

## PERJANJIAN KERJASAMA PENGELOLAAN VILLA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 42/PK/PDT/2021)

Catur Hidayat Putra<sup>1)</sup>, Zainal Asikin<sup>2)</sup>, Djumardin<sup>3)</sup>

<sup>1,2,3</sup>Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram-NTB

<sup>1</sup>Email:ayraalmeera15@gmail.com

### Informasi Artikel

#### Riwayat Artikel :

Submit, 14 Desember 2023

Revisi, 26 Desember 2023

Diterima, 9 Januari 2024

Publish, 15 Januari 2024

#### Kata Kunci :

Perjanjian,

Pengelolaan,

Perbuatan Melanggar Hukum

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menemukan jawaban terhadap dua isu hukum utama yaitu apakah dasar pertimbangan hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara perbuatan melanggar hukum dalam perjanjian Kerjasama pengelolaan Villa Stanly? Dan Langkah hukum apakah yang dapat dilakukan oleh Pemilik PT. PMA untuk melindungi kepentingan keperdataannya yang dirugikan dalam perjanjian Kerjasama pengelolaan Villa Stanly?. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan konseptual, pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam sengketa keperdataan yang dicari adalah kebenaran "formil" maka majelis hakim dalam mempertimbangkan putusan berpedoman pada legalitas kepemilikan berdasarkan bukti sertifikat sebagaimana ditentukan dalam UUPA dan PP Nomer 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa bukti terkuat dan terpenuh dalam legalitas kepemilikan hak atas tanah adalah sertifikat. Sehingga Gugatan PT. PMA ditolak meskipun seluruh dokumen pendukung yang menunjukkan secara materil adalah hak milik Warga Negara Asing yang diperuntukkan sebagai asset PT.PMA. Bahwa untuk melindungi kepentingan keperdataannya yang dirugikan dalam perjanjian kerjasama pengelolaan hotel/Vila Stanly, maka pihak WNA selaku pemilik PT. PMA dapat melaporkan pihak WNI berdasarkan pasal 372 KUH Pidana dan atau Pasal 378 KUH Pidana.

This is an open access article under the CC BY-SA license



### Corresponding Author:

Nama : Catur Hidayat Putra

Afiliasi : Universitas Mataram

Email: ayraalmeera15@gmail.com

### 1. PENDAHULUAN

Trend *booming investasi* sejak abad ke-20 telah mendorong geliat pembangunan ekonomi di negara berkembang, termasuk di Indonesia. Aktivitas investasi telah menggerakkan badan hukum maupun perorangan dari warga negara asing dalam berbagai sektor investasi. Salah satunya adalah investasi asing dalam bidang property/harta benda baik bergerak maupun tidak bergerak, seperti tanah, perumahan, hotel dan sebagainya. Menyadari pentingnya penanaman modal asing, pemerintah Indonesia telah melakukan suatu upaya dengan menciptakan iklim penanaman modal yang dapat menarik investor asing masuk ke Indonesia. Salah satu usaha tersebut antara

lain adalah dengan di undangkannya Undang-Undang penanaman modal yang terbaru, yaitu Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Dimana dalam undang-undang tersebut diberlakukan "asas pemberlakuan yang sama dan tidak membedakan asal Negara", sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 6 ayat (1), yang mana dengan diberlakukannya asas tersebut, maka tentunya akan lebih membuka peluang bagi investor asing untuk menanamkan modalnya pada sektor-sektor strategis.

Minat para investor asing yang sangat tinggi untuk menjadikan tanah sebagai obyek investasi lebih tertuju pada lokasi-lokasi tanah yang dekat dengan kawasan pariwisata. Kawasan pantai dan hutan

merupakan tempat yang sangat strategis untuk membangun usaha-usaha kepariwisataan. Bali, florest, Sumba, Sumbawa, bahkan Lombok sekalipun adalah beberapa contoh kecil daerah yang sangat digemari oleh para wisatawan baik domestik maupun mancanegara. Berbagai jenis bisnis dalam bidang kepariwisataan seperti hotel, bungalow, vila, cotage, resort, restaurant, bar bahkan kantor-kantor jasa pelayanan wisata merupakan bisnis yang sangat potensial dan menjanjikan keuntungan yang tidak sedikit dan yang mana keseluruhan dari bisnis-bisnis tersebut tentunya membutuhkan tanah sebagai obyek utama dalam pengembangannya.

