

**ANALISIS HUKUM PUTUSAN NOMOR 47/PDT.G/2013/PN.PGP
DALAM PERJANJIAN INVESTASI
PROYEK PROPERTY**

SKRIPSI



Oleh :

Suryadi Aldoni Pranbasti

NIM.401.1311.104

Peminatan Kekhususan : Keperdataan

**JURUSAN ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BANGKA BELITUNG
BALUNIJUK
2018**

**ANALISIS HUKUM PUTUSAN NOMOR 47/PDT.G/2013/PN.PGP
DALAM PERJANJIAN INVESTASI
PROYEK PROPERTY**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (S1) Pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas
Hukum
Universitas Bangka Belitung



Oleh :

Suryadi Aldoni Pranbasti

NIM.401.1311.104

Peminatan Kekhususan : Keperdataan

**JURUSAN ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BANGKA BELITUNG
BALUNIJUK
2018**

HALAMAN PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Suryadi Aldoni Pranbasti

NIM : 401.13.11.104

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Judul Skripsi :

“Analisis Hukum Putusan Nomor 47/Pdt.G/2013/PN/Pgp Dalam Perjanjian Investasi Proyek Property”

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan Skripsi yang telah saya buat ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Apabila ternyata di kemudian hari penulisan Skripsi ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan tata tertib di Universitas Bangka Belitung.

Demikian, pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar dan tidak dipaksakan.

Penulis,



(Suryadi Aldoni Pranbasti)

HALAMAN PERSETUJUAN

**ANALISIS HUKUM PUTUSAN NOMOR 47/PDT.G/2013/PN.PGP
DALAM PERJANJIAN INVESTASI
PROYEK PROPERTY**

SKRIPSI

Oleh :

Suryadi Aldoni Pranbasti
NIM. 401.13.11.104
Peminatan Kekhususan: Keperdataan

Telah Disetujui Oleh :

Pembimbing Utama



(Syamsul Hadi, S.H, M.H)
NP.6060007014

Pembimbing Pendamping



(Reko Dwi Salfutra, S.H, M.H)
NIP. 198504122014041002

Mengetahui
a.n Ketua Jurusan Ilmu Hukum
Seketaris Jurusan Hukum
Fakultas Hukum


(Rio Armanda Agustian, S.H., M. H)
NP. 608410029

HALAMAN PENGESAHAN
ANALISIS HUKUM PUTUSAN NOMOR 47/PDT.G/2013/PN.PGP
DALAM PERJANJIAN INVESTASI
PROYEK PROPERTY

SKRIPSI

Oleh :

Suryadi Aldoni Pranbasti
NIM. 401.13.11.104
Peminatan Kekhususan: Keperdataan

Telah Dipertahankan Didepan Majelis Penguji
Pada Tanggal 2 Juli 2018
Dan Dinyatakan LULUS

Majelis Penguji

1. Ketua : Syamsul Hadi S.H. M.H.
NIP.6060007014
2. Sekretaris : Dr. Abdul Rasyid Saliman, S.H. M.M
NP.606317034
3. Anggota : Rio Armanda Agustian S.H. M.H.
NP. 608410029
4. Anggota : Reko Dwi Salfutra S.H. M.H.
NIP. 198504122014041002



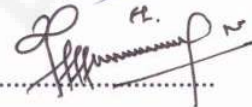
.....



.....



.....



.....

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bangka Belitung



(Syamsul Hadi, S.H. M.H)
NP. 606007014

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Doa adalah semangat terbaik ketika usaha mu mulai melemah.

Utama kewajiban mu, jika Tuhan mu kau utamakan, insya Allah segala urusan lancar.

Lulus dengan 10 semester adalah suatu keberhasilan yang tertunda.

