

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hukum tentu sangat terkait dengan kehidupan sosial masyarakat. Dalam konteks hubungan sosial masyarakat, dimensi hukum dapat dipahami sebagai kaidah atau norma yang merupakan petunjuk hidup dan pedoman perilaku yang pantas atau diharapkan. Di sini hukum bermaksud mengatur tata tertib masyarakat. Oleh karena itu, ketika petunjuk hidup tersebut yang berisi perintah dan larangan ini dilanggar, maka dapat menimbulkan tindakan dalam bentuk pemberian sanksi dari pemerintahan atau penguasa masyarakat.¹

Manusia dalam hidup bermasyarakat mempunyai kebutuhan-kebutuhan yang dapat dicapainya sendiri. Tetapi, kadang manusia tetap bekerja sama dengan pihak lain. Kerja sama dengan pihak lain ini biasanya dituangkan dalam bentuk perjanjian yang nantinya akan menimbulkan perikatan. Mengenai perikatan yang lahir dari perjanjian di atur dalam KUHPerdota Buku III Bab II Tentang Perikatan-perikatan yang Dilahirkan dari perjanjian atau kontrak.²

¹ Lukman Santoso, *Hukum Perjanjian Kontrak Panduan Memahami Hukum Perikatan dan Penerapan Surat Perjanjian Kontrak*, Cakrawala, Yogyakarta, 2012, Hlm. 6.

² Rini Pamungkasih, *101 Draf Surat Perjanjian (Kontrak)*, Gradien Mediatama, Yogyakarta, 2009, Hlm. 9.

Wanprestasi merupakan tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan, seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan dua kemungkinan alasan yaitu:³

1. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian.
2. Karena keadaan memaksa artinya diluar kemampuan debitur.

Berdasarkan wanprestasi di atas, wanprestasi terjadi karena:⁴

1. Debitur yang sama sekali tidak memenuhi perikatan.
2. Debitur terlambat memenuhi perikatan.
3. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Apabila tindakan debitur merugikan kreditur, ia wajib mengganti kerugian atau disebut dengan ganti rugi. Selain mengganti kerugian, kreditur dapat pula membatalkan perikatan. Dari dua hal tersebut, terdapat dua:⁵

1. Melanjutkan perikatan dan mengganti kerugian
2. Membatalkan perikatan dan mengganti kerugian

Tiga keadaan debitur yang dapat dikatakan wanprestasi adalah:

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru.
3. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat.

³Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1991. Hlm. 45

⁴*Ibid.* Hlm. 48

⁵Abdulhay, Marhainis, *Hukum Perdata Materil*, Pradnya Paramita, 2004, Hlm. 78

Debitur yang mengetahui waktu pelaksanaan prestasinya, tetapi dengan sengaja tidak memenuhinya berturut-turut. Hal tersebut dapat disebut debitur yang beritikad baik atau dengan sengaja melakukan wanprestasi.⁶ Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut.⁷

1. Perikatan tetap ada.

Kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi.

2. Debitur dapat membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).

3. Beban risiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur.

4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1226 KUH Perdata.⁸

Hukum perjanjian atau kontrak yang dianut di Indonesia bersifat terbuka. Artinya, ada pemberian kebebasan yang seluas-luasnya kepada siapa pun untuk membuat perjanjian dengan isi dan sifatnya sesuai yang dikehendakinya, asalkan tidak ketentuan-ketentuan sendiri tentang isi dari perjanjiannya, dengan ketentuan apabila tidak diatur dalam perjanjian tersebut, yang berlaku adalah pasal-pasal tentang perjanjian yang ada di

⁶ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, CV Pustaka Setia, 2011, Hlm. 103-104.

⁷ *Ibid.* Hlm. 106

⁸ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, Hlm. 99

dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata.⁹ Anggapan lain yang di kenal ialah bahwa suatu perjanjian harus dibuat secara tertulis. Hal ini sebenarnya tidaklah demikian, kecuali dalam hal-hal tertentu yang telah di atur oleh undang-undang. Kebanyakan perjanjian dibuat secara lisan. Mungkin sebagian orang sangat memerlukan supaya perjanjian itu dibuat secara tertulis untuk jangka waktu tertentu dan ini banyak di persoalkan, atau untuk jangka waktu yang lama, tetapi ini hanya untuk tujuan praktis mengenai pembuktiaan, dan biasanya menurut hukum tidak perlu.¹⁰