Investasi asing terkait dengan tanah sangat menunjang peningkatan pertumbuhan ekonomi nasional. Akan tetapi perlu menjadi catatan penting, bahwa pandangan yang lebih mengutamakan nilai ekonomi semata-mata, yakni menjadikan tanah sebagai barang dagangan menyebabkan terjadinya berbagai bentuk peristiwa hukum terkait dengan cara pengalihan hak atas tanah yang menyimpang/bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Kemudian disisi lain, tidak dapat diabaikan begitu saja bahwa investasi asing dapat saja membuka ruang kapitalisme asing dengan sistem-sistem neokolonialis dengan mengandalkan kekuatan ekonomi yang dimilikinya serta memanfaatkan kelemahan permodalan atau dapat dikatakan sebagai bentuk kamufase investasi dengan tendensi neokolonialis. Keinginan pihak asing terhadap tanah di Indonesia untuk kepentingan investasi sangat tinggi, namun untuk merealisasikan hal tersebut bukanlah dilakukan dengan tanpa batas. Karena peraturan-peraturan pertanahan yang bertumpu pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, membatasi hak atas tanah terhadap orang asing. Berdasarkan aturan yang ada, orang asing dan/atau perusahaan asing yang berinvestasi di Indonesia hanya dapat diberikan hak atas tanah berupa Hak Pakai, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dengan cara yang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sedangkan terhadap Hak Milik, pihak asing baik secara individu maupun dalam bentuk perusahaan tidak berhak untuk memperolehnya (baik secara langsung maupun tidak langsung), hal ini sesuai dengan azas dalam hukum pertanahan, yaitu asas kebangsaan, yang pada pokoknya menerangkan bahwa hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, sehingga hak milik atas tanah tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan termasuk juga pemindahan hak milik kepada orang asing baik secara langsung maupun tidak langsung dilarang, sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat 2 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria.

Terkait dengan investasi pada sektor pertanahan oleh pihak asing di Indonesia sebagaimana di uraikan di atas, ada salah satu mekanisme yang pada saat ini mulai populer dan sering dipergunakan oleh pihak asing untuk berinvestasi, adapun hal tersebut dilakukan oleh pihak asing yaitu dengan melakukan

“Pinjam Nama” terhadap warga Negara Indonesia dalam pembelian tanah. Dalam praktik ini WNA sebagai pihak yang bertindak dibalik layar (*behind the scenes*), adalah merupakan pihak yang menyediakan dana (modal), sedangkan yang bertindak selaku pihak materiil, yaitu yang secara riil melakukan pembelian tanah adalah WNI yang dipinjam namanya oleh WNA tersebut, bahkan selanjutnya sebagai pihak yang berada dalam sertipikat hak milik atas tanah dimaksud adalah pihak WNI. Akan tetapi pencantuman nama WNI ke dalam sertifikat tersebut tentunya tidak berdiri sendiri, melainkan disertai dengan beberapa perikatan lainnya yang dibuat secara tertulis bahkan dengan akta notaris, yang pada prinsipnya hal tersebut dilakukan untuk menguasai secara absolute (mutlak) atas tanah dimaksud serta untuk menutup celah hukum bagi WNI untuk melakukan pengalihan dalam bentuk apapun terhadap obyek tanah tersebut. Akan tetapi dalam pelaksanaannya model dan cara-cara seperti ini dalam pelaksanaannya berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak Asing selaku pemilik dana untuk pembelian tanah.

Hal ini misalnya yang terjadi dalam kasus perjanjian Kerjasama dalam pendirian Perseroan Terbatas berbentuk Penanaman Modal Asing di Senggigi Lombok Barat (Villa Stanly) yang mana sebelum pendirian PT. PMA hak atas tanah tersebut diatas namakan WNI dan dengan disertai dokumen pernyataan otentik yang menyatakan bahwa meskipun sertifikat atas nama WNI namun harga pembayaran dilakukan oleh WNA dan disepakati jika PT. PMA resmi berdiri, seluruh asset tersebut dialihkan ke PT. PMA serta dibuatkan surat sewa menyewa seolah-olah PT. PMA menyewa tanah tersebut untuk pendirian bangunan PT. PMA. Namun dalam perkembangannya pihak WNI tidak bersedia mengalihkan secara sukarela tanah tersebut ke PT. PMA dan justru mengakui tanah tersebut hak miliknya. Bahkan dengan bukti sertifikat hak tersebut (Pihak WNI) mengajukan gugatan kepada WNA agar mengembalikan hak atas tanah yang digunakan sebagai tempat pembangunan Villa Stanly kepada pihak WNI.

## 2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam tulisan ini adalah penelitian Normatif. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Undang-undang (*Statute Approach*), Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), Pendekatan kasus (*casse approach*). Bahan hukum yang digunakan Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari : Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

Tanggungjawab. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan Undang-undang, hasil-hasil penelitian, atau pendapat pakar hukum dan bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus (hukum), ensiklopedia. Dalam pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara studi dokumen kepustakaan dengan mengumpulkan bahan-bahan berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku atau literatur dan putusan pengadilan yang terkait dengan kasus perjanjian Kerjasama pengelolaan hotel/villa. Bahan hukum yang diperoleh berdasarkan studi dokumen kemudian diolah dan dianalisis dengan metode penafsiran norma hukum. Cara berfikir yang digunakan adalah deduktif yaitu metode penyimpulan bahan hukum dari umum ke khusus artinya melakukan pengkajian terhadap berbagai referensi baik aturan perundang-undangan, buku-buku literatur, kemudian dikaji lagi secara spesifik dan mendalam guna memperoleh norma-norma dan asas-asas hukum, memilah pasal-pasal yang ada relevansinya dengan permasalahan yang diangkat. Setelah terkumpul bahan hukum selanjutnya dikualifikasikan dan dianalisis secara deskriptif untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan penelitian.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### a. Perbuatan Melanggar Hukum Dalam Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Hotel

