

**Analisis Hukum Pelimpahan Kewajiban Pembayaran Penggantian Bangunan
PT. Kereta Api Indonesia Cq. Kepada Pihak Ketiga
(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 361 PK/PDT/2016)**

Khairi Rahmadhani
Mahasiswa Magister Hukum Fakultas Hukum
Universitas Islam Sumatera Utara.
khairi_rm@gmail.com

Abstract

Agreement is the source of the engagement in addition to other sources, namely law. This can be seen from Article 1233 of the Civil Code which states that: "Every engagement is born good because of consent, both because of the law".

Keywords : *Legal Analysis, Delegation, Liability.*

Abstrak

Perjanjian adalah sumber dari perikatan di samping sumber lain, yaitu Undang-Undang. Hal ini dapat dilihat dari Pasal 1233 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang".

Kata Kunci : Analisis Hukum, Pelimpahan, Kewajiban.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara hukum (*rechtstaat*), tidak negara kekuasaan (*machstaat*). Negara hukum mempunyai ciri-ciri tertentu, seperti: Pengakuan dan perlindungan Hak Asasi Manusia, Peradilan yang bebas dan tidak memihak, legalitas tindakan negara atau pemerintah dalam arti tindakan aparatur negara yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.¹

Hukum memiliki dimensi yang begitu luas, karena hukum mengatur semua bidang kehidupan masyarakat. Perkembangan kehidupan manusia senantiasa menyebabkan terjadinya perubahan terhadap hukum dari masa kemasa, sebelum manusia mengenal undang-undang hukum identik dengan kebiasaan dan tradisi yang menjadi pedoman dalam kehidupan.²

Konteks hukum perjanjian, kepastian hukum terhadap pelaksanaan perjanjian adalah upaya untuk memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak yang membuat perjanjian itu, yang mana akibat hukum dari adanya suatu perjanjian adalah menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak.

Perjanjian adalah sumber dari perikatan di samping sumber lain, yaitu Undang-Undang. Hal ini dapat dilihat dari Pasal 1233 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang".

Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Adapula yang berpendapat bahwa perjanjian tidak sama dengan persetujuan. Perjanjian merupakan terjemahan dari *overeenkomst* sedangkan persetujuan merupakan terjemahan dari *toestemming* yang ditafsirkan sebagai

¹Bambang Sunggono dan Aries Harianto, 2009, *Bantuan Hukum Dan Hak Asasi Manusia*, Bandung : Mandar Maju, h. 9.

²Ahmad Ali, 2008, *Menguak Tabir Hukum*, Jakarta: Prenada Kencana Media Group, h. 12.

wilsovereenstemming (persesuaian kehendak/kata sepakat).³

H. S. Salim menjelaskan bahwa kesepakatan adalah “persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya, yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.”⁴ Suatu perjanjian akan menjadi undang-undang bagi pembuatnya, hal ini diatur dalam Pasal 1338 KUHPdata yang menyatakan:

Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.⁵

Mariam Darus Badruzaman menafsirkan kata “semua” pada Pasal 1338 KUH Perdata tidak hanya semata-mata perjanjian bernama, tetapi juga meliputi perjanjian yang tidak bernama, dimana dalam istilah “semua” itu terkandung suatu asas yang dikenal dengan asas *partij autonomie*. Istilah “secara sah” menunjukan bahwa pembuatan perjanjian harus sah menurut hukum.⁶

Pasal 1338 KUHPdata, berlaku asas *pacta sunt servanda* yang artinya bahwa : “semua perjanjian yang dibuat

secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi seluruh pihak yang membuatnya”. Dengan demikian, maka perjanjian dapat dibuat secara bebas, mengenai apa saja asalkan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan atau lebih dikenal dengan asas kebebasan berkontrak.⁷

Sengketa antara PT Kereta Api Indonesia Cq dengan PT Arga Citra Kharisma, berawal dari penanggalan hak atas tanah oleh PT Kereta Api Indonesia Cq di Jalan Timor/Madura Kelurahan Gang Buntu Kota Medan seluas 34.776 m² yang dikenal dengan “Tanah Blok B” berikut bangunannya dan menyerahkan kepada Pemerintah Kota Medan, sesuai dengan Akta Pernyataan Penanggalan Hak Atas Tanah dan Bangunan Nomor 47 tanggal 25 Agustus 1982 yang dibuat dan dihadapan Agoes Salim Notaris di Medan.

Selanjutnya, antara PT Kereta Api Indonesia Cq. dengan Pemerintah Kota Medan membuat perjanjian lanjutan dari penanggalan hak atas tanah dan bangunan yang mana Pemerintah Kota Medan diwajibkan menyediakan 288 unit rumah permanen berikut sarana dan prasarannya dan lain sebagainya kepada PT Kereta Api Indonesia Cq, yang dibangun di atas tanah milik PT Kereta Api Indonesia Cq.

Kemudian PT Kereta Api Indonesia. Cq dan Pemerintah Kota Medan sepakat untuk menunjuk PT Inanta Timber & Trading Coy Ltd sebagai pelaksana pembangunan 288 unit rumah tersebut sebagaimana dalam Akta Perjanjian Lanjutan dari Pernyataan Penanggalan Hak atas Tanah dan Bangunan Nomor 36 tanggal 17 November 1982 yang

³Purwosusilo, 2014, *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa*, Jakarta: Prenada Kencana Media Group, h. 63-64.

⁴Salim, H. S, 2014, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, h. 23.

⁵Munir Fuady, 2001, *Hukum Perjanjian (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung : Citra Aditya Bakti, h. 10.

⁶Mariam Daruz Badruzaman, dkk, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama, Bandung: Citra Aditya Bakti, h. 174.