Salah satu contoh dari perjanjian adalah perjanjian antara Penggugat dan Tergugat. Pada tanggal 24 Juli tahun 2012 Tergugat (Andrian Bong sebagai pihak pemilik) dan Penggugat (Lie Hong Siong sebagai investor) melakukan pengikatan perjanjian pinjaman investasi proyek property, yang mana dalam surat perjanjian tersebut Penggugat melakukan pemberian pinjaman investasi sebesar Rp. 500.000.000, dengan tata cara sebagai berikut :¹¹

1. Dana ditransfer kepada Pihak 1 dalam 2 tahap
2. Tahap pertama akan dilaksanakan pada hari selasa, 24 Juli 2012 sebesar Rp. 300.000.000,
3. Tahap kedua kan dilaksanakan pada hari selasa, 06 Agustus 2012 sebesar Rp. 200.000.000,

⁹ Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/ Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009, Hlm. 6.

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung, 2006, Hlm. 93

¹¹ Putusan. No/47/PDT. G/2013/PN.PGP

4. Dana tersebut ditransfer ke rekening BCA cabang Pangkalpinang Andrian Bong (tergugat).
5. Dana tersebut diatas di transfer ke rekening BCA cabang Pangkalpinang dengan Nomor Rekening 041.0999.404 atas nama Andrian Bong (TERGUGAT) yang selanjutnya penggunaannya sesuai dengan penggunaan untuk kepentingan menjalankan proyek yang telah disepakati.

Sebagai jaminannya Pihak Tergugat memberikan berupa suarat asli tanah kepada pihak penggugat . pada tanggal 22 Juli 2013 Tergugat pun mengembalikan dana sebesar Rp. 500.000.000, kepada Penggugat dengan cara dana ditransfer melalui Bank Mandiri dan dana sebagaimana dimaksud benar telah diterima oleh diterima oleh Penggugat. Meskipun Tergugat telah mengembalikan dana milik Penggugat tersebut, namun Tergugat tidak pernah membicarakan kepada Penggugat perihal kompensasi senilai 10 % (Sepuluh Persen) atas penggunaan dana milik Penggugat dimaksud, yang mana kompensasi senilai 10 % (Sepuluh Persen) tersebut telah diperjanjikan dan selayaknya harus ditaati oleh Tergugat. Tegugat juga tidak pernah menyampaikan laporan kepada Penggugat atas segala sesuatu yang berkaitan dengan Proyek Property yang terletak di jalan Fatmawati (Air Salemba), baik itu pengerjaan Proyek sebagaimana dimaksud maupun menyampaikan laporan-laporan pembukuan atas Proyek Property yang terletak di jalan Fatmawati (Air Salemba).

Tergugat juga tidak pernah melakukan atau membicarakan kepada Penggugat perihal penghitungan nilai kompensasi senilai 10 % (Sepuluh Persen) yang mana dalam Pengikatan Perjanjian Pinjaman Investasi tertanggal 24 Juli 2012 dan juga menyatakan perhitungan dilakukan sebanyak 3 (Tiga) kali dalam 1 (Satu) tahun, namun hal tersebut diingkari oleh Tergugat. Dalam hal ini seperti bukti tertulis berperan sangat penting untuk memberikan keterangan mana pihak yang berprestasi dan mana pihak yang tidak berprestasi. Apabila suatu pihak tidak melaksanakan atau memenuhi prestasi sesuai dengan perjanjian itu, maka pihak tersebut dianggap telah melakukan wanprestasi. Pasal 1338 menyebutkan bahwa Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.¹²

Permasalahan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat telah dibawa ke ranah Pengadilan Negeri untuk diselesaikan. Namun demikian, Putusan Pengadilan Negeri bertolak belakang dengan apa-apa yang telah di perjanjikan oleh para pihak. Putusan Pengadilan Negeri tersebut dinilai keliru dalam memberikan pertimbangan terhadap permasalahan tersebut.

Berdasarkan perkara diatas hakim memutuskan

Dalam eksepsi :

- Menolak eksepsi turut tergugat I dan turut tergugat II;

¹² Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 2003, Hlm. 358

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Membebankan biaya perkara kepada Penggugat sebesar Rp 1.111.000,- (satu juta seratus sebelas ribu rupiah).

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan membuat Skripsi dengan judul “**Analisis Hukum Putusan Nomor 47/Pdt.G/2013/PN.Pgp Dalam Perjanjian Investasi Proyek Property**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah ditemukan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam putusan perkara nomor 47/Pdt.G/2013/PN.Pgp ?
2. Bagaimana analisis putusan nomor 47/Pdt.G/2013/PN.Pgp dalam perjanjian Investasi proyek property. ?