Perjanjian sebagai salah satu dasar dari hubungan hukum yang terjadi di dalam masyarakat dari waktu ke waktu mengalami perkembangan sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan di dalam masyarakat. Perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum, yang memberikan landasan dan dasar bagi setiap subyek hukum dalam melakukan hubungan hukum atau berinteraksi dengan subyek hukum lainnya, mempunyai peranan penting dan strategis dalam menjamin perlindungan hukum dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam melaksanakan hubungan hukum tersebut. Dalam kaitannya dengan perjanjian ada beberapa prinsip dasar yang harus diterapkan dalam penyusunan kontrak sehingga akan terhindar dari unsur-unsur yang dapat merugikan para pihak. Prinsip-prinsip dimaksud antara lain:

##### 1. Asas Kebebasan Berkontrak;

Berdasarkan prinsip ini, para pihak berhak menentukan apa saja yang ingin mereka sepakati, sekaligus untuk menentukan apa yang tidak ingin dicantumkan di dalam naskah perjanjian, tetapi bukan berarti tanpa batas. Dalam KUH Perdata, asas kebebasan berkontrak ini diatur dalam Pasal 1338 yang menentukan sebagai berikut Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya; Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat

kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu; Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Terkait dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata syarat sahnya perjanjian adalah : Adanya kesepakatan para pihak; Kecakapan; Hal tertentu; Kausa yang halal.

Syarat ke- 1 dan ke- 2 termasuk syarat subyektif karena kedua syarat tersebut merupakan syarat yang harus ada dan melekat pada subyek perjanjian, sedangkan syarat ke 3 dan ke 4 merupakan syarat yang harus ada dan melekat pada obyek perjanjian. Adanya perbedaan syarat sahnya perjanjian menjadi syarat subyektif dan syarat obyektif adalah terkait dengan konsekuensi hukumnya. Apabila di dalam pembuatan suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan apabila tidak memenuhi syarat obyektif yaitu apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan/kepatutan dan ketertiban umum maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Sehubungan dengan hubungan hukum antar para pihak dalam perjanjian kerjasama rencana investasi dalam bidang pariwisata melalui pendirian badan hukum (PT. PMA) sesungguhnya dari aspek jenis-jenis perikatan yang diatur dalam KUH Perdata lebih mengarah pada jenis perikatan bersyarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1253 – 1267 KUH Perdata.

Suatu perikatan adalah bersyarat apabila ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggungkan lahirnya perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadinya peristiwa tersebut (Pasal 1253 KUH Perdata). Jadi perikatan bersyarat merupakan suatu perikatan yang lahir atau batalnya digantungkan pada suatu peristiwa tertentu, terjadi atau tidak terjadi. Perikatan bersyarat tersebut dibedakan 2 macam yaitu:

- Perikatan bersyarat dengan syarat tangguh, yaitu perikatan yang akan lahir apabila yang dimaksud itu terjadi dan perikatan lahir pada detik terjadinya peristiwa itu. Misalnya : Saya berjanji jika saya keluar negeri akan menyewakan rumah saya. Disini perjanjian sewa menyewa rumah akan lahir apabila saya keluar negeri.
- Perikatan bersyarat dengan syarat batal, yaitu dimana perikatan yang sudah ada, justru berakhir atau dibatalkan apabila peristiwa yang dimaksud itu terjadi. Misalnya : Saya berjanji bahwa apabila saya kembali dari luar negeri, rumah yang saya sewakan akan kembali. Syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali kepada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan.

Untuk itu dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara para pihak dalam perjanjian kerjasama

rencana investasi bidang pariwisata termasuk dalam katagori perikatan bersyarat batal, artinya justru perikatannya akan berakhir setelah syarat yang ditentukan dalam perjanjian telah terpenuhi, dalam hal ini pendirian perusahaan berbadan hukum untuk investasi bidang pariwisata sebagai sarana pengalihan hak atas tanah yang akan menjadi asset perusahaan. Dengan demikian hubungan hukum antar para pihak akan terus berlangsung sampai dengan syarat yang disepakati dalam perjanjian terpenuhi (Pendirian Badan Usaha yang berbadan Hukum). Oleh karena itu jika dikaitkan dengan bentuk prestasi dalam suatu perjanjian, maka obyeknya adalah prestasi berupa melakukan sesuatu (jasa) yaitu pembelian asset berupa hak atas tanah dan penandatanganan pernyataan serta pengajuan penurunan status hak atas tanah dari hak milik menjadi hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh badan hukum (PT.PMA) yaitu hak pakai atau hak guna bangunan.