⁷Salim H.S, 2011, *Hukum Perjanjian Teori & Teknik Penyusunan Perjanjian*, Cet. VIII, Jakarta: Sinar Grafika, h. 26.

dibuat dan dihadapan Agoes Salim, Notaris di Medan. Menindak lanjuti perjanjian tersebut, maka Pemerintah Kota Medan memberikan persetujuan kepada PT Inanta Timber & Trading Coy Ltd untuk memperoleh Hak Guna Bangunan atas tanah HPL Pemerintah Kota Medan dengan kewajiban PT Inanta Timber & Trading Coy Ltd harus melaksanakan pembangunan 288 unit rumah permanen berikut sarana dan prasarannya dan lain sebagainya sebagaimana yang diatur didalam Akta Perjanjian Lanjutan dari pernyataan Penanggalan Hak atas Tanah dan Bangunan Nomor 36 tanggal 17 November 1982 antara PT Kereta Api Indonesia. Cq dengan Pemerintah Kota Medan, sesuai Akta Perjanjian Tentang Pemberian Persetujuan Untuk Memperoleh Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Nomor 37 Tanggal 17 November 1982 yang dibuat dihadapan Agoes Salim, Notaris di Medan.

Selanjutnya, PT Inanta Timber & Trading Coy Ltd mengalihkan kewajibannya kepada PT Bonauli Real Estate terkait Akta Pernyataan Penanggalan Hak Atas Tanah dan Bangunan Nomor 47 tanggal 25 Agustus 1982, Akta Perjanjian Lanjutan dari Pernyataan Penanggalan Hak atas Tanah dan Bangunan Nomor 36 tanggal 17 November 1982, dan Akta Perjanjian Tentang Pemberian Persetujuan Untuk Memperoleh Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Nomor 37 tanggal 17 November 1982 atas "Tanah Blok B", sesuai Akta Pengalihan Hak dan Kuasa Nomor 238 tanggal 19 Desember 1989 dan Akta Pelunasan dan Pembebasan

Nomor 239 tanggal 19 Desember 1989 yang keduanya dibuat dan di hadapan Mohammad Said Tadjoedin, Notaris di Jakarta.

Sebagai akibat terjadinya pengalihan hak serta kewajiban dari PT Inanta Timber & Trading Coy Ltd kepada PT Bonauli Real Estate (PT BRE) atas "Tanah Blok B" maka terbitlah Akta Nomor 171 dan Akta Nomor 172 tanggal 30 Maret 1990 antara Termohon, Pemerintah Kota Medan dan PT Bonauli Real Estate yang dibuat dan di hadapan Djaidir, S.H., Notaris di Medan, sebagai *addendum* dari Akta Perjanjian tentang Pemberian Persetujuan Untuk Memperoleh Hak Guna Bangunan Atas Tanah Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Nomor 37 tanggal 17 November 1982.

Atas permintaan PT Kereta Api Indonesia Cq kepada Menteri BUMN dengan Suratnya Nomor C.06/JB.308/U-2004 tanggal 16 Februari 2004 telah memohon persetujuan kepada Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara agar kiranya menyetujui hasil negosiasi besaran kompensasi yang harus dibayarkan PT Bonauli Real Estate kepada PT Kereta Api Indonesia Cq sebesar Rp 13.000.000.000,00 (tiga belas miliar rupiah) yang kemudian disetujui oleh Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara dengan Suratnya tanggal 18 Oktober 2004 Nomor S-586/MBU/2004 perihal Persetujuan Penggantian Kompensasi Atas Penghapus Bukuan Aktiva Tetap PT Kereta Api (Persero). Kemudian PT Bonauli Real Estate dengan Pemohon membuat Perjanjian dan Pernyataan sesuai Akta Nomor 27 tanggal 9 September 2002 yang dibuat oleh dan di hadapan Suanny Noviyanti Djojo, S.H., Notaris di Jakarta yang pada intinya PT

Bonauli Real Estate menyerahkan kepada PT Kereta Api Indonesia Cq segala hak dan kewajiban wewenang dan tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh PT Kereta Api Indonesia Cq, di mana PT Kereta Api Indonesia Cq pun telah menyatakan telah menerima sepenuhnya segala hak dan kewajiban wewenang dan tanggung jawab tersebut.

Permasalahan kemudian muncul, ketika PT Bonauli Real Estate mengalihkan kewajibannya kepada PT Agra Citra Kharisma, di mana pengalihan tersebut tanpa sepengetahuan dari PT Kereta Api Indonesia Cq, sebagai pihak yang berkepentingan atas kewajiban yang dialihkan oleh PT Bonauli Real Estate kepada PT Agra Citra Kharisma.

Adanya Pelimpahan kewajiban pembayaran penggantian bangunan serta fasilitas yang semestinya dibayarkan kepada Termohon sebesar Rp 13.000.000.000,00 (tiga belas miliar rupiah) dari PT Bonauli Real Estate kepada PT Agra Citra Kharisma, maka tentulah kewajiban pembayaran tersebut demi hukum beralih menjadi kewajiban dari PT Agra Citra Kharisma. Namun, pelaksanaan kewajiban pembayaran oleh PT Agra Citra Kharisma tidak diterima oleh PT. Kereta Api Indonesia, Cq. Sehingga PT Agra Citra Kharisma, memohonkan kepada Pengadilan Negeri Medan untuk menetapkan konsinyasi.