C. Tujuan

Sesuai dengan permasalahan yang terdapat pada rumusan masalah, maka tujuan penulis ini adalah :

1. untuk mengetahui bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam putusan perkara nomor 47/Pdt.G/2013/PN.Pgp.
2. untuk mengetahui bagaimana analisis hukum putusan nomor 47/Pdt.G/2013/PN.Pgp dalam perjanjian investasi proyek property.

D. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan beberapa manfaat lain

1. Manfaat Teoritis

- a. Pembahasan masalah dari penulisan Skripsi ini akan memberikan pemahaman dan sikap kritis dalam menghadapi pengetahuan tentang dasar-dasar pertimbangan hakim serta analisi putusan terhadap wanprestasi yang timbul dalam perjanjian pinjaman investasi proyek properti berdasarkan putusan perkara nomor 47/Pdt.G/2013/PN.Pgp
- b. Hasil penelitian dapat digunakan sebagai bahan referensi dalam kajian mengenai kedudukan hukum debitur dalam perjanjian investasi proyek properti serta menambah wawasan bagi para mahasiswa fakultas hukum. Hasil tulisan ini juga di harapkan dapat menjadi pedoman bahan perbandingan dan juga bahan tambahan bagi peneliti yang mengkaji masalah sejenis.

2. Manfaat praktis

- a. Manfaat bagi penulis adalah mendapatkan pengetahuan dan pengalaman tentang bagaimana bentuk-bentuk wanprestasi yang timbul dalam perjanjian investasi proyek property dan dasar untuk dijadikan bahan pemikiran bagi para pihak yang melakukan perjanjian pinjaman investasi proyek property, karena masih ada pihak-pihak yang melakukan perjanjian investasi proyek property bukti tertulis, hanya berupa ucapan saja.

- b. Manfaat bagi masyarakat adalah masyarakat yang melakukan perjanjian dapat memperoleh gambarannya dan lebih jelas tentang prosedur, dasar hukum yang digunakan dalam perjanjian investasi proyek properti dan dasar dalam mencari solusi yang tepat, sehingga masalah wanprestasi dalam perjanjian pinjaman investasi proyek properti dapat di kurangi.
- c. Manfaat bagi Instansi (Proyek Properti Anjayo Residence)
Penelitian ini dapat menjadi solusi dan masukan bagi instansi terkait untuk menyelesaikan masalah-masalah yang terjadi dalam perjanjian.
- d. Manfaat bagi akademisi dapat di jadikan sebagai referensi untuk melakukan pengkajian yang lebih mendalam tentang perjanjian investasi proyek properti.

E. Landasan Teori

Melalui kontrak terciptalah perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang membuat kontrak. Dengan kata lain, para pihak terkait untuk memenuhi kontrak yang telah mereka buat tersebut. Dalam hal ini fungsi kontrak sama dengan undang-undangan, tetapi hanya berlaku khususnya terhadap para pembuatnya saja. Secara hukum, kontrak dapat dipaksakan berlaku melalui pengadilan. Hukum memberikan sanksi terhadap pelaku

pelanggaran kontrak atau ingkar janji (wanprestasi). Faktor-faktor dari wanprestasi adalah :¹³

1. Tidak memiliki itikad baik, sehingga prestasi itu tidak dilakukan sama sekali.
2. Faktor keadaan yang bersifat general.
3. Tidak disiplin sehingga melakukan prestasi tersebut ketika sudah kadaluwarsa.
4. Menyepelkan perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. melalui kontrak terciptalah perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang membuat kontrak. Dengan kata lain, para pihak yang terkait untuk mematuhi kontrak yang telah mereka buat tersebut.¹⁴

Istilah hukum perjanjian kontrak merupakan terjemahan dari bahasa inggris yaitu *contract law*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebutkan dengan istilah *overeensomscrecht*. Seperti yang telah di sebutkan di atas bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut dinamakan perikatan.¹⁵ Dalam Pasal

¹³ Ibrahim AE dan Nathaniela STG, *300 Contoh Surat Perjanjian (Kontrak), dan Surat Resmi, Gudang Ilmu, Cakrawala, Jakarta, 2011*, Hlm. 9-11.

¹⁴ *Ibid*, Hlm. 21

¹⁵ *Ibid*, Hlm.4.

