di BSA Land Project Makassar yaitu Perumahan Royal Spring, Perumahan Royal Sentraland BTP, dan Pasar Segar Makassar sejak tahun 2018 sampai 2019.
5. Senior Lawyer/ Kordinator Tim pada Kantor Hukum Firdaus Paressa & Partners sejak tahun 2019 sampai 2021.
6. Mendirikan Kantor Advokat sendiri tanggal 17 Maret 2021 dengan nama ***Law Office Association Legal Corporation, Yoel Bello & Associates*** dan sampai sekarang telah bekerjasama dengan Perusahaan-Perusahaan untuk penanganan permasalahan hukum Perseroan.

Untuk informasi dan berbagi pengalaman dengan Penulis dapat menghubungi melalui Email : [yoelbello.advokat@gmail.com](mailto:yoelbello.advokat@gmail.com) atau WhatsApp No. : 0853 4225 6316.