## 2. Asas itikad baik (*geode trouw*)

Berdasarkan Putusan HR tanggal 9 Februari 1923 ( NJ 1923,676) bahwa yang dimaksud dengan itikad baik adalah menurut syarat-syarat kelayakan dan kepatutan (*naar redelijkheid en billijkheid*). Hal ini diperjelas dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3431/K/Pdt/1985 tanggal 4 Maret 1987 tentang Bunga Pinjaman Uang dan Barang Jaminan, yang bertentangan dengan kepatutan dan keadilan dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1904/Sip/1982 ,tanggal 28 Januari 1984 tentang Pembatalan Perikatan; kekuasaan hakim untuk mencampuri isi suatu perjanjian. Oleh karena itu secara tegas ditentukan dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata bahwa Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Berdasarkan doktrin itikad baik terdiri dari dalam arti subyektif dan obyektif. Secara subyektif artinya harus dilandasi oleh prinsip kejujuran, dan secara obyektif bermakna kelayakan dan kepatutan. Terhadap tindakan hukum Pengugat yang mengakui hak atas tanah tersebut merupakan pembelian dari hasil hasil jerih payahnya, menunjukkan adanya itikad tidak baik dari Pengugat. Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum Dalam Perjanjian Bersyarat; Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, suatu perbuatan melanggar hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

a. Ada Suatu Perbuatan, Perbuatan yang dimaksud adalah perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pelaku. Secara umum perbuatan ini mencakup berbuat sesuatu (dalam arti aktif) dan tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal pelaku mempunyai kewajiban hukum untuk berbuat, kewajiban itu timbul dari hukum (ada pula kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dengan mengakui seluruh asset hak atas tanah tersebut sebagai hak milik yang diperoleh

melalui transaksi jual beli dengan menggunakan uang (dana) hasil jerih payahnya sehingga mengabaikan kewajiban hukum yang melekat pada pribadi Tergugat yang terikat dengan hubungan hukum perjanjian bersyarat (batal) untuk pendirian badan hukum (PT.PMA) sebagai sarana untuk berinvestasi di bidang pariwisata. Artinya karena Penggugat mengakui seluruh asset tersebut sebagai miliknya, maka menolak (tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif) untuk memberikan seluruh dokumen-dokumen yang terkait dengan perjanjian pendirian badan hukum (PT.PMA), sehingga memenuhi unsur ada suatu perbuatan.

- b. Perbuatan itu Melanggar Hukum, Perbuatan yang dilakukan itu, harus melanggar hukum. Sejak tahun 1919, unsur melanggar hukum diartikan dalam arti seluas-luasnya. Menurut Standaard Arest Tahun 1919, berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melanggar hukum jika: Perbuatan melanggar undang-undang dan Perbuatan melanggar hak orang lain yang dilindungi hukum. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain termasuk salah satu perbuatan yang dilarang oleh Pasal 1365 KUHPerdata. Hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut Hak-hak Pribadi, Hak-hak Kekayaan, Hak-hak Kebebasan, Hak atas Kehormatan dan Nama Baik. Yang dimaksud dengan melanggar hak orang lain adalah melanggar hak subjektif orang lain, yaitu wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang untuk digunakan bagi kepentingannya. Menurut Meyers dalam bukunya “Algemene Begrippen” mengemukakan: “Hak subjektif menunjuk kepada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya.”
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; Perbuatan ini juga termasuk ke dalam kategori perbuatan melawan hukum jika perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum dari pelakunya. Istilah “kewajiban hukum ini yang dimaksudkan adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Jadi, bukan hanya bertentangan dengan hukum tertulis melainkan juga bertentangan dengan hak orang lain menurut undang-undang karena itu pula istilah yang dipakai untuk perbuatan melanggar hukum adalah onrechtmatige daad, bukan onwetmatige daad.
- d. Perbuatan yang bertentangan kesusilaan (*geode zeden*). Dapat dinyatakan sebagai norma-norma moral yang dalam pergaulan masyarakat telah diterima sebagai norma-norma hukum. Tindakan yang melanggar kesusilaan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis juga

dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, manakala dengan tindakan melanggar kesusilaan tersebut telah terjadi kerugian bagi pihak lain, maka berdasarkan atas perbuatan melawan hukum. Dalam putusan terkenal *Lindebaum v. Cohen* (1919), Hoge Raad menganggap tindakan Cohen untuk membocorkan rahasia perusahaan dianggap sebagai tindakan yang bertentangan dengan kesusilaan, sehingga dapat digolongkan sebagai suatu perbuatan melanggar hukum.

e. Perbuatan yang bertentangan sikap baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu-lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain). Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik ini juga dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Jadi, jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak secara melanggar pasal-pasal dari hukum tertulis, mungkin masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hukum, karena tindakannya tersebut bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat. Keharusan dalam masyarakat tersebut tentunya tidak tertulis, tetapi diakui oleh masyarakat yang bersangkutan.

### 3. Ada Kesalahan dari Pelaku

Jika dilihat kembali dalam Pasal 1365 KUHPerdata terdapat dua faktor penting dari perbuatan melawan hukum, yaitu adanya factor kesalahan dan kerugian. Kesalahan adalah perbuatan dan akibat-akibat yang dapat dipertanggung jawabkan kepada diri si pelaku. Menurut Asser's ia tetap pada pendirian untuk memberikan pengertian atas istilah kesalahan sebagai perbuatan dan akibat-akibat yang dapat dipertanggung jawabkan si pelaku. "Dalam hukum pidana telah diterima asas tidak dipidana tanpa kesalahan. Sedang dalam hukum perdata asas tersebut dapat diuraikan: tidak ada pertanggung jawaban untuk akibat-akibat dari perbuatan hukum tanpa kesalahan." Kesalahan dipakai untuk menyatakan bahwa seseorang dinyatakan bertanggung jawab untuk akibat yang merugikan yang terjadi dari perbuatannya yang salah. Si Pelaku adalah bertanggung jawab untuk kerugian tersebut apabila perbuatan melawan hukum yang dilakukan dan kerugian yang ditimbulkannya dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Suatu tindakan dianggap mengandung unsur kesalahan, sehingga dapat diminta pertanggungjawaban hukum, jika memenuhi unsur- unsur sebagai berikut Ada unsur kesengajaan; Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*); Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain.