Permohonan penetapan konsinyasi yang diajukan oleh PT Agra Citra Kharisma ke Pengadilan Negeri Medan, oleh Pengadilan Negeri Medan memberikan penetapan yang tertuang dalam Penetapan Nomor 2209/ Pdt.P/2012/PN Mdn, tanggal 4 Juli 2012 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan konsinyasi untuk seluruhnya;

2. Menyatakan penitipan uang (*consignatie*) untuk pembayaran (kompensasi) kepada Termohon sejumlah Rp13. 000.000.000,00 (tiga belas miliar rupiah) sesuai Berita Acara Penerimaan Uang Consignatie Nomor 01/Pdt.Cons/2012/PN Medan tanggal 8 Maret 2012 *juncto* Penetapan Pengadilan Negeri Medan Nomor 01/Pdt.Cons/2012/PN Medan tanggal 9 Maret 2012 *juncto* Penawaran Pembayaran sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Tentang Pernyataan Kesediaan Untuk Membayar (*Aanbod van Gereerde Betaling*) tanggal 16 April 2012 oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Medan *juncto* Berita Acara Tentang Pemberitahuan Akan Dilakukan Penyimpanan/Konsignasi di Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan Nomor 01/Pdt. Cons/2012/PN Mdn., tanggal 16 April 2012 adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan Termohon dapat mengambil uang titipan penawaran pembayaran (konsignasi) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan;
4. Membebaskan biaya permohonan ini kepada Pemohon sebesar Rp 220.000,00 (dua ratus dua puluh ribu rupiah);

Terhadap penetapan Pengadilan Negeri Medan Nomor 2209/Pdt.P /2012/PN Mdn., tanggal 4 Juli 2012, kemudian PT Kereta Api, Cq. (Pemohon Kasasi), mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung, oleh Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara tersebut kemudian menjatuhkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2966K/Pdt/ 2013, tanggal 21 April 2015 yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT Kereta Api Indonesia (Persero), tersebut;
2. Membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Medan Nomor 2209/Pdt.P/2012/ PN Mdn, tanggal 4 Juli 2012;

Mahkamah Agung yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut mengadili

sendiri dengan menyatakan tidak menerima permohonan dari Pemohon dan menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 2966K/Pdt/2013, tanggal 21 April 2015, oleh PT Agra Citra Kharisma yang diwakili oleh H. Sutan Lubis, sebagai direktur utama kemudian mengajukan permohonan Peninjauan Kembali. Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 361PK/Pdt/2016, kemudian menjatuhkan putusan yang amarnya lengkapnya mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali PT Agra Citra Kharisma dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2966 K/Pdt/2013, tanggal 21 April 2015.

Didalam putusannya, Mahkamah Agung mengadili sendiri, dengan mengabulkan permohonan konsinyasi penitipan uang (*consignatie*) untuk pembayaran (kompensasi) kepada Termohon Rp 13.000.000.000,00 (tiga belas miliar rupiah) sesuai Berita Acara Penerimaan Uang *Consignatie* Nomor 01/Pdt.Cons/2012/PN Medan tanggal 8 Maret 2012 *juncto* Penetapan Pengadilan Negeri Medan No. 01/Pdt.Cons/2012/PN Medan tanggal 9 Maret 2012 *juncto* penawaran pembayaran sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Tentang Pernyataan Kesediaan Untuk Membayar (*Aanbod van Gereerde Betaling*) tanggal 16 April 2012 oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Medan *juncto* Berita Acara Tentang pemberitahuan akan dilakukan penyimpanan/konsinyasi melalui Kas

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan Nomor 01/Pdt.Cons/2012/PN Mdn., tanggal 16 April 2012 adalah sah dan berharga. Oleh karena itu, Termohon dapat mengambil uang titipan penawaran pembayaran (konsinyasi) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan.

Berdasarkan kronologis kasus tersebut di atas, dapat diketahui bahwa sengketa antara PT Kereta Api Indonesia Cq dengan PT Agra Citra Kharisma, adalah terkait dengan pengalihan kewajiban pembayaran PT Bonauli Real Estate memiliki kewajiban untuk memberikan penggantian bangunan serta fasilitas yang semestinya dibayarkan kepada PT. Kereta Api Indonesia Cq sebesar Rp 13.000.000.000,00 (tiga belas miliar rupiah), yang dialihkan oleh PT Bonauli Real Estate kepada PT Agra Citra Kharisma berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 27 tanggal 9 September 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan Suanny Noviyanti Djojo, S.H., Notaris di Jakarta.

Mencermati kronologis kasus tersebut di atas, dapat diketahui bahwa sengketa yang terjadi antara PT. Kereta Api Indonesia, cq. dengan PT. Agra Citra Kharisma disebabkan adanya pelimpahan kewajiban yang dilakukan PT Bonauli Real Estate kepada PT Agra Citra Kharisma. Pengalihan pembayaran kepada pihak ketiga, dalam hukum perdata dikenal dengan istilah *Subrogasi*. Pasal 1400 KUHPerdata menyebutkan bahwa: "Subrogasi atau perpindahan hak kreditur kepada seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditur, dapat terjadi karena perjanjian atau karena undang-undang."

Pelaksanaan subrogasi, maka jika kreditur menolak pembayaran, maka dibetur dapat melakukan penawaran pembayaran

tunai atas apa yang harus dibayarnya, dan jika kreditur juga menolaknya, maka debitur dapat menitipkan uang atau barangnya kepada Pengadilan. Penawaran demikian, yang diikuti dengan penitipan, membebaskan debitur dan berlaku baginya sebagai pembayaran, asal penawaran itu dilakukan menurut undang-undang, sedangkan apa yang dititipkan secara demikian adalah atas tanggungan kreditur.⁸

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Pelimpahan Kewajiban Pembayaran Ganti Rugi Bangunan PT. Kereta Api Oleh PT. Bonauli Real Estate Kepada Pihak Ketiga?
2. Apakah Akibat Hukum Pelimpahan Kewajiban Pembayaran Kepada Pihak Ketiga Menurut Ketentuan Hukum Perdata?
3. Apakah Dasar Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Memutus Perkara Putusan Nomor 2209/PDT.G/2012/PN. MDN Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 361 PK/PDT/2016?

C. Metode Penelitian

a. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis Penelitian dalam tulisan ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam perundang-undangan

dan putusan pengadilan⁹ yang berkaitan dengan analisis hukum terhadap putusan bebas dalam tindak pidana pembunuhan.