(Suryadi Aldoni Pranbasti)

Skripsi ini ku persembahkan untuk orang-orang yang selalu dekat dalam hidupku, yaitu :

- ✓ *Allah SWT Pencipta dan Pemberi Rahmat, yang telah memberikan kelancaran dan kesempatan kepada saya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar.*
- ✓ *Ibuku tercinta Ristina Wati beserta Bapak ku Ahmad Basri sebagai orang tua ku yang telah membesarkan mendidik, serta mendo'akan ku sampai sekarang.*
- ✓ *Adikku Suryanto Aldona Pranata beserta Keluarga Besar ku yang telah memberikan dukungan tanpa henti.*
- ✓ *Kekasih serta Teman Hidup ku Novianty, yang selalu mendukung dan mendampingi ku dalam menyelesaikan Skripsi ini.*
- ✓ *Beserta sahabat-sahabat ku, Ahmad Yusuf, Harina, Alendi, Kamandaka, Rio Saputra, Randy Nopianto, Risky Bahari, Deri Sulisetiawan, David Saputra, Budi Utomo, Edi Juanda, Niko Parlindungan, Andrew Rays Adrian, dan teman lain-lainnya yang tidak bisa ku sebut satu persatu yang terus memberi Motivasi dan dorongan hingga penyelesaian Skripsi ini.*

ABSTRAK

Suryadi Aldoni Pranbasti

Nim: 4011311104

ANALISIS HUKUM PUTUSAN NOMOR 47/PDT.G/2013/PN.PGP DALAM PERJANJIAN INVESTASI PROYEK PROPERTY

Skripsi. Fakultas Hukum. 2018

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian, dan Investasi Property

Wanprestasi merupakan tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur. Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditor atau juru sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditor atau juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak. Perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji untuk melaksanakan perbutan tertentu. Perjanjian juga merupakan persetujuan antara dua orang atau lebih yang saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan. Properti atau dalam bahasa inggris property artinya alat, tanah milik dan kelengkapan. Seacara umum pengertian properti sering didekatkan dengan bangunan, tanah, perumahan dan apartemen. Arti luasnya yaitu pengadaan fasilitas perumahan. Investasi property adalah menanamkan modal/uang/kemampuan kita dalam pengembangan property dimana ini bisa dimulai dengan membeli tanah atau properti seperti rumah kemudian menyewakan dan menjualnya setelah beberapa tahun. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam putusan perkara nomor 47/Pdt/G/2013/PN/Pgp dan untuk mengetahui bagaimana analisis hukum putusan perkara dalam perjanjian Investasi proyek property. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Adapun hasil penelitian ini adalah hakim telah keliru dalam memutuskan perkara tentang pelaksanaan perjanjian. Tegugat seharusnya melaksanakan perjanjian sasuai perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan tergugat. Dalam hal ini tergugat tidak beritikad baik dalam melaksanakan perjanjian perihal laporan keuntungan Proyek property yang seharusnya dilakukan perhitungan sebanyak 3 kali dalam 1 tahun oleh Tergugat terhadap Penggugat.

ABSTRACT

Suryadi Aldoni Pranbasti

NIM : 4011311104

**DECISION ANALYSIS OF DECISION NUMBER 47 / PDT.G / 2013 / PN.PGP
IN INVESTMENT AGREEMENT
PROPERTY PROJECTS
Essay. Faculty of Law. 2018**

Keywords: Default, Agreement, and Property Investments

Default is not fulfilling or failing to perform the obligations as specified in the agreement made between the creditor and the debtor. A new debtor is said to be a default if he has been given a summons by a creditor or bailiff. The mandate has been done at least three times by the creditor or the bailiff. If the information is not observed, then credit has the right to bring the matter to court. The court will decide whether the debtor is defaulted or not. The Agreement is an event that occurs when the parties promise each other to carry out a particular forest. The Agreement is also an agreement between two or more persons who bind themselves to implement a matter of property. Property or in English property means means, land of property and completeness. In general, the definition of property is often closer to buildings, land, housing and apartments. The meaning of the extent of the procurement of housing facilities. Property investment is investing our capital / money / capability in property development where it can start by buying land or property like house then rent and sell it after several years. The purpose of this research is to know how the judge consideration in case number 47 / Pdt / G / 2013 / PN / Pgp and to find out how the legal analysis of case decision in project property investment agreement. The research method used is normative juridical. The result of this research is the judge has been wrong in deciding case about the implementation of the agreement. The defendant should have entered into a treaty agreement made between the Plaintiff and the defendant. In this case the defendant has no good intention in implementing the agreement regarding the profit report The property project should have been calculated 3 times in 1 year by the Defendant against the Plaintiff.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT, karena berkah dan Rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan Skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Terhadap Wanprestasi Perjanjian Pinjaman Investasi Proyek Property Berdasarkan Putusan Perkara Nomor 47/Pdt.G/2013/PN.Pgp