1320 KUHPerdara menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat sebagai berikut:¹⁶

1. Sepakat mereka yang mengikatkan, artinya antara para pihak yang membuat perjanjian/ kontrak telah bersepakat tentang hal yang akan di perjanjikan
2. Kecakapan untuk membuat perikatan, artinya para pihak yang membuat perjanjian, menurut hukum telah cakap untuk melakukan perbuatan hukum (sudah dewasa, tidak dibawah pengampuan)
3. Suatu hal tertentu, artinya objek yang di perjanjikan harus jelas dan pasti.
4. Suatu sebab yang halal, artinya perjanjian yang dibuat tidak melanggar ketentuan undang-undang.

Dalam Pasal 1338 KUHPerdara dipakai istilah “semua” yang merujuk bahwa perjanjian dimaksudkan secara umum, baik perjanjian bernama maupun tidak bernama. Dengan demikian, terkandung asas kebebasan berkontrak yang pelaksanaannya dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa.

Ada sepuluh asas perjanjian yaitu :¹⁷

1. Asas kebebasan mengadakan perjanjian (kebebasan berkontrak)
2. Asas konsensualisme
3. Asas kepercayaan
4. Asas kekuatan mengikat
5. Asas persamaan hukum
6. Asas keseimbangan
7. Asas kepastian hukum
8. Asas moral
9. Asas kepatutan
10. Asas kebiasaan

Wanprestasi didalam perjanjian, wanprestasi merupakan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Adapun bentuk-bentuk wanprestasi :¹⁸

¹⁶Yunirman Rijan dan Ira koesoemawati, *Op, Cit*, Hlm. 10

¹⁷Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, CV. Pustaka Setia, Bandung, 2004, Hlm. 136

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali.
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu.
3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang di perjanjikan.
4. Debitur melaksanakan menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Tata cara menyatakan debitur wanprestasi :¹⁹

1. *Sommatie*, yaitu Peringatan tertulis dari kreditur kepada debitur secara resmi melalui Pengadilan Negeri.
2. *Ingebreke* yaitu peringatan kreditur kepada debitur tidak melalui Pengadilan Negeri

Somasi adalah teguran dari si berpiutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Somasi ini diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara.²⁰ Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan bahwa Penggantian biaya rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika yang sesuatu harus diberikan

¹⁸Salim H.S, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, Hlm. 63

¹⁹*Ibid.* Hlm. 138

²⁰Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT Intermasa, 2005, Hlm. 47

atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.²¹

F. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif yaitu membahas doktrin-doktrin atau asas dalam ilmu hukum.²² Penelitian hukum normatif menggunakan studi kasus hukum normatif berupa produk perilaku hukum, Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat pula pendapat para sarjana.²³

2. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan perundang-undangan dan asas-asas hukum. Pendekatan perundang-undang ini adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan-peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan yang dihadapi. Pendekatan perundang-undangan ini misalnya dilakukan dengan mempelajari konsistensi/kesesuaian antara Undang-undang dengan Undang-undang,

²¹ Subekti, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Praidnya Paramita, 2006, Hlm. 323-324.

²² Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, Hlm. 24.

²³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya, Bandung. Hlm.

atau antara Undang-undang yang satu dengan Undang-undang yang lain dan sebagainya.²⁴

Pendekatan asas-asas hukum merupakan penelitian filosofis, karena asas hukum merupakan unsur ideal dari hukum. Penelitian ini bisa dilakukan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang apabila mengandung norma-norma hukum, karena tidak semua perundang-undangan mengandung norma hukum, ada pasal-pasal yang hanya memberikan batasan atau definisi saja. Tanpa asas hukum norma-norma hukum akan kehilangan kekuatan mengikatnya.²⁵

3. Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian ini menggunakan sumber data sebagai berikut :

- a. Bahan hukum primer yaitu yang mempunyai kekuatan mengikat secara umum (perundang-undangan) atau mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak yang berkepentingan (kontrak, konvensi, dokumen hukum, dan putusan hakim)
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer (buku ilmu hukum, jurnal hukum, laporan hukum, dan media cetak atau elektronik).
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder (rancangan undang-undang, kamus hukum, dan ensiklopedia).²⁶

²⁴ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm. 117

²⁵ *Ibid.* Hlm. 101

²⁶ *Ibid.* Hlm. 80

4. Tehnik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis metode pengumpulan data berupa studi pustaka. Studi pustaka adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif.²⁷

5. Analisis Bahan Hukum

Metode analisa yang digunakan adalah yuridis kualitatif, artinya semua data dan informasi yang diperoleh kemudian diolah secara berurutan untuk dianalisa secara kualitatif menurut materinya sehingga mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

²⁷ *Ibid.* Hlm. 81