Penelitian hukum normative (*legal research*) terdiri dari inventarisasi hukum positif, penemuan asas-asas dan dasar falsafah hukum positif, serta penemuan hukum *in concreto*¹⁰. Penelitian hukum yang dipakai adalah penemuan hukum *in concreto*. Dalam penelitian ini, norma hukum in abstracto diperlukan mutlak untuk berfungsi sebagai premise minor. Melalui proses silogisme akan diperoleh sebuah konklusi, yaitu hukum *concreto* yang dimaksud.¹¹ Sifatnya adalah deskriptif analitis, yaitu untuk mendapatkan deskripsi mengenai jawaban atas masalah yang sedang diteliti.

b. Sumber Data

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, didasarkan pada penelitian kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan menghimpun data sekunder, yaitu :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat autoratif artinya mempunyai otoritas¹². Bahan hukum primer terdiri atas aturan hukum yang terdapat pada berbagai perangkat hukum atau peraturan perundangan maupun putusan pengadilan.
- b. Bahan hukum sekunder berupa buku, majalah dan jurnal-jurnal ilmiah yang ada relevansinya dengan penelitian ini dan dapat memberikan petunjuk dan

⁸Lihat, Pasal 1404 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁹Soerdjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2004) hlm. 14

¹⁰Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2001) hlm. 13

¹¹Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2006) hlm. 91-92

¹²Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta : Kencana, 2008) hlm. 141

inspirasi bagi penulis dalam rangka melakukan penelitian¹³.

- c. Bahan hukum tertier, memberi petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder¹⁴, seperti kamus umum, kamus hukum, dan bahan-bahan diluar bidang hukum yang relevan dan dapat dipergunakan untuk melengkapi hasil penelitian ini.

c. Teknik dan Alat Pengumpulan Data

Untuk pengumpulan data yang diperlukan dipergunakan teknik penelitian kepustakaan (*library research*) dalam menganalisa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492.K/AG/2012 dan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan tersebut melakukan pengkajian peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan tema sentral penelitian. Alat yang digunakan untuk mengumpulkan data adalah studi dokumen.

d. Analisis Data

Data dalam penelitian ini dikumpulkan dan diorganisasikan, serta diurutkan dalam satu pola tertentu sehingga data ditemukan dan dirumuskan hal-hal yang sesuai dengan bahasan penelitian. Seluruh data ini dianalisa secara kualitatif, yaitu menginterpretasikan secara kualitas tentang pendapat atau tanggapan responden, kemudian menjelaskan secara lengkap dan komprehensif mengenai berbagai aspek yang berkaitan

dengan pokok persoalan yang ada dalam tesis ini, serta penarikan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan pendekatan deduktif-induktif. Dengan demikian kegiatan analisa ini diharapkan akan dapat menghasilkan kesimpulan dengan permasalahan dan tujuan penelitian yang benar dan akurat.

II. PEMBAHASAN

A. Pelimpahan Kewajiban Pembayaran Ganti Rugi Bangunan PT. Kereta Api Oleh PT. Bonauli Real Estate Kepada Pihak Ketiga

Berkenaan dengan perjanjian kewajiban pembayaran penggantian bangunan milik PT Kereta Api Indonesia, bahwa berdasarkan surat Permohonan PT Kereta Api Indonesia yang diajukan kepada Menteri BUMN dengan Suratnya Nomor C.06/JB.308/U-2004 tanggal 16 Februari 2004 telah memohon persetujuan kepada Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara, yang menghasilkan kesepakatan mengenai besarnya jumlah kompensasi yang harus dibayarkan oleh PT Bonauli Real Estate kepada PT Kereta Api Indonesia, yaitu sebesar Rp13.000.000.000,00 (tiga belas miliar rupiah).

Permohonan yang diajukan oleh PT Kereta Api Indonesia tersebut kemudian memperoleh persetujuan dari Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara, dengan diterbitkannya Surat Persetujuan Penggantian Kompensasi Atas Penghapusan Bukuan Aktiva Tetap PT Kereta Api (Persero) tertanggal 18 Oktober 2004 Nomor S-586/MBU/2004.

Selanjutnya, PT Bonauli Real Estate mengalihkan kewajibannya untuk membayar

¹³*Ibid*, hlm. 155

¹⁴Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009) hlm. 106

penggantian bangunan milik PT Kereta Api Indonesia kepada PT Arga Citra Kharisma berdasarkan akta perjanjian dan pernyataan Nomor 27 tanggal 9 September 2002 yang dibuat oleh dan dihadapan Suanny Noviyanti Djojo, S.H., Notaris di Jakarta, yang pada intinya PT Bonauli Real Estate menyerahkan kepada PT Arga Citra Kharisma segala hak dan kewajiban wewenang dan tanggung jawab kepada PT Kereta Api Indonesia, di mana PT Kereta Api Indonesia pun telah menyatakan telah menerima sepenuhnya segala hak dan kewajiban wewenang dan tanggung jawab tersebut.

Pelaksanaan perjanjian, merupakan wujud dari pelaksanaan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian. Wujud dari pelaksanaan hak dan kewajiban dalam hukum disebut dengan istilah prestasi. Dalam perjanjian pelepasan atau penanggalan hak tanah PT Kereta Api, terkait dengan hak atas tanah di Jalan Timor/Madura, Kelurahan Gang Buntu, Kota Medan seluas 34.776 m² yang dikenal dengan "Tanah Blok B" berikut bangunannya dan menyerahkan kepada Pemerintah Kota Medan, sesuai dengan Akta Pernyataan Penanggalan Hak Atas Tanah dan Bangunan Nomor 47 tanggal 25 Agustus 1982 yang dibuat dan di hadapan Agoes Salim Notaris di Medan, maka apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak telah jelas diatur dalam perjanjian.