Skripsi ini disusun guna melengkapi dan memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh derajat Kesarjanaan (Sarjana Hukum) Ilmu Hukum Universitas Bangka Belitung.

Dalam penyusunan Skripsi ini penulis banyak sekali mendapatkan bantuan dan dukungan dari berbagai pihak dengan segala kerendahan hati. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Ir. Muh. Yusuf, M.Si. selaku Rektor Universitas Bangka Belitung.
2. Bapak Syamsul Hadi, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung dan Pembimbing Utama atas Bimbingannya yang memberikan bimbingan, bantuan dan saran-saran hingga terselesainya Skripsi ini.
3. Bapak Reko Dwi Salfutra S.H. M.H. Selaku Pembimbing Pedamping atas Bimbingannya yang memberikan bantuan dan saran-saran hingga terselesainya skripsi ini..
4. Rio Armanda Agustian S.H. M.H. Selaku Pembimbing Akademik dan Sekretaris Ketua Jurusan Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung.

5. Seluruh dosen beserta staf Fakultas Hukum Jurusan Ilmu Hukum Universitas Bangka Belitung yang telah memberikan ilmu pengetahuan serta keterampilan pada penulis selama Pendidikan di bangku kuliah.
6. Kedua orang tua dan keluarga besarku yang telah memberikan dukungan baik moril maupun materil.
7. Semua teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung yang telah membantu dan memberikan dorongan dalam penyusunan skripsi ini.

Akhir kata semoga Skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya serta bagi yang membutuhkannya terutama pihak-pihak yang berkepentingan langsung dengan kajian masalah yang dibahas dalam skripsi ini. Penulis menyadari bahwa Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, sehingga penulis sangat mengharapkan dan mengucapkan banyak terima kasih atas saran dan kritik atas kesempurnaan skripsi ini.

Wassalammualaikum Wr. Wb

Pangkalpinang, 02 Juli 2018

Suryadi Aldoni Pranbasti

DAFTAR ISI

	Hlm
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Landasan Teori	9
F. Metode Penelitian.....	13
1. Jenis Penelitian	13
2. Metode Pendekatan	13
3. Sumber Bahan Hukum	14
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	14
5. Analisis Bahan Hukum.....	15

BAB II WANPRESTASI, PERJANJIAN, DAN INVESTASI

PROPERRTY

A. Wanprestasi	16
1. Pengertian Wanprestasi	16
2. Ruang Lingkup Wanprestasi	18
B. Perjanjian.....	22
1. Perjanjian Pada Umumnya	22
a. Syarat Sahnya Perjanjian	27
b. Hapusnya Perjanjian	31
2. Perjanjian Pinjam Meminjam.....	37
C. Investasi Property.....	44

BAB III ANALISIS HUKUM PUTUSAN NOMOR 47/Pdt.G/2013/PN.Pgp

DALAM PERJANJIAN INVESTASI PROYEK PROPERTY

A. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor 47/Pdt.G/2013/PN. Pgp	47
B. Analisis Putusan Nomor 47/Pdt/G./2013/PN. Pgp dalam Perjanjian Investasi Proyek Property	53

BAB IV PENUTUP

60

A. Kesimpulan.....	60
B. Saran	61

DAFTAR PUSTAKA.....

62

LAMPIRAN