### 4. Ada Kerugian Korban

Ada kerugian (*schade*) bagi korban merupakan unsur perbuatan melanggar hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

Dalam pengertian bahwa kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melanggar hukum dapat berupa :

#### a. Kerugian materiil.

Kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Jadi pada umumnya diterima bahwa si pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh.

#### b. Kerugian immaterial/idiil.

Perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat immaterial/idiil seperti ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.

Pengganti kerugian karena perbuatan melawan hukum tidak diatur oleh undang-undang. Oleh karena itu aturan yang dipakai untuk ganti rugi ini adalah dengan cara analogis. Mengenai hal ini mempergunakan peraturan ganti rugi akibat ingkar janji yang diatur dalam Pasal 1243-1252 KUHPerdata di samping itu, pemulihan kembali ke keadaan semula. Untuk menentukan luasnya kerugian yang harus diganti umumnya harus dilakukan dengan menilai kerugian tersebut, untuk itu pada dasarnya yang dirugikan harus sedapat mungkin ditempatkan dalam keadaan seperti keadaan jika terjadi perbuatan melanggar hukum. Pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi tidak hanya kerugian yang telah ia derita pada waktu diajukan tuntutan akan tetapi juga apa yang ia akan derita pada waktu yang akan datang.

### 5. Ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian.

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi, merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 macam teori, yaitu:

#### a. Teori Hubungan Faktual

Teori Condition Sine Qua Non dari Von Buri, seorang ahli hukum Eropa Kontinental yang merupakan pendukung teori faktual ini. menyatakan: "suatu hal adalah sebab dari akibat, sedangkan suatu akibat tidak akan terjadi bila sebab itu tidak ada." Menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggungjawab, jika perbuatan Condition Sine Qua Non menimbulkan kerugian. Hubungan sebab akibat secara faktual (*caution in fact*) hanyalah merupakan masalah fakta atau yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menimbulkan kerugian adalah penyebab faktual. Dalam perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut hukum mengenai "*but for* " atau "*sine qua non* " .

#### b. Teori Adequate Veroorzaking.

Teori Adequate Veroorzaking dari Van Kries, menyatakan: "Suatu hal adalah sebab dari suatu akibat bila menurut pengalaman masyarakat dapat diduga, bahwa sebab itu akan diikuti oleh akibat itu." Menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hukum hanya bertanggungjawab untuk kerugian, yang

selayaknya diharapkan sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum. Menurut Vollmar: “Terdapat hubungan kausal, jika kerugian menurut aturan pengalaman secara layak merupakan akibat yang dapat diharapkan akan timbul dari perbuatan melawan hukum” Dalam kaitannya hubungan hukum antara penggugat dan tergugat bahwa dengan diakuinya obyek sengketa milik Penggugat secara melanggar hukum oleh Tergugat serta oleh karena perbuatan Tergugat yang tidak memiliki iktikad baik menyerahkan dokumen-dokumen ketiga bidang tanah obyek sengketa in cassu yang menyebabkan Penggugat tidak dapat memanfaatkan/ menggunakan ketiga bidang tanah tersebut untuk kegiatan usaha/ investasi telah menimbulkan kerugian materiil dan immaterial (sebagaimana diuraikan dalam point 4) Oleh karena itu memenuhi unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Akan tetapi karena dalam sengketa keperdataan yang dicari adalah kebenaran “formil” maka majelis hakim dalam mempertimbangkan putusan berpedoman pada legalitas kepemilikan berdasarkan bukti sertifikat sebagaimana ditentukan dalam UUPA dan PP Nomer 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa bukti terkuat dan terpenuh dalam legalitas kepemilikan hak atas tanah adalah sertifikat. Sehingga Gugatan PT. PMA ditolak meskipun seluruh dokumen pendukung yang menunjukkan secara materiil adalah hak milik Warga Negara Asing yang diperuntukkan sebagai asset PT.PMA.