Sesuai perjanjian lanjutan dari penanggalan hak atas tanah dan bangunan, Pemerintah Kota Medan memiliki kewajiban untuk membangun dan menyediakan 288 unit rumah permanen berikut sarana dan prasarannya kepada PT Kereta Api Indonesia yang dibangun di atas tanah milik

PT Kereta Api Indonesia. Di mana pembangunan 288 Unit rumah tersebut oleh Pemerintah Kota Medan dan PT Kereta Api Indonesia sepakat untuk menunjuk PT Inanta Timber & Trading Coy Ltd sebagai pelaksana, sesuai Akta Perjanjian Lanjutan dari Pernyataan Penanggalan Hak atas Tanah dan Bangunan Nomor 36 tanggal 17 November 1982 yang dibuat dan di hadapan Agoes Salim, Notaris di Medan.

Selanjutnya, untuk menindaklanjuti pelaksanaan pembangunan 288 Unit rumah tersebut, Pemerintah Kota Medan memberikan persetujuan kepada PT Inanta Timber & Trading Coy Ltd untuk memperoleh hak guna bangunan atas tanah HPL Pemerintah Kota Medan dengan kewajiban PT Inanta Timber & Trading Coy Ltd harus melaksanakan pembangunan 288 unit rumah permanen berikut sarana dan prasarannya sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Lanjutan dari Pernyataan Penanggalan Hak atas Tanah dan Bangunan Nomor 36 tanggal 17 November 1982 antara PT. Kereta Api dengan Pemerintah Kota Medan, sesuai Akta Perjanjian Tentang Pemberian Persetujuan Untuk Memperoleh Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Nomor 37 tanggal 17 November 1982 yang dibuat dan di hadapan Agoes Salim, Notaris di Medan.

Selanjutnya, pada tanggal 3 Juni 1983 dibentuk Panitia Penilai Ganti Rugi dari Departemen Keuangan, Departemen Perhubungan, Pemerintah Daerah dan PT Kereta Api Indonesia yang hasilnya menyimpulkan bahwa terkait pelepasan hak atas "Tanah Blok B" tersebut, PT Kereta Api menerima ganti rugi sebesar Rp

3.677.179.889,00, yang mendapat persetujuan dari Menteri Perhubungan.

Kemudian, terjadi pengalihan hak serta kewajiban dari PT Inanta Timber & Trading Coy Ltd kepada PT Bonauli Real Estate terkait Akta Pernyataan Penanggulan Hak Atas Tanah dan Bangunan Nomor 47 tanggal 25 Agustus 1982, Akta Perjanjian Lanjutan dari Pernyataan Penanggulan Hak atas Tanah dan Bangunan Nomor 36 tanggal 17 November 1982, dan Akta Perjanjian Tentang Pemberian Persetujuan Untuk Memperoleh Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Nomor 37 tanggal 17 November 1982 atas "Tanah Blok B", sesuai Akta Pengalihan Hak dan Kuasa Nomor 238 tanggal 19 Desember 1989 dan Akta Pelunasan dan Pembebasan Nomor 239 tanggal 19 Desember 1989 yang keduanya dibuat dan di hadapan Mohammad Said Tadjoedin, Notaris di Jakarta.

Terhadap pengalihan hak serta kewajiban dari PT Inanta Timber & Trading Coy Ltd kepada PT Bonauli Real Estate atas "Tanah Blok B" maka terbitlah Akta Nomor 171 dan Akta Nomor 172 tanggal 30 Maret 1990 antara Termohon, Pemerintah Kota Medan dan PT Bonauli Real Estate (PT BRE) yang dibuat dan di hadapan Djaidir, S.H., Notaris di Medan, sebagai *addendum* dari Akta Perjanjian tentang Pemberian Persetujuan Untuk Memperoleh Hak Guna Bangunan Atas Tanah Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Nomor 37 tanggal 17 November 1982.

Berdasarkan permintaan PT. Kereta Api kepada Menteri BUMN dengan Suratnya Nomor C.06/JB.308/U-2004 tanggal 16

Februari 2004 telah memohon persetujuan kepada Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara untuk menyetujui hasil negosiasi mengenai besaran kompensasi yang harus dibayarkan PT Bonauli Real Estate kepada PT. Kereta Api Indonesia, yaitu sebesar Rp 13.000.000.000,00 (tiga belas miliar rupiah) yang kemudian disetujui oleh Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara berdasarkan Surat Menteri BUMN mengenai Persetujuan Penggantian Kompensasi Atas Penghapus Bukuan Aktiva Tetap PT Kereta Api Indonesia, tertanggal 18 Oktober 2004 Nomor S-586/MBU/2004 perihal.

PT Bonauli Real Estate kemudian mengalihkan atau melimpahkan kewajibannya tersebut kepada PT Arga Citra Kharisma, sesuai Akta Nomor 27 tanggal 9 September 2002 yang dibuat oleh dan di hadapan Suanny Noviyanti Djojo, S.H., Notaris di Jakarta yang pada intinya PT Bonauli Real Estate menyerahkan kepada PT Arga Citra Kharisma segala hak dan kewajiban wewenang dan tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh PT Arga Citra Kharisma terhadap PT Kereta Api Indonesia. Di mana PT Arga Citra Kharisma menyatakan menerima sepenuhnya segala hak dan kewajiban wewenang dan tanggung jawab tersebut.

Adanya pengalihan atau pelimpahan kewajiban dari PT Bonauli Real Estate kepada PT Arga Citra Kharisma, maka dengan kewajiban untuk memberikan penggantian bangunan serta fasilitas yang harus dibayarkan kepada PT Kereta Api Indonesia sebesar Rp 13.000.000.000,00 (tiga belas miliar rupiah), demi hukum tentunya beralih menjadi kewajiban PT Arga Citra Kharisma sesuai dengan Akta

Perjanjian Nomor 27 tanggal 9 September 2002.

Terhadap kewajiban dari PT Arga Citra Kharisma tersebut, pihak PT Kereta Api Indonesia telah mengajukan pembayaran kepada PT Arga Citra Kharisma baik secara lisan maupun secara tertulis sebagaimana dalam Surat Pemohon Nomor 273/ACKH/XII/2010 tanggal 10 Desember 2010 perihal Pemenuhan Kewajiban dan melalui surat kuasa hukum dari PT Arga Citra Kharisma sebagaimana Surat Nomor 5276/DK-P/III/2011 tanggal 25 Maret 2011 perihal Permohonan Untuk Menerima Kewajiban Pembayaran Secara Tunai kepada PT Kereta Api Indonesia terkait tanah di Jalan Timor/Madura, Kelurahan Gang Buntu, Kota Medan seluas 34.779 m² yang dikenal sebagai Lahan B, namun pihak PT Arga Citra Kharisma tidak kunjung melaksanakannya kewajibannya tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui bahwa pelaksanaan kewajiban untuk pembayaran ganti kerugian bangunan milik PT Kereta Api pada mulanya menjadi tanggung jawab dari PT Bonauli Real Estate yang kemudian oleh PT Bonauli Real Estate dilimpahkan kepada PT Arga Citra Kharisma

B. Akibat Hukum Pelimpahan Kewajiban Pembayaran Kepada Pihak Ketiga Menurut Ketentuan Hukum Perdata

Tujuan Menurut Soeroso, akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu

tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.¹⁵

Berdasarkan pengertian perbuatan hukum yang diungkapkan oleh Soeroso di atas, dapat dipahami bahwa perbuatan hukum adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum (manusia atau badan hukum), perbuatan mana dapat menimbulkan suatu akibat yang dikehendaki oleh yang melakukannya. Jika perbuatan itu akibatnya tidak dikehendaki oleh yang melakukan atau salah satu di antara yang melakukannya, maka perbuatan itu bukan perbuatan hukum.

Lebih tegasnya, akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.

Dasar hukum melaksanakan prestasi dalam suatu perjanjian adalah berlaku asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Pasal 1338 KUHPerdata menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Maksud dari pasal ini adalah bahwa tiap perjanjian mengikat kedua belah pihak.¹⁶

Menurut Sunarhoko, bahwa suatu kontrak atau perjanjian dianggap sah apabila memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hak tertentu dan sebab yang halal sebagaimana

¹⁵ Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta; Sinar Grafika, h. 295.

¹⁶R. Subekti, 2010, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan XVIII, Jakarta : Penerbit Intermasa, h. 127.

ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdata.¹⁷ Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, tiap perjanjian yang telah memenuhi persyaratan sahny suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, maka haruslah dilaksanakan dengan itikad baik dari masing-masing pihak yang terlibat dalam pembuatan perjanjian tersebut.

Menurut Abdul Kadir Muhammad, terhadap satu perjanjian yang dibuat secara sah memiliki beberapa akibat hukum, yaitu :

- a. Berlaku sebagai undang-undang. Artinya, perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta member kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya.
- b. Tidak dapat dibatalkan sepihak, karena perjanjian adalah persetujuan kedua belah pihak jika akan dibatalkan harus dengan persetujuan kedua belah pihak. Namun, jika ada alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat dibatalkan secara sepihak.
- c. Perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik.¹⁸

Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Jika ada pihak yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia dianggap sama dengan melanggar undang-undang, sehingga diberi akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum.

Praktiknya, pelaksanaan suatu perjanjian tidak selamanya sesuai dengan harapan para pihak. Artinya, dalam pelaksanaan perjanjian karena disebabkan

oleh faktor kesengajaan ataupun kelalaian dari salah satu pihak, maka pelaksanaan perjanjian itu tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati sejak awal yang telah dicantumkan dalam isi perjanjian.

Tahap pelaksanaan perjanjian, para pihak harus melaksanakan apa yang telah dijanjikan atau apa yang telah menjadi kewajibannya dalam perjanjian. Kewajiban memenuhi apa yang dijanjikan itulah yang disebut sebagai prestasi, sedangkan apabila salah satu pihak atau bahkan kedua belah pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat, maka keadaan demikian disebut dengan wanprestasi.¹⁹

Doktrin ilmu hukum, tidak terlaksananya isi dari perjanjian disebut dengan istilah wanprestasi. Abdul Kadir Muhammad, menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah tidak terpenuhinya kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan.²⁰ Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur menurut Abdul Kadir Muhammad dapat terjadi disebabkan 2 (dua) alasan, yaitu :

- a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian.
- b. Karena keadaan memaksa (*force majeure*), di luar kemampuan debitur.²¹

Berkenaan dengan pelaksanaan *subrogasi*, dapat dipahami bahwa subrogasi adalah peristiwa hukum pengalihan kreditur kepada pihak ketiga. Akibat adanya subrogasi adalah beralihnya hak tuntutan dari kreditur kepada pihak ketiga. Oleh karena itu pihak ketiga sebagai kreditur baru berhak melakukan penagihan utang terhadap

¹⁷ Sunarhoko, 2004, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Prenada Kencana Media Group, h. 1.

¹⁸ Abdul Kadir Muhammad., *Op. Cit.*, h. 305-206.

¹⁹ Ahmadi Miru. 2013. *Hukum Kontrak, Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers, h. 67.

²⁰ Abdul Kadir Muhammad., *Op. Cit.*, h. 241.

²¹ *Ibid.*, h. 241.

debitur dan jika debitur wanprestasi, maka kreditur baru mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas benda-benda debitur yang dibebani dengan jaminan seperti gadai, hipotek, dan hak tanggungan.