#### b. Upaya Hukum Untuk Melindungi Hak Keperdataannya Yang dirugikan.

Hukum pidana berfungsi mengatur perilaku manusia agar tercipta kondisi masyarakat yang tenteram. Rasa tenteram di masyarakat dapat terwujud apabila kepentingan masyarakat terlindungi. Hukum Pidana bertujuan untuk melindungi kepentingan hukum bagi masyarakat seperti harta benda, nyawa, fisik, psikis, martabat, dan lain sejenisnya. Selain itu, hukum pidana memiliki kekhasan pada sanksinya. Sanksi pidana berupa pidana mati, pidana penjara, pidana kurungan, atau pidana denda. Sanksi pidana tersebut tidak dapat dialihkan pada orang lain karena “siapa yang melakukan, maka dialah yang bertanggung jawab secara pidana”. Sanksi pidana itu dapat dijatuhkan oleh Majelis Hakim untuk menimbulkan rasa jera kepada pelaku dan mencegah terjadinya tindak pidana serupa dilakukan oleh orang lain. Perlu dipahami bahwa dengan adanya sanksi yang memberikan nestapa (penderitaan) bagi pelakunya, maka hukum pidana mengenal pula adanya asas ultimum remedium. Asas ini mengatakan bahwa hukum pidana sebagai upaya terakhir dalam penyelesaian suatu kasus. Selama kasus itu dapat diselesaikan melalui jalur lain (seperti kekeluargaan/ musyawarah secara mufakat, negosiasi, mediasi, atau upaya sejenis lainnya), maka hendaklah diselesaikan dahulu melalui jalur-jalur lain tersebut. Asas ultimum remedium berlaku untuk tindak pidana yang bersifat ringan (tidak terkait nyawa maupun tidak berdampak

massal). Jika asas ini digunakan, maka korban dan pelaku menyelesaikan permasalahannya dengan menempuh jalur lain daripada melaporkan pelaku ke polisi yang dapat berujung pada penggunaan sanksi pidana.

Hukum Pidana mengatur mengenai beragam tindak pidana (delik atau kejahatan). Tindak pidana menurut Moeljatno adalah perbuatan yang oleh aturan hukum pidana dilarang dan diancam dengan sanksi pidana bagi yang melanggar larangan tersebut. Berdasarkan definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa tindak pidana memiliki unsur-unsur yaitu perbuatan yang dilarang (oleh aturan hukum) dan ancaman pidana (bagi yang melanggar). Beberapa tindak pidana yang sering terjadi masyarakat ialah tindak pidana pencurian, penggelapan, dan penipuan (TP3P). Ketiga tindak pidana tersebut sering menimbulkan keresahan terkait harta benda di masyarakat. TP3P adalah beberapa jenis tindak pidana yang termasuk ke dalam kejahatan terhadap hak milik dan hak lainnya yang timbul dari hak milik. TP3P diatur di dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). KUHP yang berlaku di Indonesia merupakan terjemahan dari *Wetboek van Strafrecht*, warisan pemerintah kolonial Belanda yang telah berlaku sejak tahun 1918. Oleh karena itu secara materiil (bukti pembelian dan pernyataan kepemilikan dalam bentuk otentik), maka langkah hukum yang dapat dilakukan untuk melindungi hak keperdataannya yang dirugikan adalah dengan melaporkan pihak penggugat (WNI) ke ranah pidana, sebab secara hukum hal yang biasa dilakukan oleh WNA sebelum mendirikan sutua PT.PMA, maka kebutuhan akan asset berupa tanah menjadi sangat penting. Namun karena terkendala dengan asas nasiolitas sebagaimana diatur dalam Pasal 21 UUPA, maka tidak memungkinkan menggunakan nama WNA kedalam sertifikat. Untuk itulah menggunakan nama WNI sebagai sarana untuk peralihan haknya ke dalam PT. PMA pada saat jninnya terbit dalam status Hak Guna Bangunan (perjanjian bersyarat Tangguh).

Oleh karena itu dengan terpenuhi adanya unsur perbuatan melanggar hukum (pasal 1365 KUH Perdata, cukup menjadi alasan bagi WNA melaporkan ke pihak kepolisian tentang adanya penipuan atau penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 dan Pasal 378 KUH Pidana. Pada dasarnya penggelapan dan penipuan diatur dalam pasal-pasal yang berbeda dalam KUHP yang lama yang masih berlaku pada saat artikel ini diterbitkan serta UU 1/2023 yang mulai berlaku 3 tahun terhitung sejak tanggal diundangkan, yakni pada tahun 2026. Jadi, untuk menjerat pelaku penggelapan dan penipuan pasal berapa dalam KUHP dan UU 1/2023? Berikut ini kami jelaskan satu per satu. Perbuatan materiil dari penipuan adalah membujuk seseorang dengan berbagai cara yang disebut dalam ketentuan ini, untuk memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapus piutang. Dengan demikian, perbuatan yang langsung merugikan itu tidak dilakukan oleh

pelaku tindak pidana, tetapi oleh pihak yang dirugikan sendiri. Perbuatan penipuan baru selesai dengan terjadinya perbuatan dari pihak yang dirugikan sebagaimana dikehendaki pelaku. Barang yang diberikan, tidak harus secara langsung kepada pelaku tindak pidana tetapi dapat juga dilakukan kepada orang lain yang disuruh pelaku untuk menerima penyerahan itu. Penipuan adalah tindak pidana terhadap harta benda. Tempat tindak pidana adalah tempat pelaku melakukan penipuan, walaupun penyerahan dilakukan di tempat lain. Dengan kata lain, saat dilakukannya tindak pidana adalah saat pelaku melakukan penipuan. Adapun barang yang diserahkan dapat merupakan milik pelaku sendiri, misalnya barang yang diberikan sebagai jaminan utang bukan untuk kepentingan pelaku. Penghapusan piutang tidak perlu dilakukan melalui cara hapusnya perikatan menurut KUH Perdata. Contoh penipuan misalnya perbuatan pelaku yang menghentikan untuk sementara pencatat kilometer mobil sewaan, sehingga pemilik mobil memperhitungkan jumlah uang sewaan yang lebih kecil daripada yang sesungguhnya.

Ketentuan ini menyebut secara limitatif daya upaya pelaku yang menyebabkan penipuan itu dapat dipidana, yaitu berupa nama atau kedudukan palsu, penyalahgunaan agama, tipu muslihat dan rangkaian kata bohong. Antara daya upaya yang digunakan dan perbuatan yang dikehendaki harus ada hubungan kausal, sehingga orang itu percaya dan memberikan apa yang diminta. Lalu, timbul pertanyaan apa perbedaan pencurian dan penggelapan? Pencurian adalah di mana barang tersebut belum berada di tangan pelaku tindak pidana. Sedangkan pada tindak pidana penggelapan, barang yang bersangkutan sudah dikuasai secara nyata oleh pelaku tindak pidana. Kemudian saat timbulnya niat untuk memiliki barang tersebut secara melawan hukum, juga menentukan perbedaan penggelapan dan pencurian. Apabila niat memiliki sudah ada pada waktu barang diambil, maka perbuatan tersebut merupakan tindak pidana pencurian. Sedangkan pada penggelapan, niat memiliki tersebut baru ada setelah barang yang bersangkutan untuk beberapa waktu sudah berada di tangan pelaku. Penipuan adalah salah satu bentuk kejahatan yang dikelompokkan ke dalam kejahatan terhadap harta benda orang. Ketentuan mengenai kejahatan ini secara umum diatur dalam Pasal 378 sampai dengan Pasal 395 buku II Bab XXV KUHP.

Penipuan dan penggelapan diatur dalam pasal yang berbeda dalam KUHP. Penipuan diatur dalam Pasal 378 KUHP, yang artinya yaitu menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu, martabat palsu dengan tipu muslihat, maupun dengan rangkaian kebohongan. Pasal 372 KUHP yang berbunyi : Barang siapa dengan sengaja memiliki dengan melawan hak suatu benda yang sama sekali atau sebahagiannya termasuk kepunyaan orang lain dan benda itu ada dalam tangannya bukan karena kejahatan, dihukum karena

penggelapan, dengan hukuman penjara selamanya empat tahun atau denda sebanyak – banyaknya. Pasal 378 KUHP, berbunyi: “Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang uang. Diantaranya pasal 374 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (“KUHP”) tentang pasal penggelapan uang perusahaan dengan pelaku penggelapan dalam sebuah jabatan dapat diancam pidana penjara maksimal 5 (lima) tahun. Unsur obyektif, “membujuk/menggerakkan orang lain dengan alat pembujuk/penggerak” : 1. Memakai nama palsu; 2. Memakai keadaan palsu; 3. Rangkaian kata-kata bohong; 4. Tipu muslihat; 5. Agar menyerahkan suatu barang; 6. Membuat hutang; 7. Menghapuskan piutang.

Penggelapan dalam rumusan KUHP adalah tindak kejahatan yang meliputi unsur-unsur: Dengan sengaja; Barang siapa; Mengambil; Suatu benda; Sebagian/seluruhnya kepunyaan orang lain; Menguasai benda tersebut dengan melawan hukum; dan Benda Yang ada dalam kekuasaannya tidak karena kejahatan. Penggelapan yang dilakukan oleh orang yang penguasaannya terhadap barang disebabkan karena ada hubungan kerja atau karena pencarian atau karena mendapat upah untuk itu, diancam dengan pidana penjara paling lama lima tahun. Penipuan dalam hukum perdata terdapat sanksi namun bukan sanksi pidana badan seperti sanksi yang diatur di dalam hukum pidana yang identik dengan sanksi pidana badan yakni sanksi penjara. Jadi, suatu kebohongan yang identik dengan ingkar janji tidak dapat serta merta dimasukkan menjadi penipuan dalam ranah pidana. Kasus penggelapan uang umumnya masuk dalam hukum pidana atau hukum yang digunakan untuk menyelesaikan masalah tentang kriminalitas. Pengertian Tindak Pidana Penipuan KUHP, penipuan berarti perbuatan dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu, martabat palsu, tipu muslihat atau kebohongan yang dapat menyebabkan orang lain dengan mudah menyerahkan barang, uang atau kekayaannya.

Pidana dalam Wanprestasi Namun, banyak dari orang yang merasa dirugikan tidak puas dengan “hasil” wanprestasi. Hal inipun didukung oleh penegak hukum yang mengakibatkan, perkara wanprestasi dapat diseret ke ranah pidana seperti penipuan. Mengingat pada dasarnya penggelapan bukan termasuk dalam delik aduan, maka walaupun barang yang digelapkan telah dikembalikan dan sekalipun jika telah terjadi perdamaian dengan korban, hal tersebut tidak menjadi alasan penghapusan kewenangan untuk menuntut terhadap delik tersebut, karena laporan polisi atas perkara. Umumnya delik aduan retalif ini hanya dapat terjadi dalam kejahatan-

kejahatan seperti : Pencurian dalam keluarga, dan kejahatan terhadap harta kekayaan yang lain yang sejenis (Pasal 367 KUHP); Pemerasan dan ancaman (Pasal 370 KUHP); Penggelapan (Pasal 376 KUHP); Penipuan (Pasal 394 KUHP).

Laporan polisi bisa dicabut sebelum sampai ke persidangan, apabila terjadi perdamaian antara pelapor dan terlapor. Jika terjadi pencabutan laporan polisi, maka perkara tak diproses lagi. dasarnya dalam suatu perkara pidana, pemrosesan perkara tergantung dari deliknya. Berdasarkan pasal tersebut, setiap orang dapat melaporkan suatu tindak pidana, baik atas kemauannya sendiri maupun atas kewajiban yang dibebankan kepadanya oleh undang-undang. Isi dari laporan tersebut merupakan hal-hal yang berkaitan dengan tindak pidana yang disaksikan, diketahui, atau dialami sebagai korban. Adapun tindak pidana yang memungkinkan untuk dilakukan penyelesaian hukum secara kekeluargaan adalah tindak pidana yang termasuk delik aduan seperti pencemaran nama baik, penghinaan, perzinahan, pencurian / penggelapan dalam keluarga, dan delik aduan lainnya. Perlu diketahui bahwa di dalam undang – undang Indonesia, tidak ada yang menyebutkan perihal biaya pencabutan laporan tersebut. Dengan kata lain, pencabutan laporan gratis, sehingga para pelapor tidak akan terbebani saat membuat laporan.

#### 4. KESIMPULAN

Bahwa dalam sengketa keperdataan yang dicari adalah kebenaran “formil” maka majelis hakim dalam mempertimbangkan putusan berpedoman pada legalitas kepemilikan berdasarkan bukti sertifikat sebagaimana ditentukan dalam UUPA dan PP Nomer 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa bukti terkuat dan terpenuh dalam legalitas kepemilikan hak atas tanah adalah sertifikat. Sehingga Gugatan PT. PMA ditolak meskipun seluruh dokumen pendukung yang menunjukkan secara materil adalah hak milik Warga Negara Asing yang diperuntukkan sebagai asset PT.PMA. Bahwa untuk melindungi kepentingan keperdataannya yang dirugikan dalam perjanjian kerjasama pengelolaan hotel/Vila Stanly, maka pihak WNA selaku pemilik PT. PMA dapat melaporkan pihak WNI berdasarkan pasal 372 KUH Pidana dan atau Pasal 378 KUH Pidana.

Rekomendasi yang dapat diberikan Hendaknya hakim dalam mengadili dan memutus perkara keperdataan tidak semata-mata berpatokan pada dokumen-dokumen formil, namun perlu mempertimbangkan dasar-dasar secara materil yang melahirkan dokumen formilnya. Bagi warga negara asing yang akan berinvestasi di Indonesia sebaiknya berhati-hati dalam menentukan pilihan partner dalam Kerjasama dengan warga negara Indonesia.

#### 5. REFERENSI

Ahmad Kamarudin, Dasar-Dasar Menejemen Investasi, Jakarta, Rineka Cipta, 1996.

- Anoraga Pandji, Perusahaan Multi Nasional dan Penanaman modal Asing, Semarang, Pustaka Jaya, 1994.
- G.Kartasapoetra, dkk.,Manajemen Penanaman Modal Asing, Jakarta, Bina Aksara, 1985.
- Harsono Boedi, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika, 2007.
- Hulnman Panjaitan dan Anner Mangatur Sianipar, Hukum Penanaman Modal Asing, Jakarta, CV. Indhill Co, 2007.
- Ilmar Aminuddin, Hukum Penanaman Modal Indonesia, Jakarta, Kencana, 2004.
- Kusumuhadi, Asas-Asas Hukum Perdata, Yogyakarta, Yayasan Badan Penerbit Gadjah Mada, 2001.
- Mertokusumo Sudikno, Mengenai Hukum (Suatu Pengantar), Yogyakarta, Liberty, 2000.
- Muhammad Abdulkadir, Hukum Perdata Indonesia, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Muhammad Abdulkadir, Hukum Perjanjian di Indonesia, Jakarta, PT. Rineka Cipta, 2003.
- Prodjodikoro Wirdjono, Asas-asas Hukum Perjanjian, CV Mandar Maju, Bandung, 2003.
- R. Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta, PT. Intermasa, 2002.
- R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Binacipta, Bandung, 1987.
- Suhardi Gunarto, Peranan Hukum Dalam Pembangunan Ekonomi, Yogyakarta, Universitas Atmajaya, 2002.
- Salim HS, Pengantar Hukum Perdata tertulis (BW), Jakarta, Sinar Grafika, 2001.
- Salim HS, Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdata, Jakarta, -PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Salim HS, Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak), Jakarta, Sinar Grafika, 2003.
- Salim HS dan Budi Sutrisno, Hukum Investasi di Indonesia, Jakarta, Rajawali Pers, 2008.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1985.
- Tranti C Diana, Hukum Kontrak, Yogyakarta, Mandar Maju, 2006.
- Waluyo Bambang, Penelitian Hukum Dalam praktik, Jakarta, Sinar Grafika, 1991.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal, lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67.
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria.
- Subekti & R.Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta, Pradnya Paramita, 1984