C. Dasar Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Memutus Perkara Putusan Nomor 2209/PDT.G/2012/PN. MDN Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 361 PK/PDT/2016

Pengajuan pemohonan peninjauan kembali oleh Pemohon, dalam hal ini oleh PT Agra Citra Kharisma didasari pada adanya bukti baru (*novum*), yang antara lain:

1. Surat Permohonan Izin Pengalihan Hak Atas Tanah Di Atas Hak Pengelolaan tanggal 30 Maret 2004 (*Novum 1*);
2. Surat Walikota Medan Nomor 593.5/4961 tanggal 31 Maret 2004 perihal Persetujuan Pengalihan Hak (*Novum 2*);
3. Surat Walikota Medan Nomor 593.5/4962 tanggal 31 Maret 2004 perihal Persetujuan Pengalihan Hak (*Novum 3*);
4. Surat Walikota Medan Nomor 593.5/4963 tanggal 31 Maret 2004 perihal Persetujuan Pengalihan Hak (*Novum 4*);

Keterkaitan antara bukti-bukti baru (*novum*) yang diajukan Pemohon terhadap perkara, dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Surat Permohonan Izin Pengalihan Hak Atas Tanah Di Atas Hak Pengelolaan tanggal 30 Maret 2004 (*Novum 1*).
Novum 1 adalah merupakan surat dari PT Bonauli Real Estate dan PT Arga Citra Kharisma yang pada pokoknya menerangkan permohonan izin pengalihan hak atas tanah sebagaimana di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1147/Gang Buntu, Nomor 1150/Gang Buntu dan Nomor 1151/Gang Buntu yang terbit di atas Hak Pengelolaan (HPL) Pemerintah Kota Medan.
2. Surat Walikota Medan Nomor 593.5/4961 tanggal 31 Maret 2004 perihal Persetujuan Pengalihan Hak (*Novum 2*).

Novum 2 adalah merupakan Surat Walikota Medan Nomor 593.5/4961 tanggal 31 Maret 2004 perihal Persetujuan Pengalihan Hak yang pada pokoknya menerangkan Pemerintah Kota Medan menyetujui peralihan Hak Guna Bangunan Nomor 1147/Gang Buntu tanggal 23 Juli 1994 terdaftar atas nama PT Bonauli Real Estate berkedudukan di Jakarta dialihkan kepada PT Arga Citra Kharisma sepanjang jangka waktu haknya masih berlaku, dengan ketentuan bahwa segala sesuatu yang menjadi hak dan kewajiban serta ketentuan yang diatur dalam Akta Notaris Djaidir, S.H., di Medan tanggal 30 Maret 1990 Nomor 171 tentang Perjanjian Lanjutan dari pernyataan Penanggulan Hak atas tanah dan bangunan, beralih menjadi tanggung jawab PT Arga Citra Kharisma.

3. Surat Walikota Medan Nomor 593.5/4962 tanggal 31 Maret 2004 perihal Persetujuan Pengalihan Hak (*Novum 3*).

Novum 3 adalah merupakan Surat Walikota Medan Nomor 593.5/4962 tanggal 31 Maret 2004 perihal Persetujuan Pengalihan Hak yang pada pokoknya menerangkan Pemerintah Kota Medan menyetujui peralihan Hak Guna Bangunan Nomor 1151/Gang Buntu tanggal 20 Juli 1994 terdaftar atas nama PT Bonauli Real Estate berkedudukan di Jakarta dialihkan kepada PT Arga Citra Kharisma sepanjang jangka waktu haknya masih berlaku, dengan ketentuan bahwa segala sesuatu yang menjadi hak dan kewajiban serta ketentuan yang diatur dalam Akta Notaris Djaidir, S.H., di Medan tanggal 30 Maret 1990 Nomor 171 tentang Perjanjian Lanjutan dari pernyataan Penanggulan Hak atas tanah dan bangunan, beralih menjadi tanggung jawab PT Arga Citra Kharisma

4. Surat Walikota Medan Nomor 593.5/4963 tanggal 31 Maret 2004 perihal Persetujuan Pengalihan Hak (*Novum 4*).

Novum 4 adalah merupakan Surat Walikota Medan Nomor 593.5/4963 tanggal 31 Maret 2004 perihal Persetujuan Pengalihan Hak yang pada pokoknya menerangkan Pemerintah Kota Medan menyetujui peralihan Hak Guna Bangunan Nomor 1544/Gang Buntu yang merupakan

pemecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1150 terdaftar atas nama PT Bonauli Real Estate berkedudukan di Jakarta dialihkan kepada PT Arga Citra Kharisma sepanjang jangka waktu haknya masih berlaku, dengan ketentuan bahwa segala sesuatu yang menjadi hak dan kewajiban serta ketentuan yang diatur dalam Akta Notaris Djaidir, S.H., di Medan tanggal 30 Maret 1990 Nomor 171 tentang Perjanjian Lanjutan Pernyataan Penanggalan Hak atas tanah dan bangunan, beralih menjadi tanggung jawab PT Arga Citra Kharisma.

Berdasarkan alasan-alasan dari Peninjauan Kembali yang diajukan oleh pemohon, MA RI berpendapat bahwa permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh pemohon dapat dibenarkan berdasarkan pada pertimbangan sebagai berikut:

1. Bukti-bukti Peninjauan Kembali I sampai dengan Peninjauan Kembali IV, membuktikan adanya persetujuan dari Walikota Medan sebagai pihak yang berhak atas prestasi yang semestinya diberikan oleh PT Bonauli Real Estate yang kemudian oleh PT Bonauli Real Estate kewajiban prestasi itu dialihkan kepada PT Arga Citra Kharisma.
2. Bukti-bukti Peninjauan Kembali I sampai dengan Peninjauan Kembali IV, membuktikan adanya persetujuan pengalihan kewajiban itu. Bukti-bukti PK I sampai dengan PK IV secara hukum formal memenuhi kriteria sebagai *novum* karena bersifat menentukan dan telah melalui acara sumpah penemuan bukti baru.
3. Berdasarkan Akta Nomor 47 tanggal 23 Agustus 1987 di hadapan Notaris Agoes Salim, Termohon Peninjauan Kembali/Termohon telah melepaskan haknya atas tanah objek sengketa kepada Walikota Medan, sehingga Walikota Medan menggantikan kedudukan Termohon Peninjauan Kembali dalam berhubungan dengan pihak ketiga.
4. Berdasarkan keputusan Panitia Penilai yang terdiri atas wakil-wakil dari instansi/Kementerian terkait telah menyatakan Termohon Peninjauan

Kembali berhak atas ganti rugi sejumlah Rp 3.677.179.889,00 (tiga miliar enam ratus tujuh puluh tujuh juta seratus tujuh puluh sembilan ribu delapan ratus delapan puluh sembilan rupiah).

Berdasarkan bukti-bukti baru (*novum*) yang diajukan oleh pemohon Peninjauan Kembali, Hakim MA RI yang memeriksa dan mengadili perkara peninjauan kembali dalam perkara No 361 PK/PDT/2016, berpendapat bahwa terdapat cukup alasan mengabulkan permohonan dari Pemohon Peninjauan Kembali PT Arga Citra Kharisma dan membatalkan Putusan MA RI No 2966 K/Pdt/2013 tanggal 21 April 2015 serta mengadili kembali perkara yang diajukan oleh pemohon.

Hakim MA RI, dalam mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh pemohon mengemukakan bahwa pertimbangan *judex juris* terkait dengan peristiwa hukum peralihan dalam pengikatan jual beli dalam Akta Nomor 23 tanggal 9 September 2002 yang ikuti dengan perjanjian dan pernyataan dari PT Bonauli Real Estate kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon sebelumnya telah meminta persetujuan kepada Pemerintah Kota Medan, hal ini sesuai dengan bukti *Novum* 1 dan telah mendapat persetujuan dari Pemerintah Kota Medan sebagaimana dalam bukti *Novum* 2, 3 dan 4.

Adanya permintaan persetujuan dari Pemerintah kontra dalam peralihan pengikatan jual beli dalam Akta Nomor 23 tanggal 9 September 2002 yang ikuti dengan perjanjian dan pernyataan dari PT Bonauli Real Estate kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon, maka jelas pertimbangan *judex juris* pada tingkat kasasi dalam perkara *a quo* pada halaman 15 alinea ke 3 yang

menyatakan tidak ada persetujuan Pemerintah Kota Medan adalah keliru.

Sebagai akibatnya, Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon oleh *judex juris* dinyatakan tidak berhak mengajukan permohonan *a quo* atau dengan perkataan lain bahwa Pemohon Handoko selaku Direktur Utama PT Arga Citra Kharisma tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan permohonan. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka pertimbangan *judex juris* yang menyatakan bahwa PT Arga Citra Kharisma tidak mempunyai *legal standing* mengajukan permohonan, harus dibatalkan.

III. Kesimpulan

Pelimpahan kewajiban pembayaran penggantian bangunan PT Kereta Api oleh PT Bonauli Real Estate kepada PT Agra Citra Kharisma, Pelimpahan kewajiban pembayaran bangunan PT Kereta Api Indonesia secara sepihak, yang semula menjadi tanggung jawab dari PT. Bonauli Real Estate, kemudian oleh PT. Bonauli Real Estate dialihkan atau dilimpahkan kepada PT Arga Citra Kharisma, tidak dapat dibenarkan menurut hukum perjanjian. Karena tidak pengalihan hak dan kewajiban dari PT. Bonauli Real Estate kepada PT Arga Citra Kharisma tidak ada persetujuan dari Pemerintah Kota Medan dan PT Kereta Api Indonesia.

Akibat hukum pelimpahan kewajiban pembayaran kepada pihak ketiga menurut ketentuan hukum perdata, adalah beralihnya hak dan kewajiban kepada pihak ketiga. Dalam hal ini, terjadi peralihan atau pelimpahan hak dan kewajiban pembayaran dari PT Bonauli Real Estate kepada PT Agra Citra Kharisma, pihak ketiga sebagai kreditur

baru berhak melakukan penagihan utang terhadap debitur dan jika debitur wanprestasi, maka kreditur beru mempunyai hak untk melakukan eksekusi atas benda-benda debitur yang dibebani dengan jaminan seperti gadai, hipotek dan hak tanggungan.

Pertimbangan majelis Hakim dalam memutus perkara putusan Nomor 2209/Pdt.G/2012/PN, Mdn jo Putusan MA RI Nomor 361 PK/PDT/2016, cukup mendasar secara hukum. Dengan adanya peralihan hak dan kewajiban dari PT Bonauli Real Estate kepada PT Agra Citra Kharisma, maka segala kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Bonauli Real Estate, termasuk pembayaran penggantian (kompensasi) penggantian bangunan milik PT Kereta Api Indonesia beralih menjadi tanggung jawab PT Agra Citra Kharisma. Sehingga cukup beralasan untuk menyatakan penyimpanan atau konsinyasi di Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan Nomor 01/Pdt.Cons/2012/PN Mdn., tanggal 16 April 2012 adalah sah dan berharga, penulis setuju dengan putusan hakim karena hakim juga mempertimbangkan tentang adanya perlihan hak dan kewajiban yang terjadi antara para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Asshiddiqie, 2006. Jimly, *Teori Hukum Hans Kelsen*, Jakarta; Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia.
- Badruzaman, Darus Mariam, dkk, 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Fuady, Munir, 2001. *Hukum Perjanjian (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung : Citra Aditya Bakti,
- H. S, Salim, 2014. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- Mukjadi, Kartini dan Widjaja Gunawan, 2003. *Hapusnya Perikatan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Miru, Ahmadi, 2013. *Hukum Kontrak, Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers
- Sjahdeini, Remy Sutan, 2